



Bomba de Efeito Retardado - 2ª versão

Alexandre Santos

Comentário sobre o descompasso entre os modelos financeiros que regem os sistemas de financiamento da habitação e as possibilidades das pessoas que deles necessitam.

Os modelos plutocratas vêm a questão habitacional apenas pelo seu prisma comercial, gerando, em seu rastro um enorme problema

Como não poderia deixar de ser, os modelos plutocratas vêm a questão habitacional apenas pelo seu prisma comercial, gerando, em seu rastro um enorme problema. Nesses modelos, *quem pode, tem casa própria, quem não pode, mora em casa alugada ou "em baixo da ponte"*. Assim, a baixa renda - principalmente dos pobres e da classe média cujo poder aquisitivo é sempre decrescente - é a raiz do gravíssimo problema habitacional que, já há bastante, vem atormentando a nossa população. Longe de ser solucionado, esse velho problema vêm sendo "empurrando com a barriga" pelos sucessivos governos. Quando muito, os governos, fugindo da sua raiz, limitam-se a produzir mirabolantes fórmulas creditícias para contornar algumas dificuldades imediatas, como se uma política habitacional pudesse ser equiparada a um mero modelo de financiamento. As fórmulas usadas, no entanto, diante da fragilidade estrutural do poder aquisitivo do povo, estão fadadas ao insucesso e funcionam como verdadeiras "bombas de efeito retardado" que, fatalmente, estourarão nas mãos de algum sucessor. De fato, no caso brasileiro, a política habitacional preocupa-se apenas com o "financiamento de bens habitacionais". São peças medíocres, isoladas do contexto maior em que se insere o problema habitacional concebidas à revelia de qualquer planejamento econômico de longo prazo, sem contemplar questões básicas como emprego e renda. Suas fórmulas simplistas baseiam-se apenas na concessão de crédito de longo prazo, de modo a permitir que as pessoas promovam *saques contra suas incertas rendas futuras*. Intencionalmente, ou não, o imediatismo dos governos dispensa as "políticas habitacionais" de qualquer preocupação quanto ao seu futuro. As "políticas habitacionais" brasileiras preferem desconsiderar, por exemplo, que, no curso dos modelos plutocratas, há uma tendência ao arrocho salarial que, reduzindo progressivamente a capacidade de pagamento das pessoas, compromete o tal "saque sobre o futuro" em que se baseiam. De fato, como os governos não cuidam da preservação e ampliação do poder aquisitivo dos salários, mais cedo, ou mais tarde, os "mutuários" perdem a condição financeira original, provocando a falência do modelo de financiamento ao qual se resume a "política habitacional".

Em 1964, por exemplo, o regime militar concebeu um sistema financeiro da habitação - SFH, cujos contratos de empréstimo previam seu regaste em prazos fixos, através de prestações vinculadas às rendas comprovadas dos mutuários. A reconstituição do fundo, pelo recebimento de prestações e liquidação dos contratos, permitiria a concessão de

novos financiamentos o que, pelos padrões plutocratas, terminaria por superar a “questão habitacional” em alguns anos. Mas, fora enriquecer, ainda mais, as empreiteiras, aquele modelo foi impotente para resolver o problema habitacional brasileiro. Seus planejadores não contaram (ou não quiseram contar) com alguns “pequenos detalhes”. A renda das classes pobres, por exemplo, não alcançava os patamares mínimos exigidos para a obtenção dos créditos e, por isso, seu problema habitacional foi preservado. Por outro lado, o arrocho dos salários decorrente da política econômica *anti-inflacionária*, se encarregou de provocar certa inadimplência e de tornar as prestações (a eles vinculados) insuficientes para resgatar o total da dívida contraída junto ao SFH nos prazos contratuais. Dessa forma, o antigo modelo só funcionou durante certo tempo e depois, previsivelmente, faliu pois, ao completar os prazos fixados, os contratos *liquidados* ainda apresentavam saldos devedores, cuja responsabilidade não cabia evidentemente ao, agora, proprietário do imóvel. No antigo SFH, a cláusula que amarrava as prestações da casa própria ao salário dos mutuários exigia que a “política habitacional” estivesse atrelada a uma política de rendas mais ampla. Como não estava, a bomba estourou, falindo o antigo BNH. Resumidamente, o descompasso entre o aumento dos salários e dos preços da construção fez explodir a bomba montada por Mário Henrique Simonsen no início do regime militar.

O desastre do antigo SFH foi tão grande que, durante alguns anos, o Brasil viveu sem qualquer “política habitacional”. Agora, para deixar sua marca também nesse campo, o governo Cardoso está montando outra “bomba de efeito retardado”. A proposta de Cardoso é mais perversa que a dos militares, pois, para não cair no mesmo “pecado” do antigo SFH, aponta sua alça de mira para os mutuários, desvinculando as prestações dos salários. Esse é o *mecanismo mágico* com o qual Cardoso espera implantar uma “política habitacional” sem alterar sua “política econômica” que tem no desemprego e no arrocho salarial peças essenciais para a preservação do Plano Real. Mas essa mágica não existe pois, ao contrário do que pensam os liberais que assessoram Cardoso, a explosão não atingirá apenas o mutuário. Com efeito, em pouco tempo, o arrocho salarial vai exaurir a capacidade de pagamento dos mutuários provocando um sério descompasso entre o poder aquisitivo dos mutuários e as prestações. Assim, em pouco tempo, os mutuários ficarão impossibilitados de honrar os compromissos contratuais, provocando a generalização da inadimplência que terminará falindo o modelo Cardosiano de “política habitacional”.

Enquanto a questão habitacional for tratada como uma mera questão mercantil, o problema de moradia persistirá, denegrindo governos e desrespeitando a dignidade que a Pessoa Humana merece.