

## Quando uma política encurrala a população

"A falta de uma política habitacional faz com que a população fique encurralada". A opinião é do presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, Roberto Capuano. Ele esteve na cidade recentemente a convite do Creci regional que comemorava o dia do corretor de imóveis.

Entrevistado por este jornal, Capuano frisou que o governo está para liberar medida provisória sobre a questão habitacional. "Mas a forma como está fazendo não só é inútil como perigosa para os futuros inquilinos de menor renda. Ele está dividindo o reajuste do aluguel para novos contratos. Até cinco salários mínimos, o governo vai corrigir baseado num índice que determinará. Após cinco mínimos terá negociação para os aluguéis. Qual vai ser o proprietário que vai tirar dinheiro do banco, comprar um imóvel para alugar, sabendo que nunca mais vai receber o imóvel de volta? Hoje, os contratos de locação só tem conexão, se renova automaticamente, tanto faz assinar contrato de dois meses ou de dois anos, dá no mesmo.

Primeiro, ele não vai receber imóvel de volta e sua renda vai ser reajustada abaixo da inflação. No Brasil existe inflação real e a inflação oficial e ainda corre-se o risco de o governo demagogicamente abaixar mais o índice. Na prática acontecerá que não vai haver oferta de imóveis baratos. Sendo assim, os preços vão subir automaticamente. Além disso, todos imóveis com aluguel abaixo de Cr\$ 25 mil vão aumentar. Por outro lado, vai gerar sumiço de imóveis baratos, complicando barbaridade a vida dos inquilinos. E nesse país, sem financiamento para se comprar um imóvel, todos estão condenados a ser inquilinos. Por outro lado, se pensarmos sobre a livre negociação, na prática ela não existe. Porque a grande massa dos inquilinos é variada. Num país, onde se tem um claro processo recessivo, mais de 1 milhão de desempregados, qual é a chance que um assalariado tem de negociar seu salário com o patrão de forma que seu salário seja reajustado de acordo com a inflação. O as-

salariado, sem poder de recuperação salarial, como vai enfrentar livre negociação com o proprietário que tem melhor índice, sabendo que não existe imóvel para alugar. O futuro inquilino está encurralado de todas as formas.

Na verdade, é mais uma lei do cobertor curto. Tem um colorido todo demagógico que na prática não beneficia ninguém, porque o problema de locação residencial tem de ser resolvido com coragem. Temos evidentemente dois problemas: de

oferta e de procura. Na oferta, porque as pessoas não querem comprar imóveis para alugar. Sabem que, a partir da hora que alugar imóvel perdem de fato sua propriedade. A cada minuto o governo faz uma intervenção na área. O primeiro movimento seria atrair investimento para locação residencial para aumentar a oferta. Isso passa a restabelecer o contrato de locação; com começo, meio e fim, o que incentivaria o investidor individual a comprar para alugar. A principal preocupação do proprietário não é a renda é a valorização do imóvel.

Além disso, fazer com que os capitais tenham vocação para investimentos a longo prazo e que sejam obrigados a investir em locação para aluguel, como por exemplo, fundos de pensão, seguradoras que hoje só investem na área comercial, quando investem. Tem também de criar mecanismos de incentivos para empresas construir para seus empregados; necessidades da criação de fundos imobiliários e implantação de um sistema de locação social. Desta forma, aumentaria a oferta. Por outro lado, teria de se reduzir a procura através do financiamento. Mas não como o que existe hoje só para imóveis novos e de luxo mas através do financiamento direto ao consumidor. Que permite que a pessoa compre o imóvel usado, um terreno e construa nele e que permita também que muita gente que more em moradias precárias possam terminar sua casa.



O presidente do Creci, Roberto Capuano.

O grande absurdo é que há 25 anos não existe no Brasil o funcionamento direto para comprador. O governo deve mexer no tripé básico: crédito individual e incentivos a locação residencial, passando obrigatoriamente pelo direito a propriedade e a viabilização dos loteamentos populares que são impraticáveis e inexistentes por problemas de legislação".

Roberto Capuano vem atuando nessa questão desde 1985, sendo autor da Cademeta de Poupança Vinculada, em 1988, e que "por interesses políticos durou apenas 45 dias". É candidato a deputado federal pelo PSDB, nas próximas eleições de outubro.

O IMPARCIAL  
LOCAL  
PRESIDENTE PRUDENTE  
25.08.90