

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	FOLHA DE SÃO PAULO	01-OUT-87
assunto		
FINANCIAMENTO PARA BAIXA RENDA		

## O sonho da casa

# Cresce a distância entre a classe média e o imóvel próprio

**HELOISA HELVÉCIA**  
Editora de Imóveis

Depois da expulsão do paraíso, a classe média pode ser despejada também do purgatório, com destino à periferia. Passados dois meses do estabelecimento de novas regras do Sistema Financeiro de Habitação, e trinta dias depois da abertura de financiamentos para imóveis usados, os setores envolvidos com a questão da moradia só conseguem ver o aumento do fosso entre o cidadão e a casa própria.

Se nunca houve a produção necessária de imóveis para a baixa renda, a queda na produção habitacional, agora, atinge "imóveis de todas as faixas", diz Luiz Chor, 56, presidente do Sindicato da Indústria de Construção Civil no Rio de Janeiro. O déficit de moradias no Brasil é de dez milhões, segundo dados do IBGE, e 85% da população ganha até cinco salários mínimos. Enquanto o metro quadrado construído custa, hoje, o equivalente a três salários mínimos, segundo Roberto Capuano, 42, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo. "É uma emergência absoluta que, por pura questão matemática, não se resolve a curto prazo", afirma.

Pelas novas regras, o valor da prestação do imóvel financiado não é coerente com o tipo de casa que a pessoa precisa, diz Miguel Sérgio Maud, 48, presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis). Segundo entende, uma família com renda média entre C\$ 50 e C\$ 90 mil só terá um comprometimento de renda adequado se optar por morar em bairros periféricos, "que por tradição seriam ocupados por pessoas de renda menor".

Essa questão do status de morar vai ter de ser revista pela classe média, segundo Capuano. Ele acha que, de todas as distorções do sistema, existe apenas esse mérito: o de "desmontar o conceito de elitização". Antes, diz, "não era vergonha" um casal começar a vida numa quitinete, afastada da cidade. "Hoje, todo mundo quer começar com dois quartos". O costume, segundo ele, é sequela dos vinte anos de BNH, e dos períodos de financiamento fácil para imóveis nem sempre populares.

