

| | | |
|--|----------------------|-----------------|
| cidade | jornal | data veiculação |
| SAS PAUHO | O ESTADO DE S. PAULO | 14/NOV 87 |
| a s s u n t o | | |
| 11 - DEBATE COM AUTORIDADES / CAPUANO COM MINISTRO | | |

O ESTADO DE S. PAULO

14/11/87 - Pag. 9

Incentivo pode baixar aluguel e garantir renda para investidor

64

O aluguel pode cair pela metade, e o déficit de 10 milhões de unidades ser reduzido significativamente, em curto espaço de tempo, se o governo ousar tomar uma decisão que, neste momento, pode representar a alternativa mais viável e pragmática de solução da crise habitacional. Sem causar inflação, o que significa emitir moeda ou captar dinheiro no mercado financeiro, e ainda sem aumentar os gastos públicos, o governo pode romper o impasse que atormenta o País bastando, para tanto, fazer da iniciativa privada sua tábua de salvação.

62

Usar, neste caso, significa atrair investimentos diretos e volumosos na produção de imóveis em larga escala destinados exclusivamente à locação residencial, alternativa que não deve excluir os capitais externos no momento em que se pensa em converter, pelo mecanismo de bônus, parcela da dívida externa de 100 bilhões de dólares em inversões diretas no mercado produtivo nacional. Uma conta simples ilustra bem a necessidade de se tomar decisões inovadoras e rápidas a respeito. Para produzir, hoje, 1 milhão de habitações, a um preço final unitário de Cz\$ 2 milhões, seriam necessários Cz\$ 2 trilhões ou 28,5 bilhões de dólares,

Capuano com ministro

O presidente do Creci, Roberto Capuano, vai ser recebido nesta próxima quarta-feira, 18, em Brasília, pelo novo ministro da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Vianna. Capuano vai apresentar ao ministro as propostas e sugestões dos corretores de imóveis para solução da crise habitacional, como o crédito direto para o comprador de habitações, a implantação da caderneta vinculada e a redução das exigências para concessão de financiamentos do SFH, entre outras.

lares, que vem a ser equivalente a quase um quarto da dívida externa.

Se o governo não tem esse dinheiro, e não pode fabricá-lo, tem, entretanto, todas as condições necessárias para atrair uma massa expressiva de recursos para o setor imobiliário. Necessita, para isso, de vontade política e visão pragmática.

Consagrado e reconhecido como o investimento mais seguro, o único com valorização real decorrente do adensamento urbano que a expansão populacional provoca, o imóvel, ao contrário do que se pensa, pode ainda efetivamente garantir

excelente rentabilidade (lucro) uma vez dado em locação. Considerando uma taxa média de 1% ao mês, ele rende ao ano 12% reais contra, por exemplo, apenas 6% das cadernetas de poupança ou 8% da Libor, a taxa interbancária europeia.

E o imóvel alugado pode, seguramente, preservar essa rentabilidade ao investidor sem que seja necessário cobrar-se um aluguel extorsivo ou inflacionário. O meio de fazer isso é vincular o valor do aluguel inicial ao custo de produção e não ao custo de comercialização dos imóveis. Isto é, se um apartamento de 60 m² custa hoje Cz\$ 1 milhão para ser produzido e tem seu preço de venda mínimo fixado em Cz\$ 1,5 milhão, o cálculo de 1% sobre o preço de produção dá um aluguel de Cz\$ 10 mil, contra Cz\$ 15 mil se amarrado ao preço de venda. Mantém-se a taxa de 1% e o aluguel baixa 50%. Ninguém perde, todos ganham, mesmo porque essa fórmula, para ser atrativa e funcional, seria parte integrante de uma legislação que garantisse àqueles que mantivesse imóveis alugados por determinado tempo a isenção do Imposto de Renda sobre o aluguel e sobre o lucro imobiliário decorrente da valorização da propriedade.

Capuano debate habitação no Procon

62

"A questão habitacional sempre teve um tratamento imediatista e político e vem acumulando erros de 20 anos." A afirmação foi feita pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, na última quinta-feira, durante o painel "O consumidor e a política habitacional", no segundo dia do III Encontro Estadual de Defesa do Consumidor, promovido pelo Procon e do qual participou como debatedor.

Em sua explanação, Capuano defendeu, mais uma vez, a facilidade de acesso da população de baixa renda à casa própria, lembrando que a pesquisa divulgada mensalmente pelo Creci tem mostrado a inexistência de negócios com imóveis usados nas áreas de periferia, onde existe uma oferta reprimida de cerca de 150 mil imóveis. Procurou, ainda, esclarecer a confusão que se faz entre casa própria e direito à moradia, dizendo que não dá para garantir uma casa própria e di-

reito à moradia, dizendo que não dá para garantir uma casa própria para cada brasileiro, mas que tanto a sociedade como o Estado têm a obrigação de garantir a moradia decente.

Na opinião de Capuano, o BNH "quebrou" com o deslocamento de recursos para a faixa errada, concordando com o expositor Adriano Murgel Branco, secretário da Habitação do Estado, segundo quem 92% dos recursos captados pelo SFH foram aplicados nas faixas de renda acima de 5 salários mínimos, além de financiamentos para construção de shoppings centers e garagens, enquanto 80% da população ficou com apenas 8% desses recursos. Essa opinião foi contestada pelo 1º vice-presidente do Secovi, Paulo Germano, também debatedor, que acredita que com o teto de financiamento do BNH a época não seria possível construir "nem o quarto de empregada de um apartamento de luxo".

Creci inaugura nova delegacia no dia 20

O Creci estará inaugurando no próximo dia 20 de novembro mais uma delegacia, a de Praia Grande, com sede à rua Londrina, 466. A solenidade de abertura se dará às 19 horas na Câmara Municipal de Praia Grande. Em seguida haverá a entrega de carteira profissional a 27 novos corretores. Para finalizar haverá um jantar por adesão, devendo os interessados em participar confirmar presença pelo telefone (0132) 91-7792, com Sueli.

Luciano no Cofeci

Desde o dia 6 de outubro o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) está sendo presidido interinamente por Waldir Francisco Luciano, que assumiu a presidência do órgão em razão do pedido de licença do atual presidente, Aref Assreuy. Esta é a segunda vez que Waldir Luciano assume a direção do Cofeci, mas como está no cargo de forma transitória diz preferir apenas dar continuidade ao programa assumido por Aref.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO I

Nº 38

NOVEMBRO 1987