

# Falta de política habitacional ameaça explodir os aluguéis, adverte Capuano

O aumento explosivo dos aluguéis de imóveis em oferta na Capital paulista, que aumentaram 68% em outubro comparativamente a setembro, configura uma tendência que deve continuar. A explosão de valor é consequência direta de um desacerto que vai desde a falta de imóveis populares até a ausência de financiamento para imóveis usados, passando por uma política equivocada de financiamento de imóveis novos. Essa política se caracteriza por aumentar o limite de crédito individual para 55 mil dólares ao mesmo tempo em que se diz que não há recursos para financiamento, ignorando-se por completo a parcela da população que não tem 2 mil dólares de renda familiar. Em resumo, o País não tem política habitacional, quando se faz alguma coisa, se faz errado e, no fim, quem "paga o pato" é justamente o inquilino, que sofre o impacto de todos esses desacertos que já duram mais de 20 anos.

O diagnóstico e a advertência marcaram a entrevista coletiva à imprensa que o presidente do Creci, Roberto Capuano, concedeu na sede do Conselho na última quarta-feira. Capuano disse aos jornalistas que essa situação dramática que vive o setor habitacional adquire contornos ainda mais graves quando se leva em conta que apenas 0,2% da população pode comprar casa própria sem financiamento e, como não existe crédito, estão todos condenados a sofrer como inquilinos.

"Nós estamos numa situação tão crítica no Brasil que se você quiser reclamar, não tem com quem fazê-lo", alertou Capuano. Os poderes da República - Executivo e Legislativo - estão omissos e desertaram da tarefa de propor soluções para o drama da moradia. Segundo Capuano, a Comissão Habitacional da Câmara dos Deputados existe mas não mostrou até agora nenhuma manifestação mais efetiva, o Senado nem tem Comissão de Habitação, o Banco Central não consegue cumprir uma norma que existe há 20 anos (fazer o dinheiro da caderneta de poupança financiar a casa própria) e a Secretaria Nacional de Habitação, cujo secretário é competente mas não tem poder para decidir, está sob risco de extinção porque é vinculada ao Ministério do Bem-Estar Social.

## NINGUÉM SABE, NINGUÉM VIU

O Creci pesquisou e não encontrou nenhum banco disposto a financiar a compra de imóveis usados, evidência maior de que não estão respeitando a norma do Banco Central que manda que apliquem até 20% dos recursos destinados à habitação em financiamento de

imóveis usados. "Os bancos não respeitam essa resolução, apesar de ser diretriz de governo, e o Banco Central não se impõe como deveria para fazer cumprir o que ele mesmo determinou", criticou Roberto Capuano.

Raras vezes, desde que foi criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1964, financiou-se a compra de imóveis usados, embora seja este o mecanismo mais importante para o desenvolvimento de toda a indústria imobiliária. "É como na indústria automobilística, onde a maioria absoluta das pessoas começa comprando um carro usado para depois chegar ao zero", explicou o presidente do Creci. "Por que não aplicar a mesma regra para os imóveis, por que o financiamento para o imóvel novo e não para o velho?"

Os poucos casos de financiamento para usados que têm ocorrido, segundo Capuano, são de clientes preferenciais de bancos e de seus funcionários, procedimento que deturpa ainda mais a sistemática de financiamento porque cliente preferencial, por ter maior renda, é o que menos precisa de crédito para imóvel. Há também bancos que montaram escritórios imobiliários encarregados de vender os imóveis que eles mesmos financiam.

"O financiamento de imóvel usado não foi feito para cliente preferencial, foi feito para atingir a base de mercado, que são os imóveis de 10 a 15 mil dólares, geralmente o primeiro que as pessoas podem comprar", afirmou Capuano. Criticando a má vontade dos bancos para com os imóveis usados, ele lembrou que a última vez que se financiou imóvel usado, e por curto período, foi em 1979. "Em 1988 nós tivemos a caderneta de poupança vinculada, que era o critério correto de distribuir o financiamento, mas durou apenas um mês apesar de haver se formado fila na porta das agências da Caixa Econômica Federal", disse Capuano. "Inexplicavelmente, a Caixa fechou a caderneta habitacional com a alegação imbecil de que só se pode financiar imóvel novo pois é o único que gera empregos."

