

# O setor imobiliário debate o "caos" da habitação

**JORGE ZAPPIA**

O Japão construiu 28 milhões de habitações entre 1966 e 1985. O Brasil só fez 4,5 milhões de 1964 a 1985, quando funcionou o Banco Nacional da Habitação (BNH). O Japão tem terremotos freqüentes, mas mesmo assim poucos edifícios desabam. No Brasil, onde só o minúsculo município de João Câmara, no Rio Grande do Norte, foi severamente castigado por um terremoto, não é preciso que a terra trema para que as casas afundem. Por todo o País, como em Santos, litoral de São Paulo, onde se construiu o conjunto Costa e Silva sobre um mangue, prédios de apartamentos financiados com o dinheiro do FGTS e da poupança racham ou afundam. Ninguém, até hoje, foi para a cadeia — que também está em falta — pagar por esses crimes.

Nada excepcional, num país em cuja capital, Brasília, existem mais de 50 "invasões" (o nome burocrático de favela) e dezenas de famílias morando em galerias de águas pluviais ou passagens subterrâneas. Ali, no centro do poder, o aluguel de um apartamento de um único quarto, no Plano Piloto, chega a custar Cz\$ 50 mil. Em São Paulo, maior cidade do País, com

toda sua riqueza, paga-se até Cz\$ 5 mil pelo aluguel de uma prateleira em armário.

É esse cenário de caos, onde faltam no mínimo 10 milhões de habitantes e outros 10 milhões precisarão ser construídas apenas para abrigar os 40 milhões de brasileiros que devem nascer até o ano 2000, que vai a debate esta semana durante o 1º Congresso Brasileiro da Indústria Imobiliária (Cobiim). Amanhã e quinta-feira em 31 palestras, vários painéis e um debate que reunirá Ronaldo Caiado, presidente da União Democrática Ruralista (UDR), o ministro Almir Pazianotto do Trabalho, e os deputados federais Guilherme Afif Domingos e Luiz Ignácio Lula da Silva, além de técnicos de diversas áreas.

Organizado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi) e pela seção brasileira da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias (Fiabci), o congresso, maior do gênero já realizado no País, tem o apoio direto de 42 entidades que representam, no conjunto, cerca de 700 mil associados.

"Vamos dar um chute na bola para espantar o marasmo e a apa-



10-12-87

## Chap Chap: um chute na bola para "espantar o marasmo"

tia", avisa Romeu Chap Chap, presidente da Fiabci no Brasil. "Queremos passar a limpo toda a fantástica atividade da produção de casa própria, que vai do tijolo às cortinas, incluindo os programas de computador, produção de aço e cimento", completa Miguel Sérgio Mauad, presidente do Secovi. Essa indústria exhibe números que impressionam: absorve 4 milhões dos 55 milhões de trabalhadores brasileiros, gera dois empregos para cada um que oferece e movimenta

6,5% do Produto Interno Bruto, aproximadamente US\$ 20,4 bilhões do total de US\$ 313 bilhões.

Em vez de aplicar nos financiamentos de casas e apartamentos, e não o fazem porque dizem não haver demanda quando demanda há, os banqueiros investem esse dinheiro em OTNs remuneradas com correção monetária e juros de 6,3%.

Este é apenas um dos pontos que devem levantar polêmica no Congresso. Outros, ao contrário, deverão merecer apoio unânime.

Como é o caso da atração de capital estrangeiro para o setor, um tema tabu até algum tempo entre empresários que viviam, muitas vezes, a prática de um "cartório" fechado a um pequeno grupo. O Cobiim, nas palavras de Mauad, vai marcar um rompimento radical com esse comportamento.

## DÓLARES E POUPANÇA

A boa vontade em relação ao capital estrangeiro explica-se com facilidade. O Brasil precisa, para construir 10 milhões de habitações, de aproximadamente US\$ 200 bilhões, mas a poupança interna, de US\$ 27 bilhões, atende apenas 13% das nossas necessidades. Estrangulada pela falta de recursos, "mas com clientes caindo pelas janelas e portas", como lembra Mauad, a indústria imobiliária vive o paradoxo de trabalhar hoje com uma ociosidade de 30%.

A tal ponto essa situação preocupa Romeu Chap Chap, que ele, durante o Congresso, além de provavelmente expor as linhas gerais de seu plano de reivindicar ao governo a destinação de parcela do ágio obtido na conversão da dívida externa ao setor imobiliário, para construções populares, reservou uma mensagem especial aos jovens.

Por outra vertente, o engenheiro Francisco Eduardo Queluz, presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab), vai mostrar aos congressistas que um novo papel deve ser destinado ao Estado na produção de habitações populares, das quais o governo planeja erguer este ano 700 mil.

"Vamos desmitificar o tabu de que a industrialização da construção provoca o desemprego", diz Queluz. São vícios de mais de 20 anos de dependência dos empreendedores das políticas e verbas oficiais." O problema, hoje, não é apenas ir buscar recursos na Caixa Econômica Federal". espicaça Chap Chap.

Nessa mesma linha de alternativas vão caminhar, em suas palestras, o presidente do Creci de São Paulo, Roberto Capuano, e o presidente da Fenadi (Federação Nacional das Associações de Administradores de Imóveis), Hubert Gebara. O primeiro dirá aos congressistas que a solução da crise habitacional passa pela simplificação da legislação que regula a divisão da terra urbana, advogando lotes de metragem mínima de 125m<sup>2</sup> e infraestrutura custeada pelo Estado.