



CRECI - 2.ª REGIÃO

## Inquilinos de elite

ROBERTO CAPUANO

A nova Lei do Inquilinato, mais rapidamente do que se poderia esperar, aumentou a oferta e baixou os preços. No prazo recorde de 60 dias tivemos um crescimento de cerca de 30% na oferta e uma rápida volta à média histórica dos preços dos aluguéis, que caíram de 2%, a 1%, sobre o valor de venda para 0,8%, 0,6% e até 0,4% no caso dos imóveis mais luxuosos.



Como participamos ativamente da criação da nova lei, deveríamos estar felizes, como estamos, mas não podemos deixar de considerar outros fatores em uma avaliação crítica da nova lei. O restabelecimento da denúncia vazia, que é o direito de o proprietário recuperar o imóvel no final do contrato, restabeleceu também seu valor patrimonial.

Ele estava destruído pela lei anterior na medida em que, sendo um contrato automaticamente renovável, não havia como tirar o inquilino e muito menos como vender esse imóvel em caso de necessidade, a não ser por preço vil.

A denúncia vazia foi o empurrão que faltava para milhares de pequenos proprietários — é bom lembrar que mais de 80% dos locadores têm um ou dois imóveis — se apressarem em colocar seus imóveis para alugar. Em um período de recessão como o atual, conseguir um rendimento e também deixar de pagar o condomínio e o imposto predial tornou o ato de deixar

o imóvel fechado um luxo a que poucos podem se dar. Com isso, aumentou a oferta. Oferta pequena em relação à demanda de inquilinos que vêm crescendo a cada dia. Já que poucos podem pensar em comprar, não há financiamento, muito menos para imóveis usados, e muitos nem sequer podem se habilitar a um financiamento, por causa de sua renda familiar.

Se houve aumento da oferta e da procura, não haveria motivo para que os preços baixassem. Mas baixaram por causa do empobrecimento galopante da classe média, principalmente dos assalariados, que, em tempos de desemprego, vêem reduzido seu poder de barganha para conquistar aumentos salariais no mesmo tempo em que seus ganhos são corroídos pela inflação.

Os aluguéis baixaram pela vontade dos proprietários em alugar e pela impossibilidade dos inquilinos em pagar. Co-

meçamos, dessa forma, a viver uma situação que era comum no mercado de compra e venda, qual seja, a possibilidade de a compra ser permitida a uns poucos eleitos. O mercado de locação começa também a ser um mercado de butique, do qual há muito as classes de baixa renda estão excluídas. Alugam, quando muito, um barraco em uma favela e agora começam a sofrer a pressão competitiva de grandes parcelas da classe média.

Um imóvel em um bairro afastado, pequeno, não sai por menos de Cr\$ 200 mil de aluguel mais imposto e condomínio, o que exige uma renda familiar de pelo menos Cr\$ 600 mil. O IBGE confirma que 85% da população ganha até cinco salários mínimos, o que nos remete ao fato de que, na avaliação mais otimista, 15% da população teria talvez condição de locar um imóvel decente.

Imóveis na faixa de Cr\$ 300

mil a Cr\$ 400 mil só são acessíveis hoje a 1% da população.

Caminhamos para um impasse. Os aluguéis não irão baixar além da média histórica, o preço dos imóveis muito menos e, conseqüentemente, os aluguéis também não baixarão. Assim, a nova Lei do Inquilinato fez o que pôde, e ajudou, e muito. Mas sem uma recuperação acelerada do poder aquisitivo da população não há lei no mundo que faça milagres. Recessão causa desemprego, que reduz o consumo, que, por sua vez, cria desemprego, avilta os salários e anula o poder de barganha do assalariado.

Neste quadro, enquanto persistir a atual política econômica, morar em imóvel de alvenaria será um privilégio apenas para inquilinos de elite.

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

