

# Roberto Capuano

## Pacote inútil

As novas medidas relativa ao aluguel e à casa própria terão um efeito pouco significativo no mercado imobiliário, mantendo uma situação inalterada na área de locação, onde o problema persiste em situação de continuo agravamento. Com a elitização cada vez maior do acesso à casa própria, onde este sonho fica dia-a-dia mais distante para as classes de menor renda, muitos futuros compradores passarão a ser futuros inquilinos, agregando-se à já enorme multidão dos que precisam alugar. Além disso, junta-se ao grupo os portadores de pequenas poupanças que passam a alugar seu dinheiro muito caro, podendo pagar aluguéis caros também. Quem tem por exemplo, cem mil cruzados na poupança ou similar auferir cerca de Cz\$ 15 a Cz\$ 16 mil por mês equivalente ao aluguel de um bom imóvel que custaria cerca de Cz\$ 1.500.000,00

Isto afasta de vez a possibilidade do assalariado poder alugar. Por outro lado, o reajuste de aluguéis, por volta de 70%, não reflete a inflação passada, muito menos a futura que, pelo menos a nível de feira e supermercado, beira tranquilamente os 30% ao mês.

A possibilidade de os novos contratos serem reajustados semestralmente reflete muito pouco no mercado, pois continua a mesma situação inibidora de oferta que existe desde 1979. E cada vez mais gente descarta a possibilidade de comprar para alugar no setor residencial.

**SEM MOTIVAÇÃO** – Na atual situação ninguém faz um investimento para render 1% ao mês, quando qualquer investimento rende de 15 a 20% e o investimento imobiliário hoje vale muito menos pela renda e muito mais pela solidez patrimonial que assegura.

No atual regime que rege o mercado de locação, onde um contrato tem começo, mas não tem fim, porque é automaticamente prorrogado, o dono do imóvel tem uma propriedade relativa onde é dono nominalmente do bem, mas não tem perspectivas de retomada. Para se ter uma ideia, um imóvel alugado vale, hoje, 30% menos que um imóvel vago. Assim, se o aluguel rende 1% do valor do imóvel, ao celebrar um contrato de locação o proprietário está dando de presente 30 meses de aluguel e perdendo a posse do mesmo.

O governo perde mais uma oportunidade de ouro de aumentar substancialmente a oferta, quando mantém a atual lei do inquilinato. Se permitisse que ao menos os novos contratos tivessem começo, meio e fim, permitindo ao proprietário receber

seu imóvel de volta no final do contrato, ou renegociar seu aluguel livremente com o inquilino, para muita gente que literalmente não sabe onde aplicar seu dinheiro financeiro –, que produz altos ganhos é verdade, mas também é um mercado de alto risco, onde nem os especialistas em aplicações às vezes conseguem perceber se estão ganhando ou perdendo da inflação – a perspectiva de aplicação no imobiliário seria a alternativa mais lógica, pois o imóvel sempre demonstrou ser um investimento sem riscos.

Houvesse a modificação, certamente enormes recursos de poupanças particulares seriam investidos na compra para aluguel residencial, ativando imediatamente também a construção civil, pois o aumento de demanda geraria a produção automática de novas unidades. Isso não foi feito. Não vai ser. E teremos o mesmo quadro: uma demanda cada vez mais acentuada, pois nem sequer se cogita em financiamento para a população.

**SALDO DEVEDOR** – A Caixa Econômica Federal já deixou claro que financiamento para imóveis usados nem pensar, somente para os novos, sob a absurda alegação que só estes geram empregos. Isto não é verdade. O que gera empregos é um mercado imobiliário ativado como o foi em 86. Tampouco se cogita em uma linha de crédito para os inquilinos e o que falta é um financiamento específico para o inquilino comprar o imóvel em que mora. A grande maioria não terá renda suficiente para comprar este imóvel, e sem liberdade de escolha vai ter de ficar onde está.

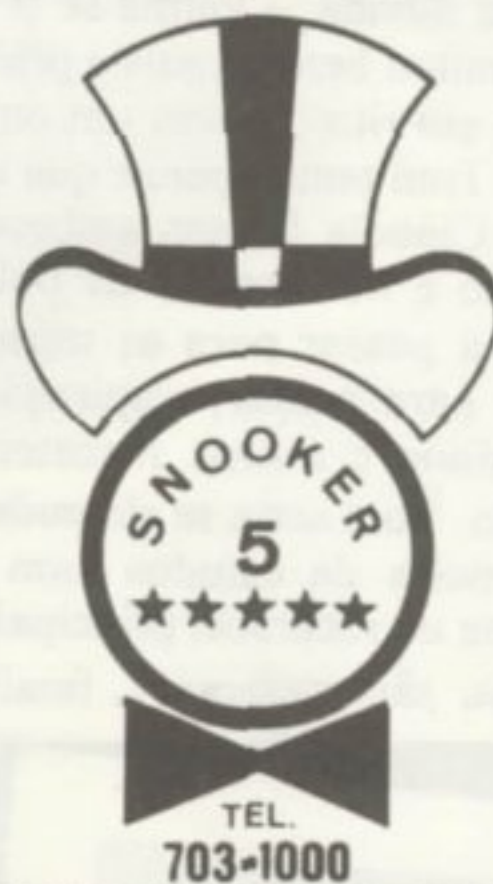
No que tange ao reajuste das prestações da casa própria, já em andamento, se o aumento das prestações não é significativo, o brutal aumento dos saldos devedores praticamente condena estes proprietários a ficarem até o fim com seus imóveis, pois não terão condições de quitá-los e muito menos de transferi-los para outro, já que o maior saldo devedor em novos contratos, será considerado, em caso de transferência, um novo financiamento com uma prestação muito maior do que vinha sendo paga. A persistir, muitos saldos devedores mais recentes de três, quatro anos podem se tornar novamente maiores que o valor do imóvel. Do outro lado uma oferta cada vez mais restrita, e a crise na área de locação residencial atingirá picos inimagináveis. ●

**Roberto Capuano, 41 anos, corretor de imóveis, é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis — CRECI — São Paulo, 2ª região.**

## SNOOKER 5 ESTRELAS

*Há sempre uma mesa à sua espera*

**Venha jogar onde joga  
o Rui Chapéu**



- ★ Música ambiente
- ★ Fácil estacionamento
- ★ Snooker
- ★ Vídeo pôquer
- ★ American-bar

Rua Antonio Agu, 587

Centro - Osasco



703.1000