

Capuano quer mudança nas leis

Da Redação da **Folha**

A crise no mercado de locação de imóveis vai aumentar. A demanda será cada vez maior e não haverá casas ou apartamentos para alugar. A previsão é de Roberto Capuano, 41, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. Ele aponta a desenfreada elevação dos preços dos imóveis usados —teria alcançado 500% de um ano para cá— como o maior sintoma da própria crise.

— O que se prevê é uma crise de locação extraordinária, pois continua não havendo oferta de apartamentos para alugar enquanto aumenta a procura. Com isso, o preço dos aluguéis sobe acima do normal, que seria de meio a um por cento do valor do imóvel. Atualmente, os aluguéis estão sendo cobrados em valores que vão de 1,2% até 2% do preço do imóvel.

A culpa de tudo, segundo Capuano, é o pouco estímulo à locação. Ele diz que as leis existentes levam os proprietários de imóveis

ao desinteresse por locação. Ou então a um aumento de preço irreal. “É só suprimir algumas bobagens existentes na Lei, que protege demais o inquilino”, diz.

O maior exemplo —prosegue Capuano— é o reajuste de aluguéis ser limitado a apenas 80% do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado). Ele observa ainda que “o índice inflacionário apresentado pelo Governo, de pouco mais de 10% mensal” —agora 16,2%— é apenas nominal. Em realidade, afirma Roberto Capuano, “este índice já deve andar na casa dos 20%”. Então, a perda do locador é ainda maior, conclui.

Para ele, no momento em que o proprietário de imóvel perceber mudanças legais que o favoreçam, ele vai se interessar novamente por alugar. No caso, aumentaria a oferta e, conseqüentemente, haveria uma redução no preço. Mas Capuano admite que “no primeiro momento, é certo, os aluguéis ficariam ainda mais caros”, para baixar depois pelo excesso de oferta e pela absorção dos valores reajustados.

QUANTO AUMENTARAM OS ALUGUÉIS EM SÃO PAULO

Variação Dezembro/1985 a Janeiro/1.986 (%)

ZONAS	KT	1D	2D	3D	4D
Z 1	+ 74,1	— 6,8	+ 19,1	*	*
Z 2	*	+ 15,9	+ 17,7	+ 39,5	*
Z 3	*	*	+ 48,2	+ 27,4	*
Z 4	*	*	+ 24,6	+ 35,1	+ 35,7
Z 5	*	+ 6,4	+ 20,3	+ 17,8	*
Z 6	*	*	+ 31,5	— 24,9	+ 23,6
Média	*	+ 5,2	+ 26,9	+ 19,0	+ 29,7

* ausência de oferta ou número de ofertas muito reduzido.