

# 'E nos pegou no pico da inflação'

**Anésio Abdalla** — Os problemas do SFH são anteriores ao Plano Cruzado. O SFH, com a compressão salarial, estagnação dos investimentos e a estrutura de captação dos recursos, já vinha, há mais de três anos, tendo sérios problemas de viabilização, fora a pressão inflacionária. Claro que o problema que o sistema atravessava não era próprio dele, porque a perda de renda real vinha da política econômica do governo. Procurou-se achar a solução para o mutuário, sem atingir o problema maior que é o da perda real de renda e da perda de condição de pagar as prestações. Isso inviabilizou também o setor privado, que não conseguia gerir suas empresas — as regras do jogo mudavam toda semana e havia ainda distorções na captação de recursos. Antes do Plano Cruzado, após a retomada do desenvolvimento, o sistema já começava uma reação.

A adoção do Plano, na verdade, trouxe realmente o grande problema para nós discutirmos: o que é social e o que é financeiro e saber quais são as fontes de recursos que serão analisadas, principalmente para atender o mutuário de três salários mínimos. Acredito que mesmo as fontes compulsórias do Fundo de Garantia não terão condições de atender a esse extrato de renda.

**Romeu Chap Chap** — O que foi dito pelos homens do governo, aprovamos *in totum*. O setor mais penalizado pela inflação brasileira foi o imobiliário profissional. A tal ponto que essa crise — sem precedentes no mercado — aconteceu no auge da inflação mais aguda.

Agora, quero fazer uma consideração: a comissão que o presidente Sarney constituiu para a reformulação do SFH está com seu trabalho pronto e foi mais do que visto e revisto. Nós tivemos, no País inteiro, reuniões para rever e atualizar o relatório depois do Plano Cruzado. Portanto, o trabalho está feito: com respeito à maior flexibilidade do SFH; com respeito à obsolescência das normas. Agora, é só uma questão de operacionalizar o que todos os segmentos da sociedade entregaram ao governo.

Quanto aos vazios urbanos, assunto abordado pelo Telmo, temos aqui em São Paulo a Lei do Zoneamento, criada em 1972, infelizmente de uma forma elitista, sem considerar a população. Foi 'desenhada' nos gabinetes dos órgãos públicos, naquilo que se pretendia de uma cidade e não naquilo que a cidade é, efetivamente. Essa lei criou os vazios urbanos e as cidades começaram a se espalhar para a periferia, favelando a cidade de São Paulo, que hoje tem 3,5 milhões de pessoas vivendo em favelas. Foi porque elas não puderam mais morar naquelas regiões (limitadas pela lei). Não há loteamentos, não existe uma construção que permita realmente atender a essa população.

A elevação exagerada dos preços dos imóveis, como disse o Aragão, é uma realidade. O preço do imóvel é um componente do preço do terreno mais construção. A construção está tabelada, congelada. Já falta mão-de-obra, com a recuperação da economia. Isso é ótimo para o País. Mas aí vem o problema da matéria-prima: o terreno. E eu não sei onde o governo poderá interferir nos municípios que têm uma legislação elitista — zoneamentos concebidos de uma maneira em que todos devem viver da melhor maneira possível, na maior área possível. Aí, o custo acaba se somando, porque tem de se comprar terrenos para pequeno índice de aproveitamento. Por isso, Dr. Aragão, o preço dos imóveis vai continuar crescendo, inexoravelmente. Mas temos de pensar

a curto prazo. A longo prazo, o BNH tem condições de recuperar o FGTS.

Quanto à classe média, nesses grandes lançamentos que ocupam páginas inteiras dos jornais, vê-se que estão lançando apartamentos exatamente para uma faixa da população que não precisa de financiamento. É o único investimento que sobrou no mercado.

Para o governo, a curto prazo, há o problema dos recursos, que a Caixa Econômica Federal, precariamente consegue nos atender. Mas nós não conseguimos esse desempenho de nenhum agente financeiro, exatamente por causa da situação da caderneta de poupança. Daí, a questão que nós, empresários, colocamos às autoridades presentes: como equacionar isso a curto e médio prazos, porque não vemos, realmente, uma recuperação substancial da caderneta, mesmo com a reforma bancária, com a criação de multibancos ou novo sistema de captação. Acho que a recuperação só virá em 1987, para atender a classe média.

As empresas que tinham os processos em andamento nos agentes financeiros estão quase paralisando ou prorrogando os prazos, porque os financiamentos estão parados, com o grande volume de saque das cadernetas de poupança.



