

Existe aluguel tabelado?

ROBERTO CAPUANO



O Brasil é um país surpreendente. Tem um povo, modestia a parte, excelente, trabalhador, geralmente honesto, pacífico e uma classe empresarial operosa. Tem também uma decantada potencialidade que não embala nunca. Em contrapartida, é capaz de produzir uma geração de tecnocratas que, tão logo assumem funções diretivas na nossa Ilha da Fantasia, parecem esquecer tudo o que acontece no mundo real. Idem, idem, com relação aos nossos representantes eleitos. E aí, irmanados, eles produzem leis, e seja lá o que mais for, cujo conteúdo tem sempre o mesmo padrão. É sempre incompreensível, dúbio e totalmente equivocado. Mas tem também uma ponta de humor.

No caso do tabelamento dos aluguéis, o projeto de lei elaborado pelo executivo, em seu primeiro parágrafo, especifica que "é livre a estipulação do valor do aluguel", e, no parágrafo seguinte, esclarece que ele obrigatoriamente será calculado sobre o valor venal do imóvel e não poderá "ser superior" a 1% se o mesmo tiver destinação residencial.

Ninguém desconhece que o valor venal é inferior ao valor do imóvel, e isso não poderia ser diferente, porque, mesmo assim, se comete muitas injustiças. No cálculo do imposto, não se leva em

conta um fator que pode aumentar, mas também pode diminuir, o preço do imóvel, que é seu valor comercial, ou seja, um percentual acrescentado ou diminuído do valor do terreno e da construção que define o preço que o mercado realmente aceita pagar pelo imóvel.

Nossos luminares alegam que isto será muito bom, pois os proprietários irão correndo pedir para aumentarem seus impostos para poderem cobrar mais aluguel. Tão simples. Tão inteligente. Como ninguém pensou nisso antes? Com um simples projeto se aumenta a arrecadação e, ao mesmo tempo, o aluguel diminui. Pena que é o inquilino quem paga o imposto.

Faltam alguns detalhes para aperfeiçoar este inteligente projeto. Um deles é uma medida provisória revogando a lei da oferta e procura, providência indispensável. E, para defendê-la, vamos revelar um segredo que poucos conhecem. Para alguém alugar, é preciso que alguém compre primeiro. E vai ser difícil convencer alguém a comprar um imóvel para alugar. Principalmente agora, com taxas de aplicações financeiras superiores a 2% ao dia, com liquidez instantânea. Só coagido o investidor vai sacar este dinheiro e trocá-lo por um imóvel que, com muito otimismo, vai lhe render 0,3% ou 0,4% ao mês. E a liquidez de um imóvel alugado é impre-

Na Ilha da Fantasia, tecnocratas esquecem o mundo real

visível, com perda por depreciação de 30%.

Outra medida indispensável será o tabelamento de móveis e utensílios, pois a diferença entre o aluguel real e o tabelado será coberta pelo proprietário pelo aluguel desses bens. Vai ser comum o apartamento custar NCz\$ 2 mil de aluguel e uma mesa de fórmica, quatro cadeiras, um fogão e uma geladeira velha custarem mais NCz\$ 5 mil de aluguel mensal. Fora o telefone, o sofá da sala e a cama do quarto de empregada.

É bom pensar, também, em uma equipe especial de detetives para fiscalizar a cobrança de dinheiro por fora. Como qualquer pagamento a prazo pode se constituir em prova danosa aos interesses do proprietário, ele irá exigir à vista, em dinheiro, de uma só vez, a diferença entre o aluguel real e o tabelado.

Aliás, nem assim existirá oferta. No meio da ditadura do Estado Novo, houve um tabelamento parecidíssimo com esse, e nem existia Brasília. E não funcionou. Cobrava-se luvas, aluguel de móveis e utensílios e o preço subiu, ainda assim, assustadoramente, por falta de oferta, pois, quando esta é estática e a procura dinâmica, o preço sobe, com ditadura e tudo.

O País atravessa a pior crise habitacional de todos os tempos. Não obstante, como medidas com essa, daqui a alguns meses vamos sentir saudades dessa época. Quando um tema como esse é tratado a sério por burocratas e legisladores, demonstra a absoluta falta de conhecimento sobre o mercado imobiliário que grassa na Ilha da Fantasia em que se transformou Brasília. É a direta responsável pelos descalabros sucessivos que vêm ocorrendo nos últimos anos, tendo como trágica consequência a população cada dia mais perto da favela, do cortiço e da subhabitação. Quando uma proposta surrealista como essa é levada a sério, fica claro por que é tão fácil conseguir reservas de mercado, privilégios, sinecuras, pois quem as concede sequer está sabendo o que está fazendo em toda a sua plenitude.

Esse episódio serve para demonstrar a necessidade de um Conselho Nacional de Habitação, composto por gente competente e isenta, representando cada um seu segmento, ligado direta ou indiretamente ao mercado imobiliário, integrando desde inquilinos e mutuários até economistas, engenheiros, advogados. É a única forma de evitar que isto se repita, ou melhor, que isso aconteça, pois em um ano eleitoral como o de 1990, é bem capaz de uma medida como essa ainda ser aprovada, na perspectiva de se conseguir alguns votinhos de inquilinos mal-informados, pois eles, sem dúvida, serão tão ou mais prejudicados que os proprietários.

□ Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 2ª Região.