

Casa para o servidor do Estado

IVO FAMILIAR

Atuário com exercício no D. A. S. P.

Reconhecem todos a necessidade de proporcionar ao indivíduo, que trabalha, uma habitação condigna com o seu nível social.

Desde alguns anos vem se agitando este problema entre nós e, felizmente, já existem meios, embora restritos, para aquisição de propriedade.

Muitos particulares, diversas empresas e até instituições paraestatais tem empregado recursos em propriedades imobiliárias, que são vendidas em prestações mediante entrada de uma percentagem da importância da operação e o pagamento do restante em pequenas parcelas em prazo longo.

O plano de financiamento é, em linhas gerais, o mesmo com pequenas variantes.

Para o servidor do Estado, não dispondo em geral de economias próprias, e percebendo um vencimento fixo, a maior dificuldade reside em obter a quantia necessária para constituir a entrada da operação.

À primeira vista pareceria simples e justo, como solução deste problema, um plano de economia para capitalização da importância necessária à operação.

Acontece, porém, que a valorização dos imóveis tem sido de tal modo violenta, que sua previsão torna-se arriscada para se poder firmar um compromisso baseado nela.

Resulta daí que em qualquer plano de economia o maior juro, que se possa razoavelmente prometer, fica ainda aquém da valorização imobiliária.

Pretendendo um indivíduo adquirir um imóvel fazendo economias acontecerá, à vista da elevada taxa de valorização, que a importância economizada precisará ser muito grande para ser maior que o acréscimo de preço do imóvel.

E' bem frequente encontrarmos 20 % como taxa de valorização anual. À vista disso, como imaginar possível a operação, para quem não pode dispor senão de parcelas muito pequenas do salário fixo percebido?

Esta é a maior dificuldade a ser vencida, porquanto qualquer programa de economia tende a fracassar à vista das taxas de valorização dos móveis.

Para resolver este problema da habitação encontramos várias vezes a opinião de que deveriam ser construídos imóveis destinados exclusivamente à locação.

O argumento principal é que pode o indivíduo ser beneficiado das vantagens decorrentes da construção em grande escala, pagando menos mensalmente do que se tratasse de aquisição de casa.

Quando a valorização de imóveis acompanha a taxa de juros ou é, de fato, inferior, representa isto uma solução. Entre nós, porém, não acontece assim. A valorização dos imóveis, nas grandes cidades em desenvolvimento, supera de muito as taxas de juros que vigoram nas operações de depósito e nas de títulos.

Resultaria daí que se fosse tentada esta solução, necessariamente obedecendo a um programa de realização parcelada, ao ser realizada a primeira série de construções para um determinado tido de imóvel corresponderia um preço e, portanto, um aluguel.

Construída a seguir a segunda série, equivalente, vamos supor, por todos os motivos, à primeira, já o preço de custo seria mais elevado, obrigando a um aluguel maior que o da primeira.

Deveria à vista deste fato ser mantido o aluguel pedido pela primeira série, criando-se um privilégio ou, o que é pior, um negócio que surgiria, inevitavelmente, de luvas pelo traspasse da locação?

E' evidente que não, e não é razoável criar preços fora das condições do mercado e das leis que regem o comércio.

Para ser racional a solução deveria o aluguel acompanhar a valorização do imóvel, e, em consequência, ser revisto periodicamente.

Ora, mas isto é exatamente o que existe. O funcionário paga um aluguel que nos casos correntes acompanha a valorização. Não vale a pena então alterar o que já existe.

O valor de uma habitação compõe-se de duas parcelas distintas, correspondentes, respectivamente, a terreno e construção.

As exigências relativas à construção estão em evolução, pelo menos na parte relativa à habitações para a classe média.

À medida que crescem as exigências tende o imóvel na parte relativa à construção a se desvalorizar, embora seja esta ação muito lenta.

De fato há, logo que construído um imóvel, uma valorização que permanece durante um certo período de tempo devido à alta dos preços da construção. Com o tempo porém, à medida que vão crescendo as exigências de conforto, acabará se fazendo sentir a ação da desvalorização, porquanto todo imóvel tem um período determinado de duração.

O terreno, ao contrário, cresce sempre de valor, à parte casos excepcionais de coisas econômicas, verdadeiras calamidades públicas de todo imprevisíveis e que atingem a toda e qualquer aplicação de capital.

Terreno e construção devem, entretanto, guardar em valor uma relação, compreendida entre certos limites. Em regra, a parcela destinada à construção varia desde o valor do terreno até um múltiplo que podemos aceitar como dez no máximo.

Se a valorização do terreno for de tal ordem que a construção passe a representar uma fração muito pequena do terreno, isto indica um não aproveitamento do capital empregado fazendo até que o valor da construção seja um fator de desvalorização do imóvel.

Exemplos desse fato encontram-se correntemente em Copacabana, onde são diariamente demolidas excelentes residências para dar lugar a edifícios de apartamentos.

A análise detalhada destas circunstâncias, vem mostrar que só é realizável o plano para aquisição de casas que, desde logo, assegure aos que forem fazer a economia para constituir a importância ne-

cessária ao início destas operações, uma taxa de juros tão elevada quanto a valorização do imóvel.

No caso do funcionário, que só com muita dificuldade poderia obter a importância necessária à entrada, parece-nos o melhor meio de resolver a dificuldade, dividir a operação em duas partes. Em primeiro lugar facilitar a compra do terreno e em segundo, tratar da construção.

Nas operações de venda de terrenos, sujeitos exclusivamente à valorização, não há necessidade de ser exigida uma entrada que, no caso do funcionário, torna-se um obstáculo para a operação.

Comprando terreno à vista para vendê-lo a prazo ao servidor, poderia o próprio Estado facilitar-lhe a aquisição da casa.

Parece-me este o único meio de garantir ao servidor que ele teria, ao fim de um certo tempo, a desejada habitação.

Este modo de proceder tornaria a operação, quanto ao terreno, independente da valorização, e, qualquer que fosse sua importância, ao fim de um tempo determinado seria o funcionário possuidor de um terreno, onde poderia, com as facilidades existentes, obter o financiamento para a construção, na maior parte das vezes antes de completar o pagamento do terreno.

A exequibilidade deste programa — venda de terrenos a prestações a servidores do Estado, sem exigir uma entrada — está dentro das posses do governo.

Para esse fim tem ele todas as facilidades. Tratando-se de uma atividade que não depende senão remotamente do comércio exterior, não há o menor inconveniente em fazer operações de crédito para esse fim. A garantia destas operações seria absoluta e o juro compensador.

Fazendo anualmente uma emissão de apólices, resgatáveis em prazo certo, com um juro elevado, de 8% a 9%, de cerca de 50.000 contos de réis, poderia esta emissão ser toda colocada ao par.

Com o produto da emissão poderia o governo comprar os terrenos correspondentes, os quais, adicionados a outros, que possuía, seriam loteados, se já não estivessem, e oferecidos à venda por um preço correspondente ao da aquisição acrescido das despesas até então efetuadas.

O plano é simples e poderia para a sua execução, ou ser criado um serviço próprio, com autonomia bastante, ou ser dela encarregada uma autarquia.