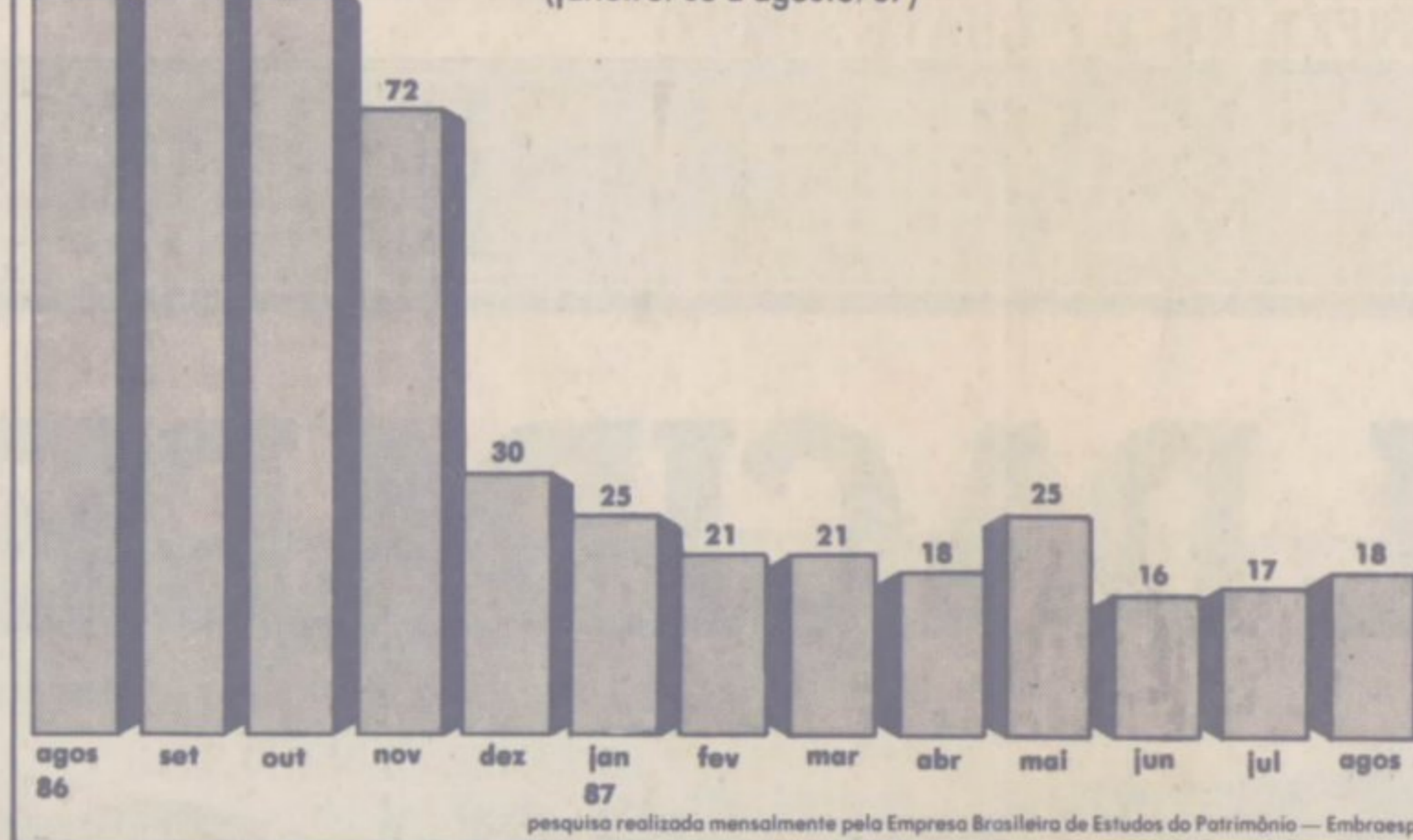
Para os principais órgãos do banco extinto, os mutuários — dos quais um milhão e 250 mil, só no Estado de São Paulo, estão inadimplentes — o crescimento do comprometimento de renda com as prestações da casa é rotina desde 1983, marco do começo do fim e dos aumentos maiores do que os reajustes salariais. A principal novidade, diz José Luiz Vigna da Silva, 30, secretário geral da Federação das Associações de Mutuários do Estado de São Paulo, é que, com o atual déficit de moradia, "a classe média se proletariza e percebe que subsídio para habitação é uma proposta necessária".

### Aquecimento artificial

Os imóveis existentes — há 150 mil usados em oferta na cidade de São Paulo, segundo pesquisa Gallup feita em março — estão com preços "artificialmente aquecidos" para esse representante dos mutuários. Vicente Roig, 43, advogado participante do esvaziado Movimento dos Sem Casa, concorda e defende o controle de preços para a casa: "O imóvel é o bem de mercado de maior poder de especulação. Quanto mais tempo fica

## PRÉDIOS LANÇADOS NA GRANDE SÃO PAULO

(janeiro/86 a agosto/87)



