

Uma saída para habitações populares

Sayad — A questão que está angustiando os senhores está angustiando a nós também: como se financia a longo prazo, não o apartamento da classe média alta (o setor privado não tem problema de financiamento a nosso ver)? Como se financiam as questões levantadas pelo presidente da EBTU: saneamento básico, transportes urbanos? Esse é o problema do governo. Nós não temos recursos para financiar essas obras, que são fundamentais. Não se fala em habitação, se não houver água e esgoto. E transporte. Esse é um investimento pesado.

ESTADO — os empresários têm manifestado sua preocupação com a valorização fantástica dos imóveis. Em termos macroeconômicos, isso gera preocupação no governo?

Sayad — Em termos macroeconômicos, não gera preocupação alguma. Porque é uma mudança: saiu da poupança e foi para o terreno. É um movimento especulativo que significa muitas coisas, inclusive a procura do ganho fácil, o que não é novidade para ninguém.

Bogoricin — Na Europa, com o aumento dos preços do petróleo, o custo dos transportes teve o mesmo impacto que a implantação do Plano Cruzado, provocando uma volta para o centro das cidades. O que fizeram os europeus, principalmente Itália e França? Simplesmente reestudaram a questão urbanística. Mas aqui em São Paulo, por exemplo, onde existe uma área central com todas as facilidades de acesso, o que vemos é a criação de empecilhos, gerando a subutilização de áreas nobres. Não existe uma orientação do governo federal para os Estados e Municípios que vivem problema semelhante.

Sayad — Mas nós estamos numa federação. O governo federal não vai legislar sobre questão municipal.

Shor — Não existem no Brasil análises para um aproveitamento racional de uma região em função de uma infraestrutura já instalada. Tudo é feito na base da emoção e do jogo político. Talvez não seja, de fato, um problema do governo federal. Mas alguma coisa poderia ser feita.

Sayad — De fato, é um problema político por excelência. Se usarmos apenas o fator infra-estrutura como critério, poderíamos destruir alguns patrimônios culturais. Vamos destruir o centro velho de São Paulo e construir uma nova Cidade? Esta é uma questão política por isso, deve ser localizada e discutida a nível municipal.

Chap Chap — Parece-me que, pelo menos nesta mesa-redonda, o importante é discutir a posição do governo em relação ao problema da habitação como um todo. Há no País um crescimento populacional explosivo que provoca a necessidade de se construírem um milhão de habitações por ano nos próximos cinco anos. No ano passado, o Sistema Financeiro da Habitação, sem somar a iniciativa privada com recursos próprios, produziu cem mil habitações e este ano atingirá, talvez, 200/250 mil, acumulando o déficit para o futuro.

ESTADO — O ministro Sayad afir-

mou que o problema é muito mais político que econômico. Agora, como atender politicamente à necessidade de um milhão de habitações por ano?

Sayad — Espera um pouquinho. O fato de se afirmar que a questão é política, por uma questão de método, é importante. Mas não quer dizer que o financiamento é uma questão política.

Bogoricin — O senhor deve saber, como ministro, que no BNH existe um projeto chamado Proeme, que quase não é utilizado. Todos os projetos feitos pelo Proeme funcionam, porque essas casas foram feitas para atender a uma atitude política.

Sayad — Eu acho que a regra básica é: em primeiro lugar, temos uma grande dificuldade de financiamento, que não é uma questão política (não foi isso que eu quis dizer); em segundo, temos as questões políticas fundamentais e a Constituinte está aí: o zoneamento, o imposto predial e territorial urbano, a Lei do Inquilinato. Num país como o

ma da construção de um milhão de unidades tem de ser colocado em termos mais objetivos. O Sistema Financeiro da Habitação não tem e não terá, a curto prazo, condições para financiar um milhão de unidades/ano. Nos seus anos mais alvissareiros, não conseguiu financiar mais que a metade desta cifra. Acho que estamos esquecendo do grande esforço de auto-construção que existe no País; nós estamos esquecendo de que boa parte do investimento em habitação vem do financiamento próprio, do auto-financiamento das famílias. Isso é constatado em qualquer estudo que se faça sobre o sistema de financiamento imobiliário.

Sayad — Uma questão importante. Eu acho que a gente precisa distinguir a questão financeira da questão produtiva. Nós temos, no Brasil, capacidade técnica, empresarial e de recursos naturais para construir casas, os canos e os esgotos de que precisamos. A questão do financiamento é separada desta.

Luna — A lei municipal de aprovação de projetos. Se a Cohab e o Inocoop entram com projetos na prefeitura, têm direitos a fazer quartos menores, têm direito a fazer pés-direitos menores. Se a iniciativa privada vai fazer, o quarto tem de ser muito maior, todas as exigências legais são muito maiores.

