

Locação social ou moradia para um milhão de famílias

O uso racional de recursos não é nenhuma mágica ou milagres, mas a solução para colocar sob tetos

“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 um milhão de pessoas”. Foi esse o recado principal que o presidente do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), 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 garantia de moradia por meio de locação social. Segundo o delegado regional do CRECI, Adalberto Franco Pellicciari, os corretores do País vêm discutindo a locação social desde 1986.

De acordo com os corretores, nos últimos 25 anos houve no País um procedimento demagógico em relação à habitação, prometendo-se coisas que jamais podiam ser cumpridas. Entre os motivos, está o custo. “É 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 que cobrir, bancar o subsídio de dez milhões de habitações, que é o déficit estimado”, explica Capuano.

Para Capuano, a locação social seria a única alternativa para contornar a falta de moradias. Capuano mostrou para os deputados que há recursos para este tipo de programa. “Ele é factível em termos financeiros, e para o governo o custo é basicamente zero”. O presidente do CRECI exemplifica: “Levantamos os custos do CDHU. A habitação mais barata que ele é capaz de produzir custa US\$ 6 mil a casa e US\$ 12 mil 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”.

Capuano avalia em US\$ 10 mil o custo de uma habitação popular. “Posso estar pecando pelo exagero, porque pode ser feita por menos, tomando por base os US\$ 10 mil. Ele entende que para fazer 200 mil habitações seriam necessários US\$ 2 bilhões e US\$ 100 bilhões para cobrir o déficit de moradias.

Se raciocinarmos em termos de um milhão de habitações, que seria um número para cobrir algumas emergências, seriam necessários US\$ 10 bilhões”, ressalta Capuano, esclarecendo que esse dinheiro existe e está disponível. “Podemos imaginar como recursos mais visíveis os do fundo de garantia, da ordem de US\$ 26,5 bilhões. 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 US\$ 18,5 bilhões, os recursos de fundo de pensão, em torno de US\$ 22,36 bilhões, lembro que 60% desses recursos pertencem a sete fundos estatais, ou cerca de US\$ 13,8 bilhões. Isso sem contar com qualquer recurso mais específico da iniciativa privada”.

Proposta — “Qual seria a proposta da locação social?”, pergunta o presidente do CRECI. “Não dar uma casa própria para cada brasileiro, porque isso é absolutamente impossível e socialmente incorreto. Acho que nossa obrigação com o País é garantir para a população de baixa renda a moradia, não necessariamente a casa própria. Isso é perfeitamente factível porque, se pensarmos em termos de dois salários mínimos por beneficiário padrão, vamos encontrar uma renda familiar em torno de US\$ 120,00, completamente incompatível para pagar qualquer tipo de propriedade”, explica. “Caso quisessem fazer esse tipo de programa, haveria uma inadimplência desastrosa e seria basicamente dar a casa de presente novamente”.

Segundo Capuano, 0,5% ao mês — 6% ao ano — é uma remuneração extremamente atraente. “Se isso fosse somado com a valorização imobiliária,

com a valorização da coisa feita, com a valorização futura de um empreendimento, garantindo aos investidores, ainda que de forma meio compulsória, esse tipo de remuneração, ele estaria ficando com um patrimônio e renda atualizada de 6%. “A proposta dos corretores 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, pagaria 25% de nada; se fosse um salário mínimo, pagaria 25% de um salário mínimo, e assim sucessivamente”, esclarece.

Se fosse levado em conta que dificilmente iria-se encontrar uma renda familiar inferior a dois mínimos, destaca Capuano, poderia-se dizer que, em termos gerais, essa renda familiar equivaleria a mais ou menos US\$ 120,00, equivalendo a uma capacidade de pagamento de US\$ 30,00. “Se raciocinarmos em termos de um imóvel de US\$ 10 mil e uma renda direta, locação direta, de 0,5% vamos ter US\$ 30,00 de locação”.

Caberia ao governo, informa Capuano, US\$ 20,00 de subsídio por casa, ou seja, US\$ 240,00 ao ano de subsídio. “Se falarmos em um milhão de moradias, vamos falar em US\$ 240 milhões por ano, que é uma quantia extremamente ridícula pelo benefício que poderia gerar”.

Para Capuano, não há dificuldade nem problema maior, a não ser uma alocação de recursos correta, uma administração eficiente, com o Estado continuando dono de um patrimônio imobiliário que valorizaria ou os fundos ficando donos desse patrimônio, em que atenderia as atividades industriais de mercado e uma série de benefícios incontáveis.

Congresso — Nos dias 24 e 25 de novembro, no Auditório Elis Regina, no Parque Anhembi, em São Paulo, acontecerá o Congresso Nacional de Corretores de Imóveis. Terá como tema central “A reestruturação do mercado imobiliário brasileiro”. Segundo Pellicciari, a Delegacia Regional do CRECI abrange 23 cidades. Nelas trabalham cerca de três mil corretores.