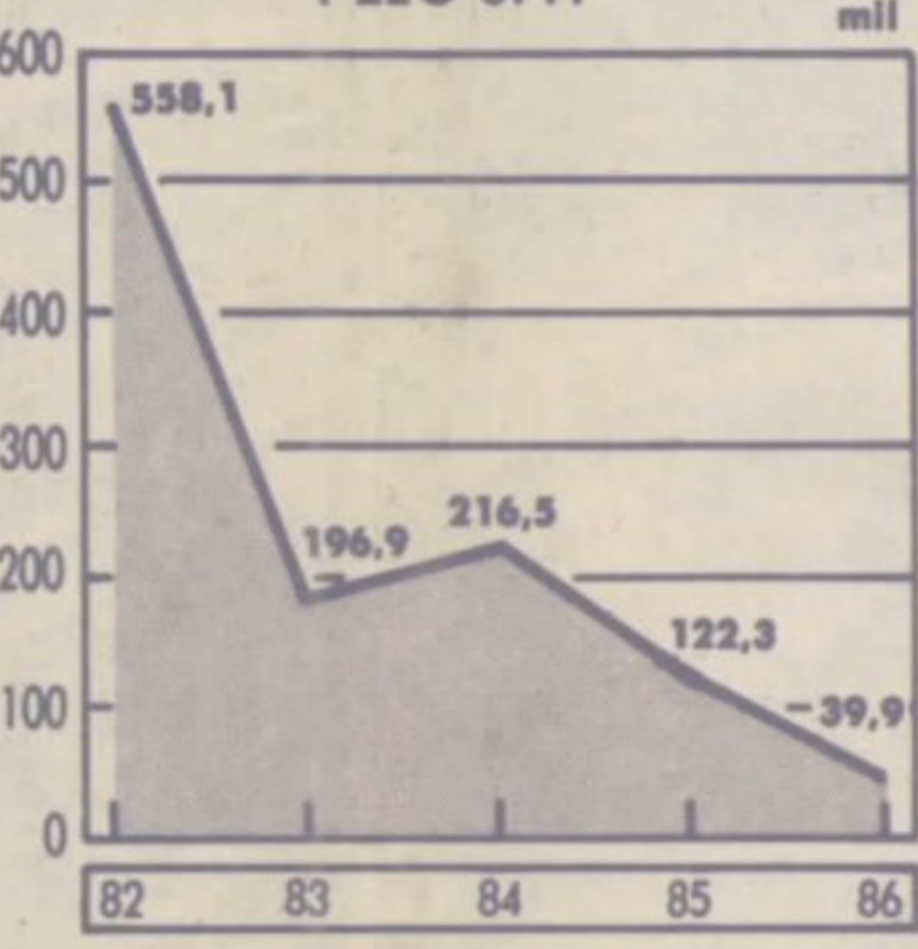
desocupado, mais ele se valoriza". Segundo ele, os financiamentos "são impraticáveis".

Pelas regras do financiamento, um imóvel de até 2.500 OTNs terá de ser comprado por família com renda familiar de C\$ 43 mil e com 20% do valor do imóvel depositado em poupança. "Quem está nessa faixa de renda não tem essa capacidade de poupança", aponta Gilmar Mangueira da Silva, 33, presidente da Associação dos Mutuários de São Bernardo. "O perfil do novo mutuário é o do especulador. Quem tem poupança é o investidor, que vai financiar o imóvel usado e fazer disso uma mina de ouro", acrescenta Irineu Bagnariolli, 32, diretor da Federação Paulista dos Mutuários.

Em São Paulo, segundo a pesquisa Gallup, apenas 0,03% da população dispõe de recursos próprios para compra de imóvel. O mesmo levantamento mostra que, do conjunto de famílias que planejavam comprar imóvel em março (19,9%), apenas 1,5% dispunham de financiamento e 29,7% teriam que vender o imóvel para efetuar a compra. A grande maioria pretendia obter algum financiamento. Se as novas leis do SFH tivessem apelo suficiente para desover as 150 mil habitações em oferta, em São Paulo, se geraria uma sequência de outras 900 mil operações, segundo a média histórica de seis negócios independentes para cada um financiado, imagina Capuano. O caos de hoje, segundo ele, é reflexo de "erros crassos" do SFH: "É uma salada de problemas que não se resolve com legislação, mas com recursos".

Já para o advogado Cristóvão Colombo Reis Miller, 42, especializado em Direito aplicado à Construção, Urbanismo e Sistema Financeiro de Habitação, o que falta é, justamente, uma lei que possa ser acatada por todos. "É preciso parar de fazer um milagre a cada semana e criar uma legislação que não esteja ao alcance do senhor da ocasião. Hoje o governo é o grande explorador do esquema da habitação, dominando a sociedade através de uma coisa chamada Caixa e mantendo um sistema corrupto na distribuição de financiamentos".

