

Habitação pode reanimar economia

Novas formas de financiamento e incentivo à locação são opções para estimular o setor

GLEISE DE CASTRO

A recuperação do setor habitacional pode ser uma alternativa para reativar a economia, proposta pelo setor empresarial. Além de grande gerador de empregos diretos, movimentando diferentes setores produtivos, que vão de materiais de construção a móveis e eletrodomésticos. O problema é não haver uma política habitacional e faltar recurso para financiar a construção de moradias. Resultado disso é a queda da produção do setor, hoje 50%, abaixo do registrado há dez anos.

Uma saída que poderia produzir resultados de curto prazo, sugere Sérgio Mauad, presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi), é estimular os investimentos no mercado de locação residencial, com incentivos fiscais. Segundo ele, historicamente um terço da produção imobiliária é absorvida por investidores para locação residencial, que desde 1979 têm preferindo o mercado financeiro, o ouro e o dólar. "Com um estímulo tributário, esses investidores poderiam voltar", diz.

Mauad propõe a eliminação do Imposto de Renda tanto sobre os aluguéis recebidos, por um período de dois anos, como sobre o lucro imobiliário quando este se destinar à compra de outro imóvel para locação residencial, que deveria permanecer alugado por um prazo de três anos. "Esse estímulo e a criação dos fundos imobiliários são duas grandes armas para reati-

Como estimular o setor habitacional

Propostas de construtores e corretores

- Criação de um Ministério da Habitação independente, responsável pela destinação de recursos, com poderes gerenciais e estratégicos que atinjam também as esferas estadual e municipal
- Reformulação do Conselho Nacional da Habitação, para que conte com a participação de representantes de todos os segmentos da sociedade, e não apenas do setor, e que tenha poder de veto sobre projetos de construção social, para funcionar como gerador e censor de propostas democraticamente analisadas
- Revisão do projeto de criação dos fundos imobiliários, em tramitação no Congresso, para que eles sejam destinados exclusivamente à construção de imóveis populares ou que essa obrigatoriedade seja aplicada pelo menos aos recursos provenientes dos fundos de pensão
- Reativação da poupança vinculada, para garantir o financiamento individual e aumentar o poder de barganha do consumidor
- Acelerar a velocidade da construção, via adoção de pré-fabricados, para diminuir os custos da obra
- Criação de um mix de microfinanciamentos, com parceria entre agentes financeiros e compradores. Enquanto o imóvel está sendo construído, o empreendedor levanta um financiamento relativamente pequeno, suficiente para cobrir três quartos do custo, e o comprador financia a parcela restante do custo. A prestação plena só será paga pelo comprador depois que estiver ocupando o imóvel
- Estímulo tributário para atrair os investidores ao mercado de locação residencial

var o setor", diz. A vantagem do incentivo fiscal para locação, segundo Mauad, é que seu efeito é imediato.

"Não há dúvida de que a ativação da construção civil impulsiona toda uma cadeia pro-

ductiva, mas não há saída de curto prazo", diz Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci). Segundo ele, 99% das pessoas que hoje têm casa própria não seriam ca-

pazes de recomprá-la. Os financiamentos são escassos e caros. A Caixa Econômica Federal não tem capacidade para financiar a habitação e os bancos privados, diz Capuano, não têm interesse em fazê-lo.

Para contornar essa situação complicada, na opinião do corretor, além da necessidade de baratear os custos, via novas tecnologias para acelerar a construção, é preciso criar fontes de financiamento fora do sistema financeiro, como a reativação da poupança vinculada. Capuano propõe também uma política para estimular os fundos de pensão a investir em moradias. "Ao contrário do resto do mundo, em que procuram prover os próprios pensionistas, os fundos de pensão no Brasil, nos últimos 20 anos, só aplicam seus recursos em imóveis comerciais de alto luxo."

Outra alternativa, que está sendo adotada por Capuano, é um mix de microfinanciamentos com parceria entre agentes financeiros e compradores, em que o empreendedor levanta um financiamento relativamente pequeno, só para uma parte do custo da obra. O comprador ajuda a compor o custo, levantando financiamento para o equivalente a um quarto do custo. "Enquanto o comprador continua pagando aluguel, o banco financia a obra, e depois que ele se muda, passa a pagar o banco, com a prestação plena", explica. O lucro do proprietário do terreno e do construtor vem depois da conclusão da obra.