

Locação social permitirá dar moradia a 1 milhão de famílias por US\$ 240 milhões

“Com US\$ 240 milhões, quantia irrisória diante do que já se desperdiçou nos últimos anos, o Governo Federal pode tornar viável, em um curto espaço de tempo, a moradia para 1 milhão de pessoas”. Foi esse o recado principal que o presidente do CRECI, Roberto Capuano, deu aos parlamentares da Comissão Especial de Política Nacional de Habitação em depoimento prestado no dia 25 de agosto. “Não há mágica nem milagre nesse novo modelo de política habitacional, apenas o uso racional de recursos disponíveis”, mostrou Capuano aos deputados. O eixo da proposta é a mudança do conceito da política de entrega de uma casa própria a cada família para a garantia de moradia por meio de locação social, proposta que os corretores defendem desde 1986. Por sua relevância, publicamos abaixo a primeira parte da íntegra do depoimento de Capuano:

“Gostaria de esclarecer que essa proposta de locação social já foi levantada pelos corretores desde 1986. Cumprimento esta comissão por levantar novamente o assunto de forma quase que definitiva agora.

A nossa opinião é a de que tem havido no País um procedimento completamente demagógico em relação à habitação nos últimos 25 anos, prometendo-se coisas que jamais tiveram condições de ser cumpridas. Entre outros motivos, por uma relação de custo muito clara: é basicamente impossível dar uma casa para cada brasileiro e, mesmo que isso fosse possível, seria uma injustiça social para com a classe média razoavelmente sofrida, que teria de cobrir, bancar o subsídio de 10 milhões de habitações, que é o número de déficit que se estima, apesar de ser um número basicamente aleatório — pode ser mais, pode ser menos.

Na verdade, a locação social seria a única alternativa justa para isso. A nossa intenção é mostrar a essa comissão que existem recursos para este tipo de programa. Ela é factível em termos financeiros, e para o governo o custo é basicamente zero. Exemplificando: levantamos os custos do CDHU. A habitação mais barata que ele é capaz de produzir custa 6 mil dólares a casa e 12 mil dólares o apartamento. Isso pagando um BDI alto, dando lucro para as empreiteiras, pagando terrenos a preço de mercado, quer dizer, sem qualquer tipo de vantagem.

Se estimarmos que o custo de uma habitação popular hoje chega a 10 mil dólares — estamos inclusive pecando pelo exagero, porque pode ser feita por menos — mas para ficar mais fácil, vamos raciocinar em termos de 10 mil dólares para uma habitação — para fazer 200 mil habitações seriam necessários 2 bilhões de dólares. Para cobrir o déficit, 100 bilhões de dólares, quantias de que efetivamente não dispomos.

Se raciocinarmos em termos de 1 milhão de habitações, que seria um número pelo menos para cobrir algumas emergências, a quantia é de cerca de 10 bilhões de dólares. Ocorre que esse dinheiro existe e está aí, disponível. Podemos imaginar como recursos mais visíveis os do fundo de garantia, da ordem de 26 bilhões de dólares. Não sei se é esse o valor que existe em caixa, mas patrimonialmente esse é o valor do fundo. Os dos depósitos em poupança, da ordem de 18,5 bilhões de dólares, os recursos de fundo de pensão, em torno de 22,36 bilhões de dólares, lembro que 60% desses recursos pertencem a 7 fundos estatais, ou cerca de 13,8 bilhões de dólares. Isso sem contar com qualquer recurso mais específico da iniciativa privada.

Existe esse dinheiro e ele está disponível, desde que se consiga arrancá-lo dos locais onde está ancorado. Se raciocinarmos em termos de 1 milhão de habitações, veremos que o dinheiro está disponível. Qual seria a proposta da locação social?

Não dar uma casa própria para cada brasileiro, porque isso é absolutamente impossível e, no nosso entender, socialmente incorreto. Acho que a nossa obrigação, como País, é garantir para a população de baixa renda a moradia, não necessariamente a casa própria. Isso é perfeitamente factível porque, se raciocinarmos em termos de dois salários mínimos por beneficiário padrão, vamos encontrar uma renda familiar em torno de 120 dólares, completamente incompatível para pagar qualquer tipo de propriedade. Então se se aventurasse a fazer esse tipo de programa, haveria uma inadimplência desastrosa e seria basicamente dar a casa de presente novamente.

Se, porém, raciocinarmos que 0,5% ao mês — 6% ao ano — é uma remuneração extremamente atraente, se somarmos isso com a valorização imobiliária, com a valorização da coisa feita, com a valorização futura de um empreendimento, enfim, garantindo aos investidores, ainda que de forma meio compulsória, esse tipo de remuneração, ele estaria ficando com um patrimônio e com uma renda atualizada de 6%. A nossa proposta é de que o beneficiário pague 25% de sua renda familiar com o aluguel. Não interessa qual é a sua renda familiar. Se for nada, vai pagar 25% de nada; se for um salário mínimo, vai pagar 25% de 1 salário mínimo, e assim sucessivamente.

Mas, se tomarmos por base que dificilmente iremos encontrar uma renda familiar inferior a 2 salários mínimos, poderemos dizer que, em termos gerais, essa renda familiar equivalerá a mais ou menos 120 dólares, o que equivalerá a uma capacidade de pagamento de 30 dólares. Se raciocinarmos em termos de um imóvel de 10 mil dólares e uma renda direta, locação direta, de 0,5%, vamos ter 30 dólares de locação. Caberia ao Governo 20 dólares de subsídio por casa, ou seja, 240 dólares ao ano de subsídio. Se falarmos em 1 milhão de moradias, vamos falar em 240 milhões por ano, que é uma quantia extremamente ridícula pelo benefício que poderia gerar. Se raciocinarmos em termos de 1 milhão de moradias, o que é factível — existem recursos para serem feitas — vamos falar numa geração de impostos diretos, também pegando muito por baixo, de 10%, o que possibilitaria pelo menos o pagamento direto desses subsídios por cinco anos. Se falarmos em 1 milhão de moradias, vamos falar em 500 mil empregos diretos, pelo menos. Isso é perfeitamente possível de se fazer.

Não há nenhuma dificuldade, nenhum problema maior, a não ser uma alocação de recursos correta, uma administração correta, e o Estado continuaria dono de um patrimônio imobiliário que se valoriza, ou os fundos ficariam donos desse patrimônio e atenderíamos às atividades industriais de mercado e a uma série de benefícios incontáveis. Se imaginarmos que na locação social a prioridade seria dada ao trabalhador, que ele seria entrevistado primeiro e depois acompanhado sequencialmente, teríamos não só a erradicação de favelas, como também a eliminação da infiltração marginal nessas favelas, garantindo mais segurança para a própria pessoa que vive nesse tipo de lugar. Os benefícios são imensos e as condições são perfeitamente factíveis”.