

JORNAL *J. Estado de S. Paulo*

DATA: *07/01/89*

PÁGINA: *5*

# O preço dos aluguéis continuam subindo assustadoramente

*\*Roberto Capuano*

ão muitas e variadas as propostas para alterar a nossa sufocante equação econômica, desde pactos onde as partes representam o papel de representantes, até pactos com desindexações, taxações e outras acrobacias, sempre se tentando diminuir as causas combatendo as consequências.

Mas mesmo considerando que estas medidas venham a ser bem sucedidas, não poderiam evitar que o preço dos imóveis - e em decorrência os aluguéis - continuem subindo inexoravelmente.

Este custo da produção cada vez mais acirrada inflação, somado ao desequilíbrio entre oferta e procura, sem seu efeito minimizado pela setorização do mercado que opera em apenas dois segmentos: imóveis de altíssimo luxo e os novos com financiamento embutido.

Com isso, é intensa a procura de bons terrenos para a produção deste tipo de imóveis, e isto eleva substancialmente seu custo. Este aumento não é relevante para os produtores, pois tendo um mercado cativo somente eles dispõem do financiamento - tem a certeza de repassar este custo ao consumidor sem alternativas.

Não tendo qualquer concorrência, e com a oferta menor que a procura não há como evitar a subida de preços. Os aluguéis são calculados sobre o preço de venda. O preço de venda sobe sob a pressão do custo e do desequilíbrio de oferta e procura.

E este desequilíbrio é ainda mais acentuado quando se fala em aluguéis, onde é praticamente zero o crescimento de oferta em contraponto com uma

mente em todos os seus segmentos.

A única maneira de estabilizar preços é equilibrar o mercado. Mas isso não vai acontecer se depender de nossas autoridades. Uma das esperanças de estabelecer uma saudável e moderadora concorrência seria o financiamento a imóveis usados, destroçada pelo desvirtuamento da Caderneta Habitacional Vinculada. Até agora, o equilíbrio de preços através de uma legislação de inquilinato que estimulasse o investimento não aconteceu. Também pouco se pode esperar do financiamento de lotes populares para a construção.

Apesar de propostas e discursos bonitos a respeito, na prática serão boicotados da mesma forma que o foram os financiamentos para imóveis usados. Tentar controlar preços via tributação seria suicídio.