

A redução do déficit habitacional

2007 . Ano 4 . Edição 36 - 10/10/2007

Camillo de Moraes Bassi



Estima-se que o déficit habitacional brasileiro ronda 19 milhões de unidades. A cifra, cômputo das dimensões quanti/qualidade do problema - ausência de habitações (7.2 milhões) + (des) qualificação das existentes (12 milhões) -, reside majoritariamente entre as camadas de baixa renda (supera os 80% entre famílias com renda familiar inferior a três salários mínimos), em mais uma clara demonstração de que os processos excludentes são multifatoriais.

Exacerbando - e justificando - o problema, o fato é que, no Brasil, salvo a parceria CEF/FGTS, são escassas as linhas de financiamento habitacional direcionadas a este núcleo de "habitações desprovidas". Na verdade, nada assim tão surpreendente aos que conhecem os critérios de seleção de crédito do *main stream* financeiro, recorrentemente pró-franja superior da curva distributiva.

Lastreando-nos nestas considerações prévias é que inserimos nossas instituições micro-financeiras - IMFs - como instrumento auxiliar à redução de nosso déficit habitacional. Mesmo porque sua própria gênese foi uma espécie de resposta à blindagem imposta pelas instituições de crédito formal às camadas de baixa renda, acontecimento que, *per si*, dribla como um dos obstáculos mais significativos ao acesso a financiamentos. Seu modelo operacional, materializável em quesitos como menor burocracia, colaterais alternativos, agentes de crédito e capacitação do tomador, torna as concessões bem mais robustas, evitando, entre outras coisas, a inadimplência, questão de suma relevância à sustentabilidade da empreitada.

Obviamente, nossas IMFs padecem de uma série de fragilidades à tarefa que propomos atribuí-las. São, primeiramente, neófitas - legalmente reconhecidas somente a partir de 1999 -, o que rebate tanto no número de instituições e clientes como no montante dos desembolsos efetuados: totalizam 177 instituições, distribuídas entre sociedades de crédito ao microempreendedor (SCMs), organizações não-governamentais (ONGs), organizações sociais civis de interesse público (Oscips), fundos públicos (em sua maioria, os denominados "Bancos do Povo") e o Crediamigo (braço institucional do Banco do Nordeste), atendendo a pouco mais de 300 mil indivíduos e com desembolsos que mal ultrapassam R\$ 262 milhões.

Mas as fragilidades não param por aí. Pode-se concomitantemente destacar que: a) operam, por imposição legal, estritamente com "crédito produtivo"; b) não captam recursos, também por imposição legal, junto ao público; e c) excetuando-se as SCMs, não são supervisionadas pela autoridade monetária, o que faz das situações contábeis verdadeiras "caixas-pretas".

Cabe-nos, então, diante dos comentários desferidos, algumas "sugestões corretivas". De

pronto, diríamos que a flexibilização do marco regulatório - pelo menos em relação às SCMs que já são supervisionadas pelo Banco Central -, permitindo que provenham linhas de financiamento outras, seria o estopim de todo processo.

A reboque desta ação inicial, a captação de recursos junto ao público, preferencialmente com prazos de maturidade não tão descasados das operações ativas, é conhecida por *urbi et orbi* que as camadas de baixa renda também poupam, o que facilitaria, e muito, uma fonte segura de *funding* ao crédito imobiliário - não nos esqueçamos de que o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE) age exatamente assim, ao prover linhas de financiamento imobiliário às classes média e média/alta -, quiçá dispensando aportes estatais, tão escassos nestes tempos de persecução ferrenha de superávits primários.

Ademais, a expansão da escala operacional, via incorporação de novos serviços e agentes à carteira das IMFs, seria uma maneira de reduzir as taxas de juros praticadas - diga-se de passagem, nada módicas na atualidade -, tornando mais amistosas as concessões longo prazistas.

Enfim, o desafio está lançado. A proposta pode ser ruidosa, mas cacofonia e inovação costumam, historicamente, caminhar lado a lado. Como atenuante, a possibilidade de equilibrar a gangorra societária no Brasil, intento remoto, mas ainda não concretizado.

Camillo de Moraes Bassi é pesquisador do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)

Copyright © 2007 - DESAFIOS DO DESENVOLVIMENTO

É proibida a reprodução do conteúdo desta página em qualquer meio de comunicação sem autorização.
Revista Desafios do Desenvolvimento - SBS, Quadra 01, Edifício BNDES, sala 1515 - Brasília - DF - Fone: (61) 2026-5334