

França utilizou a locação social para resolver problema de falta de moradia

No depoimento que prestou aos parlamentares da Comissão Especial de Política Nacional de Habitação no dia 25 de agosto, além de mostrar que com US\$ 240 milhões é possível dar moradia a 1 milhão de pessoas, o presidente do Creci, Roberto Capuano, enfatizou ser a locação social a fórmula utilizada em países do Primeiro Mundo para resolver o problema habitacional. "Foi ela que resolveu o problema na França e atende também à classe média por meio das sociedades de economia mista, com a participação direta das Prefeituras", disse. Abaixo, a segunda parte do depoimento de Capuano cujo trecho inicial foi publicado semana passada:

"Se vossas excelências aceitarem esse tipo de proposta e se propuserem a levá-la adiante, os obstáculos serão quase intransponíveis. Então, há um aspecto extremamente interessante: é uma proposta perfeitamente possível de se realizar, mas que, na prática, vai encontrar bloqueios em todas as áreas para que seja realmente concretizada.

Mas não há outro caminho, no nosso entender, para o atendimento da população de até três salários mínimos que não seja a locação social. Volto a dizer: tivemos, nesse período todo, problemas muito graves. Tivemos uma valorização imobiliária de 70%, 90%, 500% em dólar e uma boa parte desse tipo de valorização continua presente em função de custos de construção, de hipervalorização de terrenos. E isso veio para ficar.

Nesse período houve também o empobrecimento da população quase nesse nível, computando-se a perda em dólar. Em termos de custos, é quase impossível, até para a classe média, hoje, poder adquirir imóveis, o que dizer das faixas de menor renda? Não existe outro caminho, outra fórmula de atender o problema: não se fará nenhum tipo de justiça social a não ser adotando-se realmente a locação social, que, no caso específico dos corretores de imóveis, prioriza a baixa renda, quer dizer, as pessoas que não têm outra condição de morar, a não ser recebendo um tipo de apoio.

A locação social atende e é a fórmula utilizada em países do Primeiro Mundo. Foi ela que resolveu o problema habitacional na França. Atende também a classe média por meio de sociedade de economia mista, com a participação direta das prefeituras. É perfeitamente factível em outros níveis de remuneração, onde o Estado também participa com subsídio.

Senhor presidente, tenho a impressão de que seria mais esclarecedor alguma pergunta ou debate sobre isso. No momento, é o que gostaria de dizer. As propostas me parecem, no primeiro momento, perfeitamente possíveis de serem discutidas ou questionadas.

Deputado Hélio Rosas

Os depoimentos prestados aqui na parte de locação enfocavam muito o aluguel social, a tese de que se teria que subvencionar o aluguel para dinamizar a construção civil e criar mais condições habitacionais para a população. O que o senhor

acha dessa tese de aluguel social, subvencionado?

Roberto Capuano

Foi exatamente sobre isso que falei até agora. É uma tese que defendemos desde 1986. Entendemos que a locação social tem servido ultimamente para um discurso fácil, quando na verdade ela é extremamente séria e talvez seja a única saída real que temos hoje para resolver o problema de habitação de baixa renda. Para isso ocorrer, temos de parar com a demagogia, com vantagens que têm sido dadas erradamente.

Cito, exemplificando, uma coisa que foi apresentada como uma panaceia de todos os males: os fundos imobiliários. Na verdade, em nenhum momento eles vão atender à parte social do problema habitacional. Vão ser extremamente interessantes para a indústria da construção civil, vão gerar os empregos que são capazes de gerar, mas, respeitosamente, acho que criamos algo como pescar em aquário, porque ninguém vai buscar dinheiro para fundo imobiliário no grande público, que tem uma rejeição natural para isso. Vai-se buscar na velha caixinha dos fundos de pensão, cuja vocação está completamente distorcida hoje.

Os recursos dos fundos de pensão, que teriam vocação nitidamente habitacional, estão sendo deslocados para prédios, conjuntos, hotéis ou qualquer coisa equivalente. Por exemplo, se eliminássemos o direito dos fundos imobiliários de obter recursos dos fundos de pensão, se deixássemos em fundos brigando no mercado, que é onde eles devem ir buscar os seus recursos, e pegássemos um volume pequeno dos recursos dos fundos de pensão, alguma coisa em torno de 20%, que não é nada - são US\$ 5 bilhões de dólares - já teríamos recursos suficientes para fazer 500 mil habitações, gerar 250 mil empregos diretos, fora os indiretos, e atender a benefícios sociais. No Brasil, temos uma coisa extremamente engraçada: os agentes financeiros têm uma máquina de captação de recursos extremamente grande, mas se recusam a emprestar o dinheiro porque acham que dá prejuízo, ou, quando fazem esse empréstimo, fazem-no para áreas da classe média para cima.

