

## ESPERANÇA NA HABITAÇÃO

Marcus Vinícius F. Valpassos

Março de 2009

Publicado no Jornal O Globo

O Plano habitacional anunciado ajuda a solucionar problemas centrais da falta de moradias dignas no país. Primeiro porque constitui-se como um grande programa de liberação de recursos públicos voltados a incentivar a construção formal de unidades residenciais, o que não seria possível caso, por exemplo, fosse priorizada o financiamento subsidiado à aquisição de materiais de construção, que acaba por aumentar a favelização.

Segundo por entender que, na maioria absoluta das famílias carentes de habitações, a falta de renda é a principal restrição à compra da casa própria, e que a disponibilização de financiamentos de qualquer montante, mesmo que a taxas de juros zero, torna-se impossível sem a concessão de expressivos subsídios que baixem o principal da dívida e conseqüentemente suas prestações mensais. No Plano proposto, tais subsídios dividem-se em desembolsos diretos por parte do Governo de percentual do valor da casa e em reduções tributárias na produção de imóveis e dos custos cartoriais para mutuários e construtoras, sendo os montantes calculados de forma a acomodar as famílias de acordo com as respectivas capacidades de pagamento. Este escalonamento é importante pois ajuda a maximizar o número de unidades subsidiadas dado um volume fixo de recursos.

No que se refere à sustentabilidade de longo prazo do Programa, cabe destacar a preocupação com a não criação de esqueletos. O subsídio “na cabeça” torna conhecido o montante de recursos necessários e o financiamento calculado de forma a enquadrar a prestação dentro da renda familiar reduz significativamente o risco de inadimplência com os recursos do FGTS. Da mesma forma, caso o Fundo Garantidor para famílias desempregadas aloque responsavelmente o volume de capital de acordo com simulações pessimistas quanto ao nível futuro de emprego, tampouco deverá haver grandes déficits nesta conta ao longo do tempo.

Ficam algumas preocupações de eventuais problemas que poderão vir a ocorrer em conseqüência às medidas, estando estas, em geral, relacionadas à expressiva informalidade no mercado de trabalho no Brasil. Primeiramente, a dificuldade em se medir e comprovar renda de grande parte da população pode gerar incentivos opostos aos desejáveis, em que famílias venham a esconder rendimento visando a obtenção de maiores subsídios. Isto pode acabar por beneficiar aqueles que vivem na informalidade, levando a um aumento da mesma. Preocupação semelhante provém dos benefícios propostos em caso de desemprego. Uma forma de minorar estes riscos é criando pacotes de acordo com a faixa de renda que levem as famílias a revelarem suas reais condições. Isto pode ser feito através da oferta de unidades residenciais diferenciadas de acordo com o rendimento declarado pelos mutuários, mas as regras para isto ainda não estão claras.

Por fim, fica a expectativa quanto à efetiva participação das esferas Estadual e Municipal, que são essenciais ao sucesso do Plano. Talvez o Governo Federal deva agir de forma mais incisiva no que tange a incentivar e forçar os poderes locais a agirem com a presteza desejada na escolha, disponibilização, preparação e aprovação dos diversos projetos, de acordo com as necessidades de cada um.