

A reação do empresariado

Magela vê nova política repetir erros do ex-BNH

"A nova política habitacional anunciada agora pelo Governo é um tanto cosmética e repete os erros do ex-Banco Nacional da Habitação". A opinião é de Geraldo Magela, ex-diretor da entidade, membro do primeiro Grupo de Trabalho da Nova República sobre o assunto e atual presidente da Magela Consultoria. Diz ele: "Toda vez que o mercado imobiliário se vê em dificuldades pelo baixo poder de compra da população, a indústria da construção pressiona obtendo medidas que permitem a compra. No entanto, elas iludem, pois os benefícios levam a um aumento na procura de habitações, provocando um aumento nos preços que acaba anulando o benefício."

Segundo Geraldo Magela, isto aconteceu anteriormente e novamente irá se repetir, até porque o Governo não adota, paralelamente, medidas que impeçam a especulação no preço dos terrenos e os sucessivos aumentos do preço do material da construção. No entanto, o atual consultor de política habitacional considera que o pacote do Governo

trouxe medidas positivas, como o retorno do Conselho Curador do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço).

"Espera-se que desta vez o Conselho seja reformulado, incluindo realmente representantes dos trabalhadores, ativos, que possam defender seus interesses, pois, antes, o Conselho quase não funcionou porque os representantes dos empregados eram escolhidos pelo Ministério do Trabalho", disse Magela. Outra medida por ele apontada como "positiva" é a transferência do Fundo de Compensação das Variações Salariais — FCVS — para o âmbito do Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente. Desde a extinção do BNH, este Fundo estava no Banco Central.

Não acreditando muito em que o sistema habitacional volte a funcionar "a contento", Geraldo Magela diz que os benefícios maiores são para os construtores e não para os compradores. E lembra que a extinção do Fundo de Assistência à Habitação de Baixa Renda — Fahbre — diminuirá o volume de recursos para as habitações populares.

Arecip acha que agentes terão mais tranquilidade

"Os agentes financeiros poderão financiar normalmente com o novo pacote habitacional anunciado pelo Governo porque este contém algumas medidas que dão mais tranquilidade ao sistema". A opinião é do presidente da Associação Regional de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Arecip), Luís Filipe Soares Baptista. Lembrando que estão sendo criadas "condições mais atrativas" para novos financiamentos, Soares Baptista ressalva, no entanto, que o sistema financeiro é muito sensível ao comportamento de nossa economia.

Desse modo, ele acredita que da a mudança da política

habitacional somente poderá funcionar caso "a macroeconomia funcione bem, sem achatamentos salariais e sem recessão". Os agentes têm um gasto de aproximadamente 9% com as cadernetas de poupança.

O Governo, através da redução do FGDLI (Fundo de Garantia dos Depósitos e Letras Imobiliárias) e ainda da extinção do Fahbre e da diminuição do percentual do compulsório das cadernetas no Banco Central (passou de 20% para 15%), procurou compensar a redução dos juros nas prestações da casa própria, que levaria os agentes a ganharem menos.

Abadi diz que faltam incentivos

O mercado de imóveis de aluguel continuará vivendo uma situação "alarmante", segundo o presidente da Abadi — Associação Brasileira de Administradores de Imóveis, Georges Masset. Isto porque o novo "pacote" habitacional não incluiu as medidas de incentivo fiscal para reativação do setor de aluguel, porque o Ministério da Fazenda pediu mais tempo para examinar o assunto.

Segundo Masset, o déficit habitacional no Rio chega, hoje, a um milhão de habitações, havendo 10 candidatos para cada imóvel, o que leva a uma espera de até oito meses por um apartamento para alugar. Além da falta de unidades, as que desocupam não estão sendo colocadas no mercado, "pois há uma expectativa quanto à nova Lei do Inquilinato", esclareceu o presidente da Abadi.

Ademi opina por juros mais baixos

O presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Carlos Firme, ainda é de opinião que para o sistema habitacional realmente funcionar é necessário reduzir, ainda mais, os juros da prestação da casa própria, passando-os a 8%, "o que irá beneficiar realmente a classe média". Mesmo assim, ele considera importante a preocupação do Governo em restabelecer a política habitacional.

Elogiando a criação do Conselho Nacional de Habitação, reivindicação do setor, o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção — Cbic — Luís Roberto Andrade Ponte, acredita que a partir de abril a construção volte a se reativar.