

ESPAÇO ABERTO

Os difíceis acordos

ROBERTO CAPUANO



O descongelamento dos aluguéis foi cercado de muito alarde e expectativa. Muito trovão e pouca chuva. Na verdade, sua única consequência será reduzir a já curta permanência do salário na conta bancária do inquilino.

A expectativa era de que o descongelamento não restabelecesse a oferta, brutalmente reduzida em 90% desde o início do Plano Verão — quando o intervencionismo governamental funcionou como uma espécie de gota d'água — como também fosse suavizado por acordos entre proprietários e locatários. Hipóteses remotas. Poucos serão os que novamente colocarão seus imóveis para alugar até que se estabeleça uma legislação que garanta o direito de propriedade e estabilize o valor patrimonial do imóvel locado.

A atual situação produz situações como uma, recente, de alguém que nos procurou para vender seu imóvel com urgência, por causa de uma situação de emergência. Há quatro meses, essa pessoa havia alugado seu apartamento, de quarto e sala com garagem, bem localizado, por 130 cruzados, por um ano. O imóvel valia na época 130 cruzados. A locação equivalia, portanto, a 0,4% do valor de venda, já um tanto abaixo do valor do mercado. Um acontecimento inesperado, contudo, fez com que o proprietário precisasse de dinheiro. Como se sabe, em tempos de flagrantes diferenças entre a inflação real e a oficial, os ativos reais — imóveis, principalmente — têm alto índice de valorização. O imóvel dessa pessoa vale, hoje, para venda imediata, 75 mil cruzados. Possivelmente 85 mil, sem pressa — mas ela dificilmente encontrará comprador

O inquilino, a quem ela julgava ter alugado o apartamento por um ano, terá, no final do contrato, o direito de renová-lo automaticamente por prazo indeterminado. Apenas dentro de cinco anos o proprietário terá a primeira oportunidade, através de uma ação revisional, não de receber o imóvel vago, mas de atualizar o aluguel. E isso após uma desconfortável lide judicial, que incluirá perícias de avaliação de ambas as partes. Se, ao final, o inquilino concordar em pagar o novo aluguel — que não será nada mais do que o aluguel real — poderá continuar no imóvel por outros cinco anos, ou

Apenas descongelar não trará a oferta de volta

mais. Como o proprietário já tem uma casa, não poderá pedir o imóvel para uso próprio. E, se o fizer, será punido pelo pedido de retomada insincera.

Ou seja: tornou-se um semiproprietário. Encontrar um comprador, principalmente investidor, que pague à vista 75 mil cruzados, abrindo mão de uma rentabilidade prevista, em termos conservadores, de 16% em junho, em troca de um aluguel que representa, hoje, 15% do valor investido — ou seja, cerca de três vezes e meia menos que os juros de 0,5% de uma caderneta de poupança — é difícil, convenhamos.

Mas qual o perfil de um comprador de quarto e sala? Geralmente alguém que está começando a vida, e dificilmente dispõe de dinheiro na mão, tempo e disposição para aguardar. Ainda que, entre os 0,2% da população que pode comprar um imóvel sem financiamento, encontremos alguém em condições de comprá-lo, ele certamente só o fará se lhe for oferecida uma palpável vantagem comercial. Se um imóvel igual, vago, vale 75 mil com as chaves na mão, quanto vale um imóvel cuja perspectiva de posse passa por uma disputa trabalhosa e demorada?

Um comprador disposto a aguardar dois anos pode muito bem comprar em construção, continuar com o dinheiro na mão e ir pagando aos poucos. Por que pagar à vista? Mas por um preço vantajoso — 50 ou 55 mil — talvez ele se anime a comprar.

Os 520 cruzados que o proprietário da nossa história recebeu até aqui, pelos quatro meses de aluguel, vão lhe custar muito caro. E há centenas de casos iguais a esse, onde, diga-se de passagem, os inquilinos não têm culpa maior do que ter assinado um contrato dentro da lei.

Só o fato de os contratos de locação, na prática, não terem prazo, já seria um grande fator inibidor de oferta. Mas, além disso, nossos tecnocratas têm intervindo seguidamente no mercado, mudando suas regras com tal frequência que, em 60 anos, tivemos 60 alterações na lei do inquilinato.

O simples descongelamento não trará de volta a oferta. Sem ela, os preços continuarão muito altos, bem acima da inflação. Isto quer dizer que os aluguéis descongelados serão ainda muito mais baixos do que os atuais aluguéis novos, tornando inviável a perspectiva de acordos. E poucos serão os proprietários que se comoverão com as dificuldades dos inquilinos, principalmente se levando em conta que, pelo menos até agora, a única alternativa para a retomada do imóvel é o despejo por falta de pagamento.

Roberto Capuano é presidente do CRECI.