## HABITAÇÕES FINANCIADAS PELO SFH



## QUEM MORA EM CASA PRÓPRIA EM SÃO PAULO

(em porcentagem)

	Total	Classe					Áreas				Renda familiar mensal (C\$)			
		A	B	C	D/E	Norte	Sul	Leste	Oeste	Até 8.000	8.000 a 16.000	16.000 a 26.000	Mais de 26.000	
Casa própria	61	82	73	63	49	61	61	63	56	56	60	68	73	
Alugada	34	18	25	32	42	32	34	32	39	36	37	28	29	
Cedida	5	—	2	5	9	7	5	5	5	8	3	4	—	
Base	1000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	1351	105	260	463	523	276	442	454	179	644	339	134	99	

100% = Total dos domicílios da cidade de São Paulo

Fonte — Gallup (pesquisa feita em março último para o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis /ESP)

## PREÇOS MÉDIOS NAS VENDAS DE IMÓVEIS USADOS/AGOSTO

(por m<sup>2</sup>)

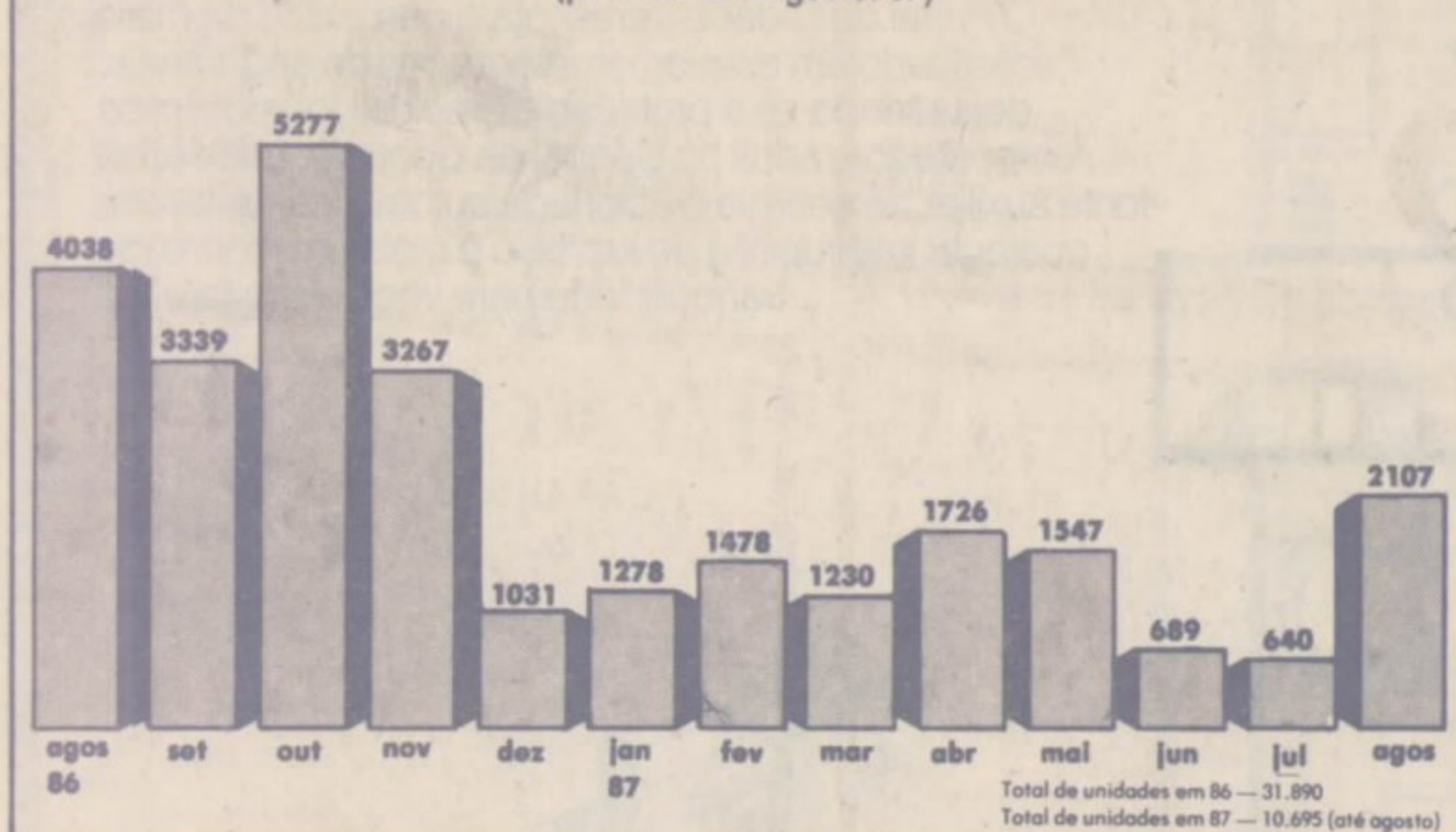
Tipo	Zonas *	Preços médios (por m <sup>2</sup> )									
		A		B		C		D		E	
		Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
Alto luxo	Até 5 anos	33.413	—	35.893	29.625	29.000	—	—	—	—	—
	5 a 10 anos	29.625	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	10 a 15 anos	28.040	—	28.000	—	—	—	—	—	—	—
Luxo	Até 5 anos	25.844	—	23.352	15.575	21.477	14.056	—	—	—	—
	5 a 10 anos	25.325	—	19.656	—	18.750	—	15.025	—	—	—
	10 a 15 anos	21.479	—	21.428	—	18.285	14.000	—	—	—	—
Padrão médio	Até 5 anos	18.962	—	18.193	16.668	22.409	10.997	17.433	12.603	—	9.883
	5 a 10 anos	18.063	—	17.030	12.857	21.284	12.113	—	11.600	—	8.455
	10 a 15 anos	18.287	—	16.850	11.731	19.408	—	10.071	11.000	—	—
Standard	Até 5 anos	16.387	—	—	10.535	15.000	9.263	—	7.600	—	—
	5 a 10 anos	15.636	—	13.280	—	15.089	—	—	—	—	—
	10 a 15 anos	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
				12.807	10.495	14.917	6.640	—	4.697	—	—

