

Imóveis

Para Creci, moradia requer solução urgente

José Vital Monteiro

"Nem mesmo com a maior boa vontade do mundo ou utilizando todos os recursos disponíveis é possível pensar numa solução para o problema de moradia no Brasil num prazo inferior a vinte anos. As medidas que temos de tomar hoje só renderão frutos e votos dentro de dez ou quinze anos e por esse motivo todos relutam em tomá-las. Entretanto, é aqui que nós e nossos filhos vamos morar nos próximos vinte ou quarenta anos e se as medidas necessárias não forem tomadas, a única consequência será a deterioração gradativa da qualidade de vida de toda a população."

Essa foi a conclusão do depoimento que Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), fez ontem durante a reunião do Conselho dos Jovens Empresários, quando analisou as transformações sofridas pelo mercado imobiliário nas últimas décadas.

O conferencista afirmou que há pouco mais de vinte anos o perfil do consumidor de imóvel ajustava-se à classe média e à classe média baixa, que comprova sua primeira casa ou apartamento, modesto, num bairro afastado, e ia juntando dinheiro, mudando-se, comprando um imóvel melhor e mais bem localizado, num processo lento e seguro que caracterizava todo o mercado imobiliário e o segmento da construção civil. Estatísticas do Creci demonstram que em 1964 cerca de dois terços da população paulistana residiam em casa própria.

Nos últimos 25 anos, esse mercado primário foi esmagado e hoje há uma elitização do mercado comprador, que encarece, todos os imóveis comercializados ou alugados. A principal causa, segundo o presidente do Creci, é a política de direcionar os créditos exclusivamente para o construtor que, precisando ter lucro, constrói apenas para a faixa de mercado mais rentável: Os

Foto Paulo B. Silva/Pool 7



Roberto Capuano e Raymundo Magliano Filho

imóveis residenciais de alto padrão e alto preço.

POUPANÇA HABITACIONAL

Ressaltando que o problema do Brasil não é a casa própria, mas a moradia, Capuano defendeu a adoção da Caderneta de Poupança Habitacional que, num lapso de tempo de doze ou 24 meses, proporcionaria ao comprador um crédito para que ele pudesse optar pelo imóvel novo, velho ou pela autoconstrução. Com recursos nas mãos dos compradores a iniciativa privada seria compelida a interessar-se por outros mercados além do imóvel de luxo e o ciclo de negócios iniciado com o "primeiro imóvel da família" seria restabelecido, na opinião de Capuano.

"Entretanto, essa solução é combatida pelos agentes financeiros particulares, que seriam obrigados a financiar imóveis de valor inferior a 2,5 mil OTNs, coisa que eles não fazem nem para remédio, e também por certos construtores, que consideram a situação atual mais cômoda e lucrativa.

Capuano enumerou como complementos para a Caderneta de Poupança Habitacional numa política seria de resolução do problema da moradia a adoção do loteamento popular e o subsídio de parte do aluguel para aqueles que não podem pagar. Essas duas medidas seriam tomadas através de modificações na legislação urbanística e de incentivos fiscais reais.

"Atualmente a política habitacional é o verdadeiro samba do crioulo doido. Fala-se em taxar a caderneta de poupança, o que levará os maiores investidores a retirar seus recursos. Fala-se em fechar o Ministério da Habitação. Fala-se em muitas outras coisas e, enquanto isso, as favelas aumentam e a classe média está totalmente pressionada, com os salários subindo menos que o custo de vida e os imóveis e aluguéis ultrapassando a inflação em termos percentuais. Não existe saída a curto prazo e, o que é pior, nada no horizonte visível indica que as saídas possíveis serão tentadas em breve", concluiu Capuano.