

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	OESP	09-MAR-91
assunto		
7 - Artigo sobre locação residencial		

## Rumo ao fim da crise

ROBERTO CAPUANO

O fim do prazo indeterminado nos contratos de locação residencial, a regulamentação do seguro-fiança e mudanças na legislação que permitam a dinamização dos procedimentos judiciais são algumas das medidas que serão sugeridas ao governo pela comissão interministerial criada para esse fim, qual seja, propor nova lei do inquilinato.



Composta por representantes de todos os segmentos da indústria imobiliária, incluindo corretores, administradores de imóveis e inquilinos, e também a OAB, coordenada pelo Ministério da Ação Social em conjunto com o Ministério da Economia e o Ministério da Justiça, essa comissão tem chegado ao consenso quanto às medidas indispensáveis para, ao estabelecer normas justas para proprietários e inquilinos, pôr fim de vez ao problema cada vez mais grave da locação residencial.

A principal delas sem dúvida é o restabelecimento de prazos determinados para os novos contratos de locação, que passarão a ter começo, meio e fim, e ao seu término — não havendo interesse do proprietário em continuar com a locação — o inquilino terá um prazo de carência de seis meses para desocupar o imóvel.

Os contratos antigos deixarão de ser automaticamente renováveis e, de forma gradativa, voltarão a ter um prazo de encerramento. A partir daí o proprietário poderia, caso quisesse, receber o seu imóvel de volta.

Essa medida, se adotada, e provavelmente acrescida de estímulos e investimentos para a locação residencial, terá efeitos de curto, médio e longo prazos. De imediato, teremos um crescimento maciço de oferta. Hoje, mais de 90% dos imóveis vagos que poderiam estar sendo alugados estão fechados, não tendo os proprietários a coragem de locá-los.

Por essa situação, os aluguéis dobraram ou triplicaram em alguns casos. A falta de oferta acaba por fazer com que esses preços sejam aceitos, não pelos inquilinos naturais para determinado tipo de imóvel, mas por integrantes de outras faixas sócio-econômicas. Na prática, quem alugava três dormitórios passa a alugar um de dois, o de dois só pode alugar o de um dormitório e o que tinha vocação ou capacidade financeira para esse tipo de imóvel acaba por não ter para onde ir.

Assim, a instituição dessa medida terá o efeito imediato de restabelecer a oferta potencial hoje travada. Em médio prazo teremos o retorno de investimentos em imóveis residenciais, em vez do que acontece hoje, quando flats e imóveis comerciais têm sua preferência. O momento não pode ser mais oportuno, pois os imóveis comerciais em um período recessivo tendem a ter mais oferta do que procura. O mesmo acontece com os flats, que têm uma oferta superdimensionada e o valor locatício incompatível com a renda deteriorada de todos os segmentos da classe média.

No longo prazo, teremos o efei-

to mais importante: o resgate da vocação que sempre existiu no investimento em imóveis para locação residencial. Há alguns anos era a mais usual das formas de poupança, sendo comum comprar um quarto e sala com o primeiro dinheiro que sobrasse, como também era comum a construção de conjuntos de sobradinhos para alugar.

Isso não existe mais, mas pode voltar, porque só deixou de existir pelo desequilíbrio da legislação, que, a partir de certo momento, alterou as relações entre inquilinos e proprietários, ao proteger excessivamente os primeiros. E não havia necessidade disso, pois, até que comessem a surgir as constantes intervenções governamentais, era tranqüilo o entendimento entre as partes, sendo comum um proprietário até baixar o aluguel para que o bom inquilino continuasse no imóvel.

Isso acontecia porque o importante não era a renda, simples acessório do principal, que era a segurança e a valorização que só o imóvel dá. O aluguel podia ser barato porque o proprietário sabia que, se precisasse, poderia contar com a venda do seu imóvel, usufruindo até mesmo de sua valorização. A atual proposta da comissão nada mais é do que restabelecer o funcionamento normal do mercado, retornando a uma situação em que todos se entendiam.

Claro que há muito mais por fazer. É indispensável criar mecanismos que façam com que capitais, grandes capitais, com vocação para investimentos no longo prazo, como por exemplo as fundações, deixem de investir em shoppings e passem a comprar conjuntos residenciais, principalmente, para a baixa renda. Temos de estabelecer incentivos para pessoas físicas e também para empresas investirem nessa área. E não podemos deixar de lado a locação social, para atender às classes de baixíssima renda que não têm condições de alugar seja lá o que for.

Quanto ao sucesso da instituição das medidas, não há dúvidas. A forma com que elas serão adotadas, de modo gradativo, não provocará convulsão social, nem milhares de famílias no olho da rua. Será o contrário. Mas sua instituição vai depender do Congresso. E, aí, tudo isso pode vir abaixo.

Até aqui, pelo menos, nossos congressistas têm primado por tomar decisões demagógicas e, geralmente, estapafúrdias com relação à locação residencial, sempre de olho nos dividendos eleitorais que 5 milhões de inquilinos podem render, desprezando a minoria de cerca de 3 milhões de proprietários. Têm esquecido até aqui que há potencialmente milhões de novos inquilinos que, por causa da atual legislação, estão virtualmente condenados a uma moradia precária ou à favela, se as coisas continuarem como estão. A proposta será enviada em meados deste mês. Nas mãos dos novos congressistas estará a decisão de deixar ruir qualquer expectativa de melhoria para quem não tem onde morar ou começar a resolver definitivamente o problema.

□ Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP)



CAZUVA