\* Zonas: A: Alto do Boqueirão, Higienópolis, Itaim, Jardim Anália, Jardim Europa, Jardim Paulista, Vila Nova Conceição, Morro das Ingleses, Morumbi (Bom Parque), Perdizes. Zonas B: Acilimação, Alto da Lagoa, Alto de Pinheiros, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Chácara Monte Alegre, Consolação, Jardim André Franco, Jardim França, Jardim Marajoara, Jardim Paraíso, Jardim do Saúde, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Moema, Morumbi, Pacembu, Palmares do Tremembé, Paraisópolis, Parque da Mooca, Pinheiros, Planalto Paulista, Vila Clementino, Vila Mariana, Vila Sônia, Siantana, Sumaré. Zonas C: Aeroporto, Belo Vista, Bosque da Saúde, Belém, Butantã, Campo Grande, Chácara Santa Antonia, Horto Florestal, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Planalto, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Morumbi, Morumbi, Pompéia, Santa Amara, Santa Cecília, Tatuapé, Tremembé, Vila Alexandria, Vila Anhanguera, Vila Ipiranga, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Monumento, Vila Olimpia, Vila Romana, Vila Sofia. Zonas D: Água Branca, Água Fria, Americana, Arbutus, Boqueirão, Boqueirão da Lapa, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Cambuci, Campos Eliseos, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do O, Ipiranga, Jaguaré, Jardim Independência, Liberdade, Mandaqui, Parque Novo Mundo, Pedreira, Penha, Piratuba, Santo Amaro (periferia), Saúde, Tucuruvi, Vila I Formosa, Vila Carão, Vila Cupecê, Vila Guilherme, Vila Guercino, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila das Mercês, Vila Prudente, Vila Santa Catarina. Zonas E: Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Capela do Socorro, Cidade A. E. Corvalão, Ermelino Matarazzo, Edu Chaves, Guaianazes, Itaquera, Jardim Brasil, Lousane Paulista, Parelheiros, São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.

