

# Crise dos aluguéis continuará



*O pior ainda estará por vir caso o governo brasileiro não tome medidas urgentes de incentivo à política habitacional no país*

O índice de 70,7% de reajuste para os aluguéis – congelados desde fevereiro de 1986 – com base na OTN de fevereiro vem intranquilizar ainda mais o mercado imobiliário e as perspectivas de inquilinos e locatários. O problema do desequilíbrio entre oferta e procura continua rigorosamente igual ou até mesmo mais grave, já que o tipo de correção imposta não vislumbra o futuro, quando a possibilidade real de crescimento da inflação deverá colidir amarga e fatalmente com a desvalorização dos salários, acentuando o descompasso ora existente.

A questão esbarra em dois importantes aspectos a serem examinados, sem que o governo o tenha feito por um momento sequer: a situação diversa do inquilino instalado e do futuro inquilino. Ocorre atualmente que um grande número de pessoas deixou de ser comprador em potencial e passou às vezes de inquilino, sem condições mínimas de adquirir seu próprio imóvel.

Vale lembrar que a crise no setor remonta a 1979, atingindo seu ápice e níveis mais críticos a partir do Plano Cruzado com algumas medidas que inibiram ainda mais a política adequada e correta na área da locação. Além do fechamento do Sistema Financeiro da Habitação, desejo ressaltar, neste sentido, o protecionismo exacerbado a favor do inquilino, de tal forma que o proprietário é e não é dono ao mesmo tempo, uma vez que o contrato se prorroga, automaticamente, dando ao inquilino o livre arbítrio quanto a permanecer no imóvel, salvo o caso em que este for requerido para uso próprio do locador ou parente próximo. Na prática, o conceito enrustido de propriedade relativa afastou o investidor que comprava muito mais pelo patrimônio do que propriamente pela fonte de renda que o imóvel produzia, o que hoje significa 30% em termos de perda de liquidez para o imóvel usado, uma significativa desvalorização. A comparação segue mais flagrante, na medida em que ao calcularmos o aluguel em torno de 1% do valor do imóvel – tomando como base o mês de fevereiro último – constatamos que ele não teria como competir contra os 20% que rendeu a caderneta de poupança em igual período, o equivalente a vinte aluguéis.

Com uma carência atual de cerca de 500 mil habitações, apenas em São Paulo, a iniciativa elementar na solução da crise habitacional depende basicamente do governo injetar recursos no setor. Essa reativação do mercado se daria em nível do limite mínimo de financiamento, visando estimular a produção de baixa renda e, paralelamente, com a concessão de financiamento do imóvel usado, oferecendo possibilidade inicial de compra para o inquilino nele estabelecido. Quero esclarecer que, neste segundo caso, a liberação para compra do imóvel usado não prejudicaria o mercado de trabalho da construção civil, que automaticamente teria garantida a reciclagem necessária. Afinal, quem vende um imóvel é porque deseja comprar outro em melhores condições, o que manteria o mercado em constante renovação.

Outro ponto crucial para o equilíbrio desejado entre a oferta e a procura abrange a renovação da atual lei do inquilinato, oferecendo chances para que ao menos os novos contratos tenham começo, meio e fim, de maneira a garantir ao proprietário poder absoluto de reavê-lo ao término de cada período pre-determinado, caso assim desejasse.

Somente através dessas medidas preliminares, o mercado poderá se normalizar e não antes de dois anos, tempo para afluírem novas construções. A equação é simples: se a classe média está com o braço quebrado e a de baixa renda na UTI, o governo não pode se dar ao luxo de tratá-las com pílulas homeopáticas.

\*Presidente da Capuano Imóveis