## DINHEIRO EXISTE

Aos jornalistas, Roberto Capuano disse que existe dinheiro para financiamento habitacional, só que ele está sendo mal direcionado. "Se juntarmos todos os recursos que deveriam ser destinados a imóveis, como poupança, fundo de garantia, fundo de pensão, haveria dinheiro suficiente para, no máximo em 10 anos, remediar o déficit habitacional."

Capuano disse também que com apenas 10% do volume total de depósitos de qualquer um desses três fundos mencionados seria pos-

sível construir 1 milhão de habitações, à média de 10 mil dólares cada, conforme explicou aos deputados da Comissão de Habitação do Congresso. As casas seriam construídas por esses fundos e, em vez de serem vendidas, seriam alugadas para famílias de baixa renda. O aluguel comprometeria parcela mínima de seus ganhos porque a outra parte seria diretamente bancada por subsídio do governo federal, dinheiro que seria arrecadado com o aumento de impostos obtido com a produção dessas casas.

## Retificação

Júlio Gobbo é o atual delegado municipal de Ubatuba, ao contrário do que foi publicado nesta coluna, na edição de 13 de novembro último. O senhor Nei Barbosa é ex-delegado daquela cidade.



"Omissão não deve continuar"

Participe do mais importante evento da sua profissão

**CONCI**  
CONGRESSO NACIONAL  
DE CORRETORES DE IMOVEIS

Dias 24 e 25  
De Novembro  
Auditório Elis Regina  
Parque Anhembi - São Paulo

Tema Central:





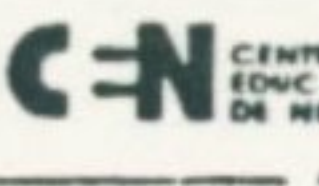

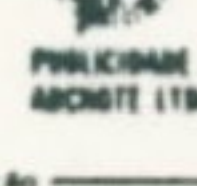
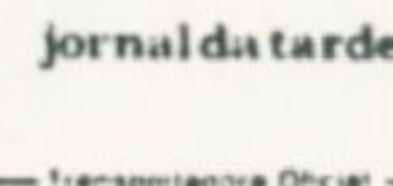
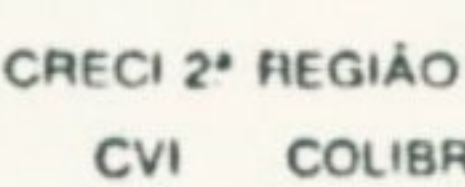
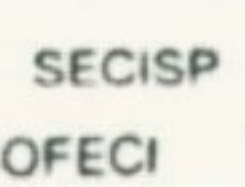
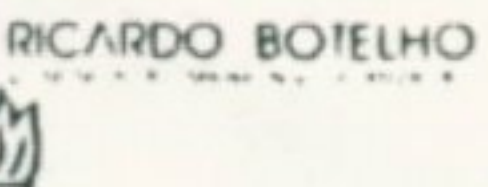

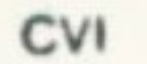
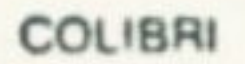
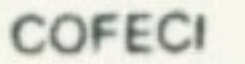

A reestruturação do mercado imobiliário brasileiro

Palnéis:

COMO VENDER E ALUGAR EM TEMPO DE CRISE  
ACESSO DO CONSUMIDOR À HABITAÇÃO

O CORRETOR DO ANO 2000

LOCAÇÃO: PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS BUSCAM  
UMA SAÍDA

Administração  
ODIL DE SÁ

INSCRIÇÕES E INFORMAÇÕES

SCIESP - Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo - Rua Pamplona, 1200 - Jd. Paulista  
CEP 01405-030 - São Paulo - SP. - Tel.: (011) 884-5763/884-6758 - Fax: (011) 884-9021

**CRECI**

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

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

ANO VII

Nº 46

20/11/93