Sayad — Entendi. Mas acho que valeria a pena os senhores discutirem aqui o seguinte tema: quais os obstáculos reais para a iniciativa privada entrar em habitações destinadas à população de baixa renda, além da baixa rentabilidade que o agente tem? Se há impedimentos legais, eu gostaria de conhecê-los e imediatamente combatê-los.

ESTADO — Eu gostaria que os empresários respondessem, um a um, a esta pergunta do ministro. Dr. Anésio, quais são os obstáculos?

Abdalla — Não é que existam obstáculos.

Luna — Primeiro, a lei municipal.

for o impedimento, temos aí um pequeno movimento e uma grande saída. É preciso estudá-los, saber quais são.

Chap Chap — Só para aduzir, ministro. Aqui em São Paulo, conseguimos recentemente uma simplificação do impedimento. A Prefeitura Municipal de São Paulo, na gestão anterior, depois de muitos anos conseguiu atender nossa reivindicação de que algumas das restrições à iniciativa privada fossem minimizadas, como garagens e outras. Mas nós temos sido impedidos, no que diz respeito ao Poder Público, na cidade de São Paulo. O que o Raul está querendo dizer é o seguinte: são incentivos e desincentivos. Na hora em que a regra for uma só, tenha certeza de que o problema habitacional da população de baixa renda estará muito melhor equacionado.

Abdalla — Um dos graves problemas de retorno do Banco Nacional de Habitação são os empréstimos às prefeituras, que foram feitos para isso e

5,8%, caindo para 0,25% em maio — evidenciando uma tendência à estabilização. No entanto, agora em junho, quando esperávamos que a curva começasse a subir, ela caiu novamente.

Sayad — Mas não creio que se trate de um fenômeno permanente. Haverá sem dúvida — e acho que aqui expresso a opinião do governo — uma estabilização nos saldos da poupança.

Chap Chap — Porque os processos estão paralisados nos agentes financeiros e prometidos...

Abdalla — Mas acho que devemos pensar também em outros meios de captação de recursos.

Sayad — Sim. E acredito que esta é uma tarefa de todos nós; do governo e, principalmente, dos senhores da iniciativa privada. Capacidade de produção, o País tem. Resta resolver o problema financeiro. E o governo está envolvido nesta tarefa.

Bogoricin — Existe algum projeto para definir a curto prazo a função do Sistema Financeiro da Habitação e da Caixa Econômica?

Schwartz — Existe um estudo visando exatamente o redirecionamento destas instituições. Mas a questão está em estudo, nada ainda foi resolvido. O que há são especulações, como, por exemplo, a segmentação dos recursos da caderneta de poupança, divulgada pela imprensa. Disso aí, não há nada, pelo menos no meu ministério. Mas não falo pelo Banco Central.

Sayad — A guerra do mercado financeiro é dessegmentá-lo e não segmentá-lo.

ESTADO — Há a idéia da criação de uma carta de crédito habitacional que foi divulgada?

Schwartz — Carta de crédito habitacional, não. O que está pronto lá no ministério há cerca de um mês e meio é uma proposta de consórcio de imóveis, atualmente nas mãos do Ministério da Fazenda. A tal carta de crédito sairia do Ministério da Fazenda.

Capuano — E a poupança habitacional?

Peixoto — A poupança vinculada é uma idéia que vem sendo desenvolvida no Banco Central e no Ministério do Desenvolvimento Urbano. De nossa parte, temos um interesse enorme em que isso seja implantado. Essa poupança daria também a estabilidade de que o mercado precisa.

ESTADO — Para a gente encerrar, só uma pergunta em relação aos recursos. Um distanciamento do Estado como realizador de obras, dando espaço para a iniciativa privada, ajudaria a resolver o problema da falta de recursos?

Sayad — Eu vou dar uma resposta rápida. O problema financeiro mais grave, hoje, é o do setor público, não do privado. Assim, sem dúvida nenhuma, a minha resposta é positiva, positiva.

ESTADO — Mas há ânimo no governo para se fazer isso? O poder público pretende afastar-se?

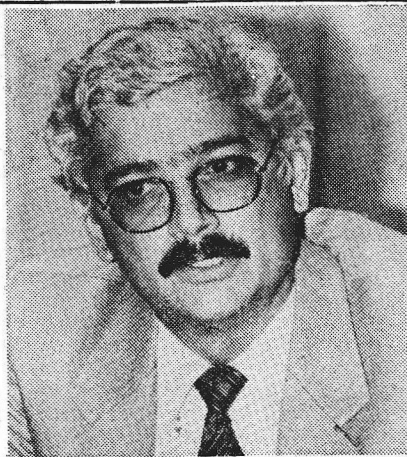
Sayad — Da construção habitacional?

