

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	FOLHA DE SÃO PAULO	29-MAR-87
a s s u n t o		
FINANCIAMENTO		

## Falta de moradias

# Sociedade quer definição de política habitacional

Da Reportagem Local

Agora já não são apenas os favelados que esperam do governo federal a criação de uma política habitacional para o país. As lideranças empresariais dos setores de construção e venda de imóveis também estão cobrando um ponta-pé inicial que estimule a indústria da construção civil, até mesmo para evitar uma recessão cada vez mais próxima. As recentes invasões de terra na zona leste de São Paulo, onde o déficit habitacional ultrapassa um milhão de unidades, provocaram um fenômeno político incomum: a união de movimentos de esquerda, tradicionalmente divergentes, em torno de uma prática única (a ocupação de áreas desabitadas) no sentido de pressionar as autoridades a solucionar o problema.

Logo que assumiu a Secretaria da Habitação, criada pelo governador Orestes Quêrcia, o engenheiro Adriano Murgel Branco, 55, fez sua primeira queixa: "A habitação só pode ser considerada uma prioridade se tiver um orçamento compatível". Ele se referia à dotação orçamentária de sua pasta, noventa vezes menor que a verba destinada à Secretaria de Transportes, que ocupou na gestão Montoro. E descartou de começo a possibilidade de solucionar o problema na gestão do atual governador, quando precisariam ser investidos US\$ 12 bilhões — "meta inatingível numa administração".

Hoje, sua preocupação está voltada unicamente para o assentamento de cerca de trinta mil famílias instaladas precariamente em terrenos existentes na zona leste. No entanto, segundo estimativas do presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, 43, o déficit habitacional da Grande São Paulo chega hoje a um milhão de unidades. E cresce em cem mil novas habitacões a cada ano.

A Secretaria de Habitação conta hoje, para resolver o problema na zona leste, com uma área já desapropriada onde pretende instalar onze mil famílias. Neste programa, o mais significativo daquela pasta, serão investidos cerca de Cz\$ 100 milhões, reunindo recursos do governo do Estado e do Ministério do Desenvolvimento Urbano. Serão entregues lotes urbanizados, com material de construção, financiados, aos beneficiados que deverão construir em processo de mutirão. Mas segundo dados da própria secretaria, o projeto não atenderá nem mesmo 0,3% do 1,5 milhão de pessoas que não podem continuar vivendo onde estão instaladas: barracos, cortiços, debaixo de pontes ou em áreas invadidas.

Roberto Capuano disse que a

Grande São Paulo vive hoje "um verdadeiro caos habitacional". Ele recorre a relatórios regulares do órgão para demonstrar que no mês de setembro do ano passado, quando o setor entrou em queda vertical, apenas quatro transações imobiliárias foram registradas em mais de quarenta bairros das regiões mais pobres da capital. Para ele, este número é insignificante se for levada em consideração a taxa de crescimento populacional da cidade: quinhentas mil pessoas/ano, o que demandaria a construção de pelo menos cem mil novas unidades a cada doze meses.

Ele reclama da falta de investimentos no setor e das "distorções no conceito de crédito" provocadas pelo governo. Segundo Capuano, em nenhum país do mundo o crédito é dado ao construtor, como ocorre no Brasil.

"O correto seria liberar o financiamento ao comprador, para que ele, com o dinheiro na mão, escolha o imóvel que desejar adquirir". A consequência do modelo atual, segundo disse, é a elitização da propriedade, fazendo com que só uma pequena camada da população tenha acesso ao crédito imobiliário.

O vice-presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis (Secovi), Miguel Sérgio Mauad, 47, discorda da questão do crédito, mas afirma que a situação atual "é um caso típico da desorganização governamental que vivemos hoje". Segundo ele, as empresas da construção civil investem no mercado que tem potencial para absorver as obras, o que ocorre somente junto às classes A e B, em função da própria política governamental. Com a inexistência de financiamentos nos últimos anos, o setor passou a produzir quase que exclusivamente os imóveis a preço de custo, o que faz hoje com que um apartamento de Cz\$ 1 milhão (noventa metros quadrados) só possa ser adquirido por uma família com renda mensal superior a Cz\$ 100 mil.

