

'Cruzado é bom para o mutuário'

ESTADO — Como fica a política habitacional do governo, após a implantação do Plano Cruzado?

João Sayad — O Plano colocou em grau de competitividade os investimentos habitacionais. Essa é a primeira característica e a mais importante. Podem dizer que se estancaram as fontes de financiamento a longo prazo, mas a longo prazo esse não é o problema. O setor privado não tem dificuldades sérias de financiamento a longo prazo e com inflação baixa. E, com o seguro contra a inflação, mantido para muitos ativos financeiros longos, o setor habitacional contará com recursos suficientes para financiar seus investimentos.

O Plano Cruzado, na passagem da economia inflacionária de 200% ao ano para zero por cento, não apresentou ônus para a área habitacional. E falo isso com tranquilidade. Aquela "bola de neve", aquela "cira-randa", que jogavam para o infinito problemas que estavam latentes no Sistema Financeiro da Habitação, apareceram com toda clareza.

No Sistema Financeiro da Habitação, como em outros setores, inclusive nos orçamentos públicos, a posteriorização do problema deixou de existir. A inflação "quebrava o galho" de muitas atividades, que viviam da combinação correção-inflação. O Plano Cruzado é neutro: não criou um problema para o sistema habitacional que não existisse antes. Ele simplesmente deixou o "rei nu", quando esse problema apareceu, depois do Plano Cruzado.

Deni Schwartz — O Plano foi benéfico para o mutuário. Isso é indiscutível. Não houve redução do saldo devedor. Houve, sim, redução do percentual do reajuste das prestações, em função da média real. O BNH, como é tido tradicionalmente como filho diletado da inflação e sua filosofia foi feita em cima de um estado sazonal, o Plano Cruzado deixou transparente a necessidade de uma redefinição do SFH. E, da parte do BNH, parece que os atos estão saindo em cima dos decretos que emanam de Brasília.

Nós acreditamos que o BNH respondeu "presente" logo após defini-las suas normas, com a adoção do Plano. Em resumo, é isso: a mudança da economia trouxe benefícios aos mutuários, mas ela exige transformações também radicais no SFH, com a redefinição do papel de cada um dos inúmeros agentes que trabalham no setor.

José Maria Aragão — Os principais efeitos do Plano Cruzado sobre a política habitacional constituíram-se na transferência de uma parte significativa da poupança financeira para o investimento real. Isso se comprova pelo rápido escoamento do estoque de imóveis que se havia acumulado durante a recessão. O Plano reativou o mercado que, evidentemente, não teria condições de se produzir no curto prazo em que se deu, sem a reformulação da economia brasileira. Em consequência, veio a valorização do ativo dos agentes financeiros e das garantias do sistema como um todo, até do BNH. Nos últimos dois anos de exacerbada inflacionária, o valor dos imóveis não acompanhava os índices de inflação e de correção monetária, debi-

litando o sistema — o saldo devedor crescia mais que o valor das garantias.

E reduziram-se também, paulatinamente, os níveis de inadimplência do SFH. Mas é claro que problemas de ajuste surgiram. Por exemplo: nós podemos dizer que o BNH e a correção monetária são praticamente irmãos gêmeos, porque criados pela mesma lei no setor imobiliário, a Lei nº 4.380, de 1964. E essa transição de economia inflacionária para economia estável mostrou desajustes:

1. Queda de recursos da caderneta de poupança, tendo como consequência a eliminação, a curto prazo, daquela expectativa de reativação da oferta de financiamentos imobiliários, que se anunciava como praticamente certa no início deste ano. Quando o povo se conscientizar que a caderneta é o único ativo protegido contra a inflação, a oferta de financiamento vai-se normalizar.

2. A obsolescência instantânea das normas que regulam o SFH, calcadas numa realidade inflacionária em que a correção era instrumento básico. Isso exige redefinição imediata e não será tarefa fácil, porque



"O cruzado simplesmente deixou o 'rei nu'. Não criou problemas para o setor habitacional"

João Sayad

se tem de criar um novo sistema, sem se interromper o atual.

3. Houve também um desequilíbrio patrimonial resultante do critério de correção monetária dos saldos devedores, *pro rata temporis*, em função de assinatura dos contratos. A solução desse problema levará tempo, através de nova equação econômica, para a operação de agentes financeiros, de empresários da construção civil etc.

Estes são, então, os problemas imediatos: reconstrução e adaptação do SFH à economia estável; reativação do mercado para a classe média (para a de alto poder aquisitivo funciona normalmente com ou sem SFH) e a exigência da vigilância do governo no que se refere à elevação imoderada do preço dos imóveis, que não pode ser visto passivamente.

Flávio Peixoto — Entendo que devemos nos preocupar com a habitação integrada ao desenvolvimento urbano. E a própria transformação do BNH em um banco de desenvolvimento urbano mostra essa preocupa-

ção do governo. A história da habitação no Brasil é divorciada do crescimento urbano. A partir do aquecimento da economia e do mercado imobiliário é fundamental essa preocupação. Parece ingênua, mas é necessário que a produção das unidades habitacionais se dê numa estrutura de desenvolvimento urbano.

Outro ponto: a necessidade de um novo esquema de financiamento, na verdade, um novo sistema financeiro de habitação, mais flexível, menos normatizado. É importante que dentro dessa economia capitalista o setor seja mais flexível.

É necessário também novo papel de longo prazo para o setor habitacional. Quando se investem ou se alocam recursos para o setor habitacional, a longo prazo, com base na caderneta de poupança, que é a curto prazo, se estabelece um divórcio. Nas crises, esse divórcio prejudica os agentes financeiros, refletindo naturalmente no ritmo de construção do setor habitacional.

Telmo Magadan — Não podemos pensar em desenvolvimento habitacional sem pensar em infra-estrutura urbana, em transporte e saneamento. Além das distorções geradas numa economia hoje corrigida pelo Plano Cruzado, temos a distorção criada pela própria forma como foi criada a política habitacional. Eu acho que o governo deu o primeiro passo quando criou o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e vinculou a EBTU, que sempre tratou do transporte urbano isoladamente, a esse problema.

A questão habitacional não pode ser tratada apenas com números. Eles são importantes, sem dúvida, mas temos de relacionar a visão urbana, a visão espacial — onde essas habitações serão implantadas; onde o transporte circulará; onde há estrutura urbana ociosa; onde há vazios urbanos. O País hoje tem esses espaços, terrenos com mais de um hectare, com infra-estrutura pronta. Se considerarmos só esses terrenos, em todas as capitais e cidades com mais de 50 mil habitantes, quanto se absorveria da demanda habitacional carente do Brasil?

Temos de enfrentar situações desse tipo que foram criadas no País. Os vazios urbanos que sobraram no País ao longo desses anos, a estratificação urbana, a forma como a coisa foi tratada — estratificada — merece, de parte do governo, do Ministério do Desenvolvimento Urbano, da área econômica e dos demais setores, um enfoque emergencial, um enfoque muito sério.

A deseconomia urbana, provocada por esse tipo de ação, ao longo desses anos, se for quantificada, será realmente muito grande e muito significativa, também, no endividamento interno e externo do País.

Acho que, ao longo desses anos, quando se falou sobre a questão habitacional, tivemos sempre a tendência de bater na mesma tecla, tratando a habitação como fenômeno isolado do contexto urbano das cidades, onde se estabelece o produto habitacional e o produto social da habitação. Esse aspecto gerou o processo de estratificação, além das distorções da própria economia do País.