

Na caça de soluções

O governo deve garantir o título de posse de terra, diminuindo o prazo para requerer o usucapião, para os moradores de favelas e outros aglomerados urbanos informais. Deveria, além disso, dotá-los de serviços urbanos essenciais – água, eletricidade, esgotos, drenagem de águas pluviais – e de equipamentos, como postos de saúde e escolas. Dessa forma, haveria estímulo para que os próprios moradores melhorassem e ampliassem suas habitações, processo que deveria ser financiado pelo governo, com taxas subsidiadas. Essas foram as principais conclusões do seminário “O papel do setor informal na produção de habitações”, realizado no Rio, entre 18 e 20 de junho, promovido pela Escola Nacional de Habitação e Poupança (EN-HAP).

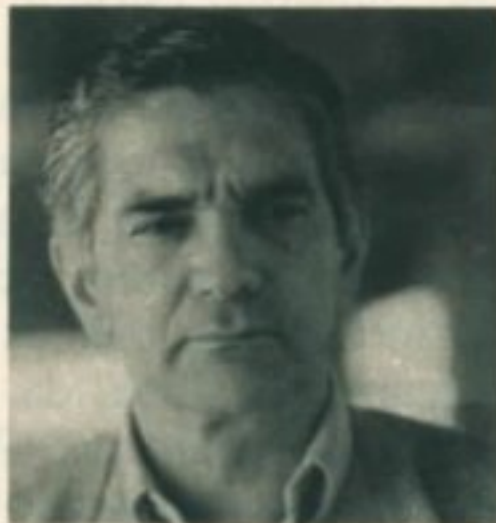
Uma das precondições para o sucesso destas recomendações, pondera a americana Janice Perlman, da New York Academy of Sciences, é que as verbas governamentais sejam destinadas aos grupos comunitários existentes nas favelas – como a do Pavãozinho, no Rio, que visitou no dia 20 –, e não a organismos oficiais, apoiando a autoconstrução. Uma outra proposta que brotou no seminário é a criação de um organismo, semelhante ao Banco de Materiais existente no Peru, que forneça material de construção, para pagamento em prestações, com taxas subsidiadas, para as populações carentes aumentarem ou melhorarem suas moradias.

Mas a solução de longo prazo para as populações urbanas carentes de moradias, adverte Miguel Elias, diretor superintendente da EN-HAP, é a reversão do fluxo migratório do campo para a cidade, criando novas oportunidades de emprego na zona rural. ▲



Janice, no Pavãozinho, no Rio

No rumo da retomada



O governo deve criar estímulos às cadernetas e incentivar os investimentos em imóveis de aluguel através da suspensão do Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário

A situação do mercado imobiliário se agravou após a reforma econômica. Os imóveis prontos estão deixando de ser repassados aos compradores, porque os agentes financeiros do SFH não concordam com a regulamentação definida pelo governo, sob a alegação de que a mesma lhes causará um prejuízo médio de duas vezes o valor de seu patrimônio líquido, caso retomem as operações de financiamento. Isto significa deixar dezenas de milhares de habitações prontas, à espera de recursos para serem comercializadas e habitadas.

Isto vem acontecendo em todas as regiões do país, onde o mercado imobiliário apresenta mais ou menos o mesmo perfil. A diferença fundamental do mercado do Norte/Nordeste, em comparação com o do Sul/Sudeste, reside na falta de poupança individual, o que torna o setor mais dependente de financiamentos com prazos dilatados, que somente podem ser concedidos pelos agentes financeiros do SFH.

É preciso considerar que o mercado imobiliário, em suas duas pontas – a da casa própria e a de imóveis para aluguel –, passou, no período de 1982 a 1984, pela maior crise de sua história, em decorrência do achatamento salarial, da inadimplência dos mutuários do SFH, da especulação financeira, da recessão e das incertezas quanto à situação econômica e social do país. Mas, a partir do segundo semestre de 1985, os preços dos imóveis passaram a apresentar grande valorização. E as causas dessa reversão foram a recuperação do poder aquisitivo da população, a solução dos problemas dos mutuários do SFH e a diminuição da produção de novas habitações. Mais recentemente, com o término da “ciranda financeira”, o fenômeno se acentuou mais ainda, verificando-se uma maior pressão da demanda sobre os preços dos imóveis.

Assim, a redução da oferta, tanto numa ponta como na outra, decorre da falta de financiamento para aquisição da casa própria e da legislação em vigor – reajuste limitado a 80% do INPC até o advento do pacote e das taxas do carnê Leão – no caso dos investimentos em imóveis de aluguel.

A necessidade de recursos para investimento em habitação, principalmente na região Norte/Nordeste, está exigindo uma reformulação imediata da atual legislação. A urgência desta reformulação está na razão direta da tendência de agravamento do quadro atual, valendo a pena lembrar que a conclusão de um empreendimento imobiliário de porte médio demanda de quinze a vinte meses e poucos estão sendo iniciados com financiamento do SFH, ficando a exceção por conta da Caixa Econômica Federal.

Não se pode cogitar, agora, de financiar habitação para as faixas de renda superiores a dez salários mínimos com taxas livres de mercado, pois isto significaria a extinção do SBPE. Cabe ao governo, na ponta da casa própria, incrementar as cadernetas de poupança de pessoa jurídica, determinar a utilização compulsória dos fundos de pensão e seguradoras no SFH, aumentar os incentivos no Imposto de Renda para os depositantes das cadernetas e ampliar os prazos de aplicação dos CDBs. Na ponta dos imóveis de aluguel, a solução é incentivar os investidores a retornarem ao mercado, mediante a suspensão temporária da incidência do IR sobre o lucro imobiliário e a modificação dos critérios de tributação dos aluguéis na fonte. Com isso, o setor estará capacitado a atender a duas prioridades: a produção de moradias e o aumento dos níveis de emprego.

Aníbal Carlos Gouveia de Freitas, engenheiro, vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, em Pernambuco