Para Mauad, falta ao país adotar uma verdadeira política habitacional para minimizar os problemas existentes hoje. Segundo disse, "até hoje tivemos apenas regras para o setor, nunca uma política de governo". Ele reclama da falta de entrosamento entre o Ministério do Desenvolvimento Urbano (que sugere a política habitacional), a Caixa Econômica Federal (que detém os depósitos do FGTS, a partir dos quais são gerados os recursos) e o Banco Central (responsável por fixar as regras do sistema financeiro). Ele sugere que o governo adote uma política neste sentido até mesmo como alternativa a uma recessão que se encontra próxima: "a construção civil é parâmetro mundial para avaliação da economia", disse.

## Teto para financiamento é irreal

Ao reabrir o financiamento para imóveis novos, o governo fixou o teto de Cz\$ 532 mil (4.300 OTNs) para todo o país, sem atender a peculiaridades regionais que, a exemplo do que ocorre na cidade de São Paulo, não chega a cobrir metade do valor de um apartamento simples na periferia mais pobre da capital. Segundo dados fornecidos pelo Creci, o preço do metro quadrado de um apartamento simples, em bairros de classe média da capital (Aeroporto, Pompéia, Horto Florestal, entre outros), ultrapassa hoje os Cz\$ 12 mil. Os dados mais recentes referem-se ao preço do metro quadrado em janeiro deste ano.

A mais nova inovação governamental para facilitar a aquisição da casa própria é a Caderneta Habitacional, ainda em fase de regulamentação. Através dela, o poupador terá direito, ao final de 36 meses de depósitos constantes, a retirar exatamente o triplo do que tem depositado e comprar ou construir seu imóvel. A proposta do Creci era de que o prazo mínimo fosse fixado em seis meses, o que anteciparia o início da solução do problema. Mas esse programa não terá início antes dos próximos três anos.

"Mesmo com este programa, continuaremos tendo pelo menos 80% da população sem acesso ao imóvel, pois os salários estão aviltados e para a população mais carente não sobra dinheiro para guardar em poupança", comenta o vice-presidente do Creci, Roberto Capuano. Para ele, o governo deveria empregar parte do que arrecada através do Fundo Nacional de Desenvolvimento (os depósitos dos empréstimos compulsórios, que chegam hoje a Cz\$ 200 bilhões) em programas habitacionais para famílias de baixa renda, sob pena de jamais ter este problema solucionado no território nacional.

Miguel Sérgio Mauad, do Secovi, diz que a Caderneta Habitacional pode

ser uma opção ao comprador, mas "o governo não pode desviar recursos da produção".

### Verbas ilimitadas

"Quem quiser financiamento, basta procurar uma agência da Caixa, que vamos liberar os recursos no ato". A afirmação é do gerente do setor de Habitação da Caixa Econômica Federal, em São Paulo, José Richa Giongo Júnior, 49, para quem a instituição conta com recursos ilimitados para investir na reforma ou compra de casa nova ou terreno. No entanto, a limitação está no crédito individual: Cz\$ 118 mil para a compra do terreno e, no máximo, Cz\$ 532 mil para a aquisição da casa própria.

A iniciativa só é interessante para quem já possui um terreno e queira construir um imóvel simples em cima dele, uma vez que os lotes, mesmo na periferia de São Paulo, ultrapassam o valor máximo financiado pela CEF. Mesmo assim, essa linha de crédito não é tão acessível às classes menos favorecidas: para retirar os Cz\$ 532 mil, o interessado precisa ter uma renda familiar mensal de no mínimo Cz\$ 22 mil e pagará, durante quinze anos, prestações hoje equivalentes a Cz\$ 6.600,00, com reajustes segundo os índices aplicados à Caderneta de Poupança ou ao dissídio coletivo da categoria profissional a que pertença. Em todo o Estado de São Paulo apenas 4 mil pessoas firmaram contrato com a Caixa.

### Programa

Segundo disse Giongo, a CEF deverá anunciar brevemente um grande programa de investimentos na Grande São Paulo, através de "contratos de vulto" que serão assinados junto à Cohab. O órgão, segundo disse, pretende prioritariamente atender as famílias com renda mensal entre dois e seis salários mínimos.



Sem-terra guardam terreno invadido no Jardim São Carlos, na zona leste