

Roberto Capuano

Cruzado no "boom"

Mercado imobiliário vive fase de indefinição.

Complica-se ainda mais a situação da pessoa com faixa salarial entre 5 e 10 salários mínimos e continua impraticável morar com dignidade aos que ganham menos do que isso. Uma série de medidas desastradas na área de locação praticamente destruiu qualquer interesse do investidor em comprar um imóvel para alugar. Não tendo a garantia de retomada do imóvel ao final do contrato – hoje aliás este direito está congelado –, na realidade o proprietário somente recupera seu imóvel

quando o inquilino resolve desocupá-lo. Isso na prática torna desnecessário até que se estipule prazo no contrato. Ele é totalmente unilateral.

Por outro lado, o aluguel estipulado e em vigor corre sempre o sério risco de ser congelado ou reduzido, pois continua-se a responsabilizar o pequeno proprietário pela carência habitacional do país, da qual não tem a menor culpa. Não podendo ter uma renda crescente, não podendo recuperar seu imóvel no final do contrato e ainda sobre-carregado com um ônus social que não é seu, quase ninguém mais se interessou em comprar para alugar. O que existe hoje na praça são aluguéis caros, praticamente acrescidos de uma taxa de risco contra futuras atitudes governamentais e inalcançáveis ao locatário. Evidentemente um imóvel nas condições descritas não tem liquidez, porque obviamente ninguém quer comprar problemas junto com imóveis, principalmente se são insolúveis.

ALTO CUSTO – Agora, com o aumento gradativo da inflação, com taxas de juros altas (uma CDB chega a render por volta de 75% ao ano, mais de 6% ao mês) e maior rentabilidade da poupança, os poucos futuros locadores certamente vão preferir aplicar seu dinheiro sem sustos e com alta renda, ao invés de receber 1% sobre o valor de um imóvel, 1% sobre um valor ignorado, pois um imóvel com inquilino não tem liquidez.

O leitor que é inquilino com certeza estará pensando no momento que estas observações podem ser tecnicamente corretas, mas se viesse o descongelamento dos aluguéis e a volta do direito de retomada, ele jamais encontraria outro imóvel pelo preço que atualmente está pagando. Em alguns casos se realmente tivesse que sair, não teria literalmente onde morar. E seu raciocínio está correto. Como também está correto pensarmos que os que não estão instalados encontrarão cada vez mais dificuldades para morar. São Paulo cresce à razão de 500.000 pessoas ao ano.

O problema não para aí. Hoje o custo de uma casa com 50 m² em um bairro da periferia, notem bem *custo* da construção mais terreno, fica por volta de 150 mil cruzados. Isso sem incluir qualquer lucro ou custo financeiro. Ainda assim, se fosse vendido pelo preço de custo, sua prestação, através de um financiamento giraria em torno de 2 mil cruzados, metade da renda bruta de uma pessoa que ganhe 5 salários mínimos. Se este imóvel for comercializado por apenas 200 mil cruzados e alguém se disponha a comprá-lo para alugar, 1% deste valor também são 2 mil cruzados, ou seja metade do salário do locatário. Fica evidente a impossibilidade.

ALTERNATIVA – O que aconteceu foi muito simples. O custo de construção subiu e continua subindo. Falta mão-de-obra, falta material, todos os serviços estão caros e raros. O imóvel está no preço de mercado. E sob certos aspectos até barato se compararmos com os preços no exterior, onde custam duas ou três vezes mais, quer para a venda, quer para a locação. Só que o salário mínimo é 15 ou 20 vezes maior.

Como uma melhoria salarial deste porte é no momento impossível, não há possibilidades de se baixar o preço dos imóveis, não existe disposição para locação residencial e, ainda mais, não existe interesse na produção de imóveis populares, verificamos que o quadro está realmente crítico.

Nosso governo, que tem mostrado um sincero interesse pela classe menos favorecidas é a única alternativa para a solução do problema. E tem a solução nas mãos. A poupança da casa própria, dando prioridade para as habitações populares, com juros subsidiados para tornar as prestações compatíveis com o poder aquisitivo da população, pode minimizar muito o problema.

Isso aumentará os recursos da poupança, estimulará a produção destas habitações, pois o produtor sabendo que tem comprador se interessará, permitirá a compra pelos inquilinos dos imóveis que ora habitam, fará todo o mercado imobiliário girar pois permitirá também que este crédito sirva para mudanças de imóveis menores para maiores e, mais importante que qualquer outro argumento, evitará uma situação penosa e torturante para os menos favorecidos. Uma medida que precisa ser implantada já, pois seus reflexos virão no mínimo em 24 meses. ●

Associação dos Funcionários Públicos do Município de Osasco

Feliz Natal. Que 87 seja o ano de grandes conquistas para o funcionalismo público osasquense.

Ivone Lozzano
- presidente -



VIVA A VIDA!

SAÚDE?



...e por nossa conta!

ORGANIZAÇÃO MÉDICA CRUZEIRO DO SUL

Av. dos Autonomistas, 2.505
Tel.: 702-4333 - Osasco.
R. João Balheteiro, 720 - Tel. 427-2400
Jandira

Aos amigos osasquenses, nossos votos de um Feliz Natal e um 87 repleto de realizações.



Ailton Muniz Menezes
- vice prefeito -

Na certeza de que 87 será um ano de grandes conquistas, desejo aos osasquenses muita alegria neste Natal



José Mathias Filho