



## O desequilíbrio do modelo habitacional

Alexandre Santos

Comentário sobre o déficit habitacional do País.

Acreditando na jurássica Lei de Say, segundo a qual “a oferta cria sua própria demanda”, a indústria da construção civil torceu os olhos para os pobres e, marejada por expectativas de cifrões e tinidos, apostou nas classes abastadas. A lógica cartesiana dos empresários da engenharia seguiu os ventos do mercado e, sem maiores remorsos, concluiu que, se os pobres não têm dinheiro, não há porque construir para eles. E, nesse embalo, longe de pensar em conjuntos habitacionais populares, empenhou-se na construção de imóveis para as classes A e B. No início deu certo. Tomados como reserva de valor, os apartamentos foram comercializados aos montes. Mas, com o passar do tempo, já com o primeiro, segundo e terceiro apartamentos, as pessoas começaram a diversificar os investimentos e passaram a comprar outros artigos da cesta de negócios. A Lei de Say, mais uma vez, soçobrou. Um enorme estoque de imóveis, novos e velhos, empanturrou o mercado imobiliário, deprimindo preços e gerando dificuldades para a indústria construtora. A opção pela afluência gerou uma realidade surrealista: os pobres desabrigados continuaram sem ter onde morar e os ricos, já abastecidos com os imóveis que queriam, deixaram de fazer novas aquisições. Como resultado, campeão no quesito ‘contradição’, o Brasil vive a esdrúxula situação de possuir, ao mesmo tempo, o espantoso déficit habitacional de 7,9 milhões de moradias e a (igualmente espantosa) disponibilidade de 6,7 milhões de imóveis, que, fora do alcance comercial dos pobres e do desejo dos ricos, permanecem desabitados, como ativos imobilizados ou a espera de clientes.

Segundo a Fundação João Pinheiro, nas cidades brasileiras, onde há a oferta de 4,5 milhões de imóveis, o déficit habitacional atinge 6,4 milhões de famílias. Quer dizer, enquanto 4,5 milhões de imóveis permanecem fechados nas zonas urbanas, sem qualquer tipo de uso, entregues a especulação ou ilustrando anúncios imobiliários não correspondidos, 6,4 milhões de famílias não têm onde morar, habitando as margens dos rios, córregos e mangues em palafitas insalubres, as favelas e invasões em mocambos precários ou, mesmo, as ruas, tendo a brisa como parede e o céu como teto. O mais grave é que, como, das famílias desabrigadas, 90,3% têm renda de até três salários mínimos – fora, portanto, espaço cadastral do sistema bancário privado –, são poucos os caminhos capazes de solucionar o grave problema habitacional que aflige pobres e miseráveis.

Mantido o atual sistema de mercado, para superar o déficit habitacional nas faixas populares – que, sem freio, cresce ao ritmo alucinado de novas 900 mil moradias a cada ano –, resta a possibilidade dos financiamentos públicos de longo prazo. A Caixa Econômica

Federal, ancestral e herdeira do sistema financeiro da habitação, já fez as contas e avisa que, para resolver o problema habitacional das famílias com renda de até 3 salários mínimos, nas zonas urbanas do país, precisará investir R\$ 12,52 bilhões nos próximos quinze anos. Mantido este prazo, o investimento anual deveria ser de R\$ 3,62 bilhões para resolver o problema habitacional no Nordeste, onde 1,75 milhões de famílias com renda de até 3 salários mínimos não têm onde morar; de R\$ 650 milhões anuais para solucionar o problema habitacional em Pernambuco, onde o déficit habitacional atinge 315 mil famílias de renda de até 3 salários mínimos; e R\$ 410 milhões para abrigar as 200 mil famílias que vivem ao relento ou em situação precária na Região Metropolitana do Recife.

Além de resolver a dramática e desumana situação das famílias que, em função da baixa renda, estão fora do mercado imobiliário e, conseqüentemente, não têm onde morar com dignidade, a implementação de um programa de habitação popular constitui uma significativa plataforma para o crescimento econômico de país, pois a construção é um dos setores econômicos de maior capacidade multiplicadora de investimentos e de empregos. De fato, indústrias, empresas de logística, construtoras, fornecedores, profissionais e seguimentos econômicos que orbitam o setor da construção formam uma longa cadeia que percola a sociedade em vasos comunicantes que podem ser usados para intensificar a circulação da renda para irrigar e dinamizar o mercado interno do país. Assim, estimulada por um programa de habitação popular, a indústria da construção pode compor uma eficaz correia de transmissão de benefícios para toda a sociedade, com reflexos positivos imediatos na grave crise social que perturba a segurança das cidades brasileiras. Afinal de contas, tendo em vista a alta propensão ao consumo (em parte provocada pelos baixos salários), cada centavo colocado no bolso dos profissionais que se empenham na construção – pedreiros, eletricitas, carpinteiros, ferreiros, serventes, mestres, engenheiros, arquitetos, etc. – é imediatamente transferido para o comércio, cujas vendas dinamizam os setores produtivos. De modo semelhante, as encomendas aos fornecedores de materiais de construção alimentam a respectiva indústria, provocando novos benefícios, inclusive a geração dos empregos tão necessários nestes tempos bicudos.

O crescimento econômico decorrente de um programa de habitação popular pode elevar a renda dos brasileiros, removendo, inclusive, algumas das causas que contribuem para a existência do estoque de 6,7 milhões de imóveis que, encalhados, abarrotam as prateleiras das imobiliárias à espera de compradores. Nos meios comerciais, traduzindo a situação em que ficam satisfeitos compradores e vendedores, costuma se dizer que “um negócio só é bom quando é bom para ambas as partes”. Nesta perspectiva, pode-se dizer que o mercado imobiliário brasileiro viverá seus melhores dias quando, aliviados das pressões impostas pela baixa renda, os 190 milhões de brasileiros puderem realizar o sonho da casa própria, gerando os negócios que alegam a indústria de construção e as empresas imobiliárias.

(\*) Alexandre Santos é presidente do Clube de Engenharia de Pernambuco

Recife, 02 de julho de 2007.