Se pegarmos 20% desses US\$ 18,5 bilhões que giram na caderneta de poupança e jogarmos também nas classes de baixa renda, vamos ter mais US\$ 3 ou US\$ 4 bilhões para fazer habitação social. Se aparecesse o dinheiro do Fundo de Garantia - sei que o deputado Paulo Mandarino conhece



Capuano: solução justa

isso muito bem - que é estimado em quase US\$ 26 bilhões, mas não se vê esse dinheiro, se esse dinheiro aparecesse, já teríamos condições mais do que suficientes, juntando essas três fontes de recursos, pegando 20% apenas de cada faixa, de fazer 1 milhão de habitações com custo zero para o governo, mantendo-se o patrimônio imobiliário valorizado, sendo isso perfeitamente rentável, gerando empregos, fazendo um processo de assentamento não definitivo, que é prejudicial, em âmbito nacional, podendo expandir-se inclusive em nível de outras captações de recursos perfeitamente possíveis, como empresas que teriam interesse no programa. Poderia haver o envolvimento das prefeituras.

A gestão não é complicada, apesar do que se fala. Mas fica sempre no discurso: locação social é bom. Temos de pensar no seguinte: locação social tem de priorizar principalmente as faixas de menor renda. Não é feita para dar lucros estratosféricos, não pode envolver comercialização porque comercialização envolve lucro. É perfeitamente rentável e justa, mas se se tentar embutir lucro, vantagens, oportunidades, nada anda.

A locação social para a classe média também é perfeitamente factível, com outra rentabilidade, com a participação inclusive de sociedades de economia mista, mas também não sai do discurso. O grande nó que tínhamos na locação social foi resolvido através da mudança da Lei do Inquilinato. Hoje, temos perfeitamente condições de fazer isso funcionar. Na verdade, agora está muito mais nas mãos de vossas excelências, depende muito de vossas excelências do que de qualquer outra coisa.

Deputada Maria Luiza Fontenele

Entendo que há um tripé na problemática da habitação, que reside num ponto já mencionado por vossa senhoria e que diz respeito à queda do poder de compra dos nossos assalariados. Outro ponto é que o sistema em vigor hoje no mundo todo, o projeto neoliberal do desenvolvimento capitalista, tem reduzido o caráter das políticas sociais do Estado. O caso brasileiro não se insere exatamente no modelo clássico do projeto neoliberal, porque o Estado brasileiro sempre teve um política social reduzida, não é uma característica de hoje. Mas há um dado, que é esse fato: como então responder a isso? O terceiro ponto é que as regras do mercado de fato são cruéis, porque há um produto a ser oferecido e uma massa com um poder aqui-

sitivo muito baixo, como solucionar? Se pensarmos nesse contingente da população que se desloca permanentemente de um Estado para outro por contingências de trabalho, sejam militares, sejam funcionários públicos, no entanto, se pensarmos nessa imensa massa que existe no País sem poder aquisitivo, sem poder sequer comprar alimento, como essa proposta realmente poderia vigorar?

Roberto Capuano

Vou repetir rapidamente: o exemplo que eu vinha dando aqui era de uma família com dois salários mínimos de renda. Pior do que isso não dá. Ainda assim, vai dar uma renda familiar de mais ou menos 120 dólares. Uma casa popular, com muita gordura para ser feita, vai custar dez mil dólares. Se eu remunerar o investidor com 0,5% mais o valor da coisa feita, mais a valorização imobiliária, estou lhe dando uma rentabilidade razoável, porque 0,5% de 10 mil dólares são 50 dólares.

Se essa família pagar 30 dólares, vai restar ao governo um subsídio de 20 dólares, que equivalem a nada. Se considerarmos 20 dólares, no ano, vão dar 240 dólares de subsídio. A geração de impostos, se os calcularmos a uma taxa muito baixa, de 10%, já banca esse subsídio por cinco anos. O que tem acontecido, quando se tenta dar uma casa própria para as pessoas que ganham dois salários mínimos, é o seguinte: eles podem até comprar essa casa, mas não pagam. Então, primeiro, o subsídio é de dez mil dólares; segundo, o governo não tem dinheiro para fazer essas casas. Existem alguns públicos cativos, em que se pode buscar esses recursos, que se pode remunerar dessa forma. Se não é fantástico, pelo menos atende a uma postura social e é perfeitamente exequível.

O que eu tentei fazer foi mostrar que, mesmo com todas as folgas, mesmo raciocinando quase no limite do absurdo, isso é matematicamente possível de se atender. E já não falo aqui que o governo não vai tirar um tostão do bolso, que haverá simplesmente o aumento na arrecadação de impostos, a geração de empregos, que é uma coisa real. Se sairmos um pouquinho para essa parte social, fora o fato de assentarmos dignamente essas pessoas, teríamos uma série de outras vantagens, uma série de outras economias.

Não é nenhuma utopia. Ao contrário, é perfeitamente possível de se fazer. Podem-se construir 200 mil, um milhão de habitações. O dinheiro disponível, de alguma forma, existe. É preciso para com certas aplicações e fazer com que pelo menos uma parte desses recursos atenda a finalidades específicas. A caderneta de poupança, por exemplo, recolhe uma fortuna e não financia habitação alguma; quando se financia alguma coisa, é para a classe média.

Quando os fundos de pensão começam a fazer prédios na Avenida Paulista, alguma coisa está errada. Quando eles estão aplicando em bolsa, alguma coisa está errada. Eles têm um grande número de pensionistas e deveriam sim estar fazendo casas para eles. Se pegarmos 20% desse dinheiro e aplicarmos em habitação, se dermos para eles uma rentabilidade de 6% ao ano, mais a valorização, mais o valor da coisa feita, não estaremos fazendo nenhuma loucura."

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO VII

Nº 41

16/10/93