ESTADO — Exatamente.

Sayad — Se nós encontrarmos o caminho, não tem dúvida.



Raul Leite Luna



Flávio Peixoto



José Maria Aragão



Fotos Joveci de Freitas
Telmo Magadan

nosso, com uma grande disparidade de renda, é inevitável que uma lei do tipo da Lei do Inquilinato, que cria alugueis às vezes distorcidos para quem os paga e, também, desestímulo para o investidor. Isso é uma constatação. Agora, é preciso habilidade política e democracia para se ver como é que se conciliam esses interesses. Não podemos dizer que a Lei do Inquilinato não atrapalha o investidor. Atrapalha, nós sabemos. Como é que se resolve esta questão? É uma questão política.

Bogoricin — Nós não tivemos problema do inquilinato no início do BNH. Enquanto se produziam unidades, o Sistema Financeiro estava em pleno crescimento, pagava-se para alugar imóvel. O problema do inquilinato a gente resolve com oferta.

Schwartz — Mas o BNH é o marco inicial que talvez tenha levado a esse caminho. Criou-se no país a mentalidade da casa própria, quer dizer, nós criamos essa mentalidade, que já é arraigada na nossa cultura, a do terreno próprio com casa própria. Imaginem se em São Paulo tivéssemos, não a casa própria, mas casas com alugueis viáveis e perto dos locais de trabalho.

Aragão — Eu acho que esse proble-

ma mesmo, nós estávamos com excesso de capacidade na indústria de construção, com gente querendo comprar casa. Nós não conseguimos resolver é a questão financeira, que depende, não de criatividade, mas de confiança.

ESTADO — Quando e como se retomam os financiamentos?

Luna — Deixa-me voltar um pouquinho. Quando falamos em classe alta e classe pobre, foi dito aqui: "Vocês não se interessam em fazer casa para o povo; a iniciativa privada faz casa para cima, e só o Estado faz casa para baixo". Neste país nunca se deu chance para a iniciativa privada ganhar dinheiro — o que não é pecado — fazendo casa para pobre. O que acontece no Brasil é: em casa para pobre a iniciativa privada não entra, porque vai especular, ganhar dinheiro, e pobre não pode pagar.

Sayad — Só para entender, talvez eu esteja mal informado. Eu queria entender sua posição, que é muito interessante. Que leis ou regulamentos impedem que a iniciativa privada faça conjuntos habitacionais?

Luna — Vou dizer com toda clareza. A começar pelas leis municipais.

Sayad — Qual lei municipal?

Eu conheço São Paulo e Rio de Janeiro, cidades onde os déficits habitacionais são maiores.

Telmo — Creio que o senhor se está referindo a regime urbanístico de ocupação, aproveitamento, código de obras. Mas, detalhando isso, onde estão os impedimentos legais em São Paulo, por exemplo? De fato, parece-me contraditória a alegação de que a lei limita o ingresso da iniciativa privada no mercado de construção de habitações populares.

Luna — Eu tenho a impressão de que é nos incentivos e nos desincentivos, sistema que sempre favorece a iniciativa oficial. Em segundo lugar, a empresa estatal tem acesso fácil aos créditos públicos para obras de infra-estrutura, com financiamentos a fundo perdido. Em terceiro lugar, vem a questão fiscal. Dou um exemplo. Na Venezuela, a iniciativa privada fazia casa para pobre, já que lá o governo dava incentivos: "Quem faz para rico paga o imposto de Renda normal; que faz para pobre, desconta 40%".

Sayad — E da maior importância, uma grande saída, não é? Todos os problemas de casas mal construídas decorrem de decisões centralizadas. Se esse

não têm retorno. A iniciativa privada, realmente nunca teve acesso a esse tipo de empréstimo. Talvez tivesse tido em condições de retorno pleno ao BNH.

Sayad — Acho que esta é uma correção importante.

Chap Chap — Então eu faria uma pergunta a nível geral. Após o Plano Cruzado, a gente sabe que virá a reforma bancária, que poderá minimizar o problema. Mas de que maneira? Qual a medida concreta? Se o problema é de caderneta de poupança, ele será resolvido na medida em que a população devolver seus recursos para os depósitos. Há alguma medida capaz de abreviar isso, ou temos de esperar o crescimento natural da caderneta de poupança?

Abdalla — O Romeu está batendo muito nesta tecla por causa das grandes perdas.

Sayad — Não precisa nem esperar. Os saldos da caderneta já se estabilizaram. Acredito que as cadernetas se recompõem com o crescimento natural da economia.

Abdalla — Ministro, a caderneta registrou em março uma perda de 10,5% dos depósitos: em abril, a perda foi de