

Joelmir Beting

ARTIGO

O pacote furado da habitação

Até prova em contrário, pode entrar areia grossa no pacote imobiliário. O conjunto de medidas armado pelo ministro Prisco Viana não passou pelo crivo do Ministério da Fazenda. Os técnicos da Fazenda acham que algumas das propostas anunciadas reclamam um exame mais cuidadoso, sem data marcada. O que pode significar: as medidas "complexas" devem ficar na geladeira, em aprovação encomendada para o dia de São Nunca.

O problema é que o pacote imobiliário estava amarrado tijolo com tijolo num desenho lógico. O descarte de certas medidas pode levar a reforma habitacional a morrer na praia.

A redução do valor da prestação mensal, nos contratos novos, está praticamente acertada: redução dos juros para 10% ao ano, ampliação dos prazos para até 25 anos, redução das taxas cobradas a título de garantia contra a quebra da instituição financeira e cobertura do saldo devedor no final de cada contrato. Outras taxas embutidas no custo do financiamento permanecem a bordo. Ainda assim, o ministro Prisco Viana acredita na redução da prestação em até 20%.

Podem ficar para depois: criação de consórcio habitacional, redução do prazo de depósito da caderneta vinculada (de 36 para doze meses) e adoção de incentivos fiscais e financiamentos para a construção ou aquisição de moradias para aluguel.

A aprovação da cobertura do saldo devedor vai depender do tipo de mecanismo ainda não armado para a absor-

ção dos prejuízos pela União. Ou pelos contribuintes.

Para Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, a reforma habitacional corre o risco de ficar no sonho. O sistema não vai fazer milagre com a redução da prestação de um crédito que deve continuar curto e caro. É que a caderneta vinculada deve continuar na indiferença do poupador. E a caderneta convencional anda financiando tudo, menos o programa habitacional.

A protelação do consórcio desmonta a idéia de se introduzir no mercado dos imóveis o que vem sustentando o mercado de automóveis: o crédito direto ao consumidor. A rejeição da carta de crédito perpetua no mercado a compartimentação em áreas cativas que exclui, entre outras coisas, o financiamento desinibido dos imóveis usados. E, a exemplo do automóvel, quem não tem como sair do imóvel usado não se atreve a assumir a compra do imóvel novo.

A verdade é que o governo teima em dispensar ao programa habitacional, com seu déficit monumental, um tratamento meramente monetário e não propriamente econômico e muito menos social. Até parece que o objetivo da autoridade econômica é o de continuar deitando a mão nos recursos sem mercado da caderneta, com direito a um pesado recolhimento compulsório à ordem do Banco Central.

Enquanto isso, o mercado imobiliário permanece praticamente paralisado,

especialmente na faixa da classe média. Em São Paulo, de cada cem apartamentos em oferta, apenas dezessete estão sendo comprados. Os empresários do setor acham que os tecnocratas de ocasião não têm obrigação de entender de habitação, mas deveriam ter a humildade profissional de buscar assessoria entre os profissionais do ramo.

Pois a oferta dessa assessoria acaba de ser igualmente rejeitada: o governo não aprovou a criação do Conselho Nacional da Habitação. A tecnocracia sabe tudo, já nasceu sabendo.

O presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Luis Roberto Andrade Ponte, deplora a não criação do Conselho Nacional de Habitação. Diz ele:

"Temos de rearmar o processo decisório da política habitacional. O sistema que recolheu os entulhos administrativos do BNH virou uma engrenagem de quádruplo comando —ou sem comando: Banco Central, Caixa Federal, Conselho Monetário, Ministério do Desenvolvimento Urbano. O Conselho Nacional de Habitação, com poder deliberativo, poderia centralizar a decisão, no mesmo papel anteriormente exercido pelo Conselho de Administração do BNH. Desse conselho participariam técnicos do governo, profissionais do mercado e representantes dos mutuários, dos agentes financeiros e até dos trabalhadores (titulares do Fundo de Garantia). O Sistema Financeiro da Habitação merece ser salvo e essa cirurgia não deve ser entregue ao pajé da tribo, é assunto para especialistas experimentados".

A - 6 — POLÍTICA — ECONOMIA — Sexta-feira, 25 de dezembro de 1987

Lúcia Marinho

FOLHA DE S. PAULO

Opinião econômica