

Sacada



Roberto Capuano

O grande vencedor

Jamais, em tempo algum, os aluguéis estiveram tão altos, assustadores mesmo. Não foi por falta de aviso que nossas autoridades deixaram a situação chegar onde chegou. Mas está aí e veio para ficar, porque seja qual for a posição tomada pelo governo daqui para frente, nada vai mudar pelo menos nos próximos três anos.

Esse tempo é o necessário para os investidores readquirirem confiança no mercado.

O problema maior é que não existem mesmo imóveis para alugar. Na revisão da Lei do Inquilinato, em 1990, quando propusemos o fim dos contratos por tempo indeterminado, o problema era outro. Havia imóveis, mas os proprietários teimavam, com razão, em mantê-los fechados, pois o contrato só tinha começo. Era automaticamente renovável. E todo mundo sabe que imóvel com inquilino que não sai, vale muito pouco, e assim mesmo é difícil de vender.

Mas existiam os imóveis. Com a nova Lei do Inquilinato, os imóveis foram alugados. Não houve, porém, qualquer incentivo governamental para que voltasse a ser um bom investimento. O reajuste semestral em uma inflação galopante, a manutenção dos impostos, a ciranda financeira, tudo isso contribuiu para que não houvesse o ingresso de novos investidores. Por outro lado, os financiamentos imobiliários, principalmente o de imóveis usados, salvo honrosa exceção do Citibank, continua sendo de manga de colete.

Assim, todos os que precisam morar, como não há financiamento, estão inexoravelmente condenados a ser inquilinos. É fácil depreender

daí que com o esgotamento da oferta e uma massa constante de novos inquilinos ingressando no mercado, o preço só poderia subir. E subiu a ponto de um simples quarto-e-sala mal localizado já valer por volta de 400 dólares de aluguel.

Quem já mora em imóvel alugado e tem uma renda melhorzinha colocou imediatamente as barbas de molho ao tomar conhecimento do valor pelo qual se alugou um imóvel igualzinho ao seu no andar de baixo. Em seguida, correu para comprar qualquer coisa que tivesse uma prestação que coubesse no seu bolso, fazendo com que os lançamentos com financiamento particular tivessem uma explosão de vendas extraordinária.

Com isso, sobem os preços dos terrenos, a mão-de-obra escasseia, os materiais de construção ficam mais caros e maiores as margens de lucro dos empreendedores, animados com o sucesso de vendas.

Quando isso acontece, o preço do novo puxa o preço do usado e naturalmente mais ainda o aluguel, que é calculado sobre o preço de venda. Está mais do que na hora de nossas autoridades perceberem que estão às voltas com um problema seríssimo, que deve ser tratado com muito cuidado. É indispensável que se criem incentivos e regras de jogo seguras para trazer de volta os investidores ao mercado.

Se isso for feito, eles voltarão em alta velocidade, pois o valor médio de uma locação hoje ultrapassa 1% do valor de venda, que somado à valorização imobiliária e à segurança patrimonial, faz da locação residencial a melhor opção de investimento possível. Vale à pena pensar seriamente no assunto. Quem investir em locação vai ganhar dinheiro. É impensável que nossas autoridades criem novas complicações, porque burrice tem limite.