**"Os ricos também pagam prestações esterilizadas. A equivalência salarial precisa ser extinta"**

Júlio Bogoricin

**Raul Luna** — Quando o ministro Sayad diz que o mercado está aquecido, não é o mercado. É a classe alta que está aquecida. Como encontrar recursos para as habitações populares? O Flávio Peixoto deu uma idéia: promover a *deregulation* (suspensão das normas oficiais), como fizeram os EUA, libertando a iniciativa privada das 'amarras' do Estado. Outra medida urgente: casa é financiamento a longo prazo e financiamento a longo prazo não está definido no Plano Cruzado. A empresa privada que quer fazer casa popular não sabe como será o recebimento.

Então, essa é a *deregulation*: soltar as amarras do Brasil e permitir o financiamento a longo prazo para que as empresas entrem no campo social. Mas a legislação só tem amarras. Defendendo o Estado, ela diz: "Temos medo da especulação imobiliária; especulador tem de ser eliminado". E como quem está fazendo casa é especulador, vamos puxar tudo para o Estado. Então, a lei determina como o Estado compra terreno barato; como pode desapropriar barato; como vai regulamentar tudo. Mas não diz como os brasileiros podem se unir para construir casas para o po-

vo. Não diz. Precisamos reformar tudo. Quem mora em zona rica tem de pagar muito mais imposto predial e territorial. Falta coragem.

**Júlio Bogoricin** — O comprador de imóvel tem um ato de vontade. Ninguém o obriga a comprar. Mas quando compra, se julga taxado por um imposto e passa a reivindicar redução do seu "imposto". E tudo o que ele fez foi comprar uma casa. Fica claro que com a extinção da correção monetária, o SFH enriqueceu muitos compradores. Hoje há muitos na classe média e média alta que pagam prestações esterilizadas, porque o pagamento da prestação foi tratado como um todo. Alguns foram premiados.

Deveria ser extinta, imediatamente, a equivalência salarial, separando-se prestação de classe, de caráter social e de livre mercado. Em segundo lugar, todas as empresas do SFH devem, baseadas no seu lastro de financiamento, poder emitir papéis — as famosas e antigas Letras Imobiliárias. Há essa possibilidade de os agentes financeiros e a Caixa Econômica Federal distribuírem um papel lastreado em imóveis já financiados. E nós teremos uma quarta fonte de receita, além do tripé FGTS, cadernetas e retorno das unidades produzidas.

O quarto problema é o desenvolvimento urbano, que não pode ser resolvido só pelo homem do mercado imobiliário. Todas as federações de indústrias têm de ser convidadas, os homens que compõem a economia geradora de empregos, para que eles, mais do que ninguém, digam onde é necessário alocar casas para atender seus empregados. E evitarmos o exemplo da Fiat, quando se instalou em Betim e não havia a mentalidade do desenvolvimento urbano. Caberia à Fiat, junto aos empresários imobiliários, criar um projeto habitacional para atender suas necessidades e obter melhor produtividade do operário que mora perto do trabalho.

E precisamos definir o papel da Caixa Econômica e das sociedades de crédito imobiliário no mercado. Até agora, temos o SFH subordinado ao Ministério do Interior e nós tínhamos reuniões com o da Fazenda. As mudanças exigem que tudo seja negociado diretamente.

**Roberto Capuano** — Para nós, 32 mil corretores paulistas, o Plano Cruzado foi bom. A produção habitacional estava atrelada ao SFH e a anulação dos ganhos de capital ocioso trouxe para o mercado gente nova, pequenos construtores, pequenos investidores. Está na hora de se mudar o conceito de crédito imobiliário: o imóvel usado também deve ter financiamento, porque quem o vende vai partir para o imóvel novo. Isso vai atrair muito capital novo para o mercado e a mudança do critério do crédito deve dar prioridade à população de baixa renda. Para atender a classe média temos, urgente, de reformular a política de locação.

Discordo do Luna quando ele diz que só o rico está comprando. As pesquisas do Creci indicam 100% de valorização na periferia, uma tendência do pequeno poupador em comprar para proteger seu capital. É errado calcular a existência de mil proprietários para cem mil inquilinos. São 70 mil para cem mil. Por isso, o governo tem de estimular o pequeno construtor, permitir que ele se torne proprietário (é uma pessoa que poupou) e alugar seu imóvel. Assim, deve-se liberar a política de locação, voltar a denúncia vazia. A partir do momento em que uma pessoa tem um imóvel, deve ter o direito de alugá-lo por um determinado período de tempo e retomar o mesmo imóvel depois.