

UM LUGARZINHO, PELO AMOR DE DEUS.

Sair à procura de um imóvel para alugar em São Paulo está se tornando tarefa para super-herói, principalmente quando a renda familiar é inferior a dez salários mínimos. As dificuldades começam nos jornais: não existem anúncios. O fato, apontam as imobiliárias, é decorrente da falta de novas construções que atendam a esta parcela da população. Por outro lado, o governo anuncia a possível prorrogação do congelamento dos aluguéis e da proibição de despejos para que se evite uma crise de moradia depois de 28 de fevereiro. Mas isso será possível?

Carolina Santana, 25 anos, é professora em início de carreira; o namorado, de mesma idade, também está dando os primeiros passos no ramo da informática. Os dois cultivam a esperança de se casarem no princípio do próximo ano; para tanto, começaram há cerca de quinze dias, a procurar por imóveis para alugar. Nada que fosse sofisticado, apenas um dormitório ou kitinete ampla o suficiente para abrigar poucos móveis. Entretanto, as primeiras buscas revelam que não seria nada fácil; a começar pela escassez de anúncios de imóveis para locação mesmo nos jornais especializados. Procurar de bairro em bairro também não deu resultado e os poucos encontrados estavam acima da média esperada, além de serem uma verdadeira caixa de surpresas.

Com o anúncio nas mãos que indicava "casa de um dormitório e demais dependências a Cz\$ 3.000,00", Carolina Santana chegou à periferia da Vila Prudente. A numeração confusa serviu de obstáculo para a correta localização, até que foi possível avistar uma pequena plaqueta junto a um portão estreito que levava aos fundos de uma casa. O espanto foi imediato: apenas uma saleta e cozinha em pé-

simo estado - levemente disfarçado pela pintura recente - compunham a casa. O banheiro ficava do lado de fora. A região também não era servida de ônibus e a escassez de postes de iluminação denunciava o perigo do local.

Desistindo de procurar por casas nos bairros, ela resolveu arriscar uma kitinete na região central. A decepção porém, não foi menor. O aluguel pedido era de Cz\$ 5.000,00 a Cz\$ 7.000,00. Os apartamentos, mesmo em locais desvalorizados, também não se mostraram acessíveis ao casal cuja renda mensal não supera a oito salários mínimos.

Queda de 80% nas locações

A amarga experiência vivida por Carolina Santana é confirmada por Raul Pereira, gerente geral da imobiliária Acrópole, na região central da cidade. Especializado no ramo de locação, Raul Pereira conta que o número de imóveis destinado a locação começou a apresentar queda de quatro anos para cá, agravando-se ainda mais após o Plano Cruzado. Ele explica: "diante da escassez de imóveis e o congelamento dos preços, muitos proprietários estão aguardando por melhores