Fonte: Creci

## UNIDADES LANÇADAS NO PERÍODO

(janeiro/86 a agosto/87)



Total de unidades em 86 — 31.990

Total de unidades em 87 — 10.695 (até agosto)

## Habitação é segurança e paraíso para a simbologia da psicanálise

**MARA GAMA**  
Redatora da Folha

O mutuário do extinto BNH, José Ângelo Gaiarsa, começou a pagar as prestações de seu apartamento no bairro da Pompéia há sete anos, e hoje as parcelas são de C\$ 3.600,00/mês. Ele se considera satisfeito com o lugar e diz que a casa de seus sonhos é muito próxima da que possui hoje: sem barulho e com quase todos os móveis feitos por ele. Carlos Lombardi, um dos roteiristas da novela "Vereda Tropical", se tivesse que criar um personagem-mutuário, preferiria um tipo claustrofóbico, que esmurrasse as paredes, tivesse uma família grande e, ainda por cima, "uns primos do interior passando uns tempos". O tipo caberia "numa comédia ou num dramalhão mexicano", diz.

Lombardi, 29, que aluga um apartamento no "agitado" bairro de Moema, diz que mora numa "miniatura" do que seria a casa dos seus sonhos. Mesmo gostando do bairro, porque os bares ficam abertos de madrugada e há casas de congelados "espalhadas por todos os cantos", ele gostaria de possuir várias casas. Uma delas na cidade de Salvador, de frente para o mar, com pé-direito alto, "meio clean" com muito vidro e muita planta. Ele gosta de onde mora mas prefere ser o dono: "inquilino só paga taxa e mão apita nada", diz.

Quando imagina um personagem, Lombardi já se preocupa com o lugar onde ele vai morar: "Mesmo que depois, em conversas com o diretor e o cenógrafo, se veja que é impossível construir o que imaginei, a casa ajuda a compor a figura".

A arquiteta Lina Bo Bardi se considera privilegiada por morar em casa própria e prefere analisar a questão do ponto de vista coletivo. Para ela, a casa ou um pequeno pedaço de terra é o fato social mais importante. "Pode ser modesta, mas é o valor essencial para todas as pessoas". Lina

considera que a habitação é o problema crucial do Brasil e que não está se fazendo nada para resolvê-lo.

Para o psicólogo Gaiarsa, 66, a casa encerra o primeiro paradoxo que a pessoa enfrenta no mundo: "Ao mesmo tempo em que simboliza a segurança, é o lugar onde se insere a unidade mais perigosa da vida, que é a família. Ali a pessoa vai ter contato com todos os desejos e frustrações que carregará para o resto da vida", diz.

"Quando me derreto de amor, sinto que a casa pode cair". Com esta frase, Gaiarsa explica a associação entre a casa e o corpo: "A gente vê mais nitidamente isso nos sonhos e em algumas formas de loucura. William Reich cita um caso de uma paciente que, se sentindo desprotegida, via as paredes do quarto desmancharem", diz.

Da caverna à cidade espacial, no entanto, segundo ele, o símbolo mais primitivo da casa não mudou muito: "O sonho da casa própria é semelhante ao do paraíso. Um lugar idealizado onde se espera poder realizar todos os desejos".

Ainda que a imagem essencial da casa não tenha mudado muito, Gaiarsa considera que hoje as casas de quem tem dinheiro, decoradas por decoradores, são feitas mais para serem vistas do que propriamente "moradas". "Muita gente diz que em casa fica à vontade, mas nem sempre isso é verdade". A casa serve também como mostruário de posses.

Arrumar a casa também, é uma forma de conseguir satisfazer de alguma forma um desejo de transformação: "é uma operação importante, mas que substitui os riscos de uma mudança real por uma menos perigosa, com objetos".

Ele mesmo muda constantemente as fotos que estão num painel na parede da sala. "Isso expressa a transformação constante dos personagens dentro da vida das pessoas", diz.