

Locação social pode ser solução imediata

A locação social, uma solução para o problema habitacional adotada pela França, vem sendo defendida pelo presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano, que apresentou a idéia à Comissão Especial de Política Habitacional do Congresso Nacional. De acordo com Capuano, essa idéia, que eliminou o déficit habitacional na França, poderia ser adotada com sucesso no Brasil. Para isso bastaria uma mudança de mentalidade por parte dos investidores e uma alteração na lei das aplicações dos fundos de pensão.

O presidente do Creci de São Paulo acha que o governo federal não tem tomado providências em relação à habitação popular, limitando-se a algumas iniciativas pouco produtivas em relação à classe média. Com isso, a grande massa continua desamparada na questão habitacional, limitando a cerca de 20 ou 30 milhões o universo de pessoas que ainda não têm condições de adquirir algum tipo de imóvel. O restante, não tem condições de conseguir financiamento, nem de pagar aluguel.

PROGRAMAS

Capuano afirma que há muito dis-

curso e pouca eficiência na área de habitação do governo federal, sendo que programas de impacto, mesmo sendo menos produtivos, são sempre preferidos em função da repercussão política. Isso, conforme explica, talvez se deva à curta duração do atual governo, que tem afirmado o raciocínio de que a política habitacional passa necessariamente pela intervenção política.

Outra questão importante, é a que se refere aos fundos imobiliários, que seriam uma forma de captar recursos da iniciativa privada para o setor. Os fundos de pensão seriam os grandes investidores que gerariam um volume de novos recursos para a construção civil. O problema é que não existe ainda uma cultura brasileira de se investir em imóvel através da compra de um pedaço da construção. Além disso, muitos recursos, mesmo externos, que poderiam ser canalizados para a habitação, acabam indo para a construção de hotéis ou outros tipos de imóveis comerciais.

SEGURANÇA

Para o presidente do Creci, os fundos de pensão têm uma vocação de investimentos de longo prazo. Para isso, precisam gerar rentabilidade e segurança, mas não são necessários lucros



A locação social poderá solucionar o problema do déficit habitacional.

fantásticos. Como a valorização imobiliária é de 10 por cento, no mínimo, e as taxas de juros são de 16 por cento ao ano, o governo teria que bancar uma parte disso para atrair os investidores e

manter a captação de recursos. Isso é fundamental para que se chegue a solução de um déficit habitacional que ronda as 10 milhões de unidades em todo o país.

Atualmente, os recursos do governo federal não são suficientes para financiar nem 200 mil casas populares. Para se atingir os números desejados seria necessário envolver também a iniciativa privada, prefeituras e estados, além de alguns recursos dos mutuários. Com isso, poderia ser implantado no Brasil o sistema da locação social, que em 40 anos conseguiu eliminar o déficit habitacional francês.

LOCAÇÃO

O programa de "Locação Social" seria realizado em parceria com a iniciativa privada, com recursos daqueles que podem fazer investimentos a longo prazo. Com esse dinheiro seriam construídas casas populares, para as quais seria cobrado um aluguel que compromettesse até 25 por cento da renda do morador. A diferença para cobrir o custo dessa propriedade seria bancada pelo governo ou pela iniciativa privada, como acontece na França. O governo seria o responsável pela garantia, já que é o maior interessado na solução do problema.

Um morador que ganha, por exemplo, US\$ 60 mensais, pagaria um aluguel de US\$ 15 por mês, sendo que o governo cobriria o restante. Para que

isso seja realizado seria necessário também que fosse fixada em lei a obrigatoriedade dos fundos de pensão aplicarem parte dos seus recursos na área de habitação popular. Em caso de aumento salarial, o aluguel pago pelo inquilino também subiria em valores reais.

INCENTIVO

Esse programa, implantado, poderia levar à construção de 1 milhão de novas moradias, o que incentivaria a retomada da produção de centenas de materiais e reativaria parte significativa da economia. Isso aumentaria a arrecadação do governo, compensando os gastos feitos com subsídios para a implantação e manutenção da locação social.

Na França, isso foi realizado com a participação de várias empresas. Muitas delas têm interesse em manter seus funcionários em lugares próximos e outras participaram simplesmente porque consideram um bom negócio, contando com o fato de que as prefeituras cedem os terrenos. Assim, com a união de esforços e uma nova mentalidade nos investimentos a longo prazo, o déficit habitacional poderia começar a ser combatido, com perspectivas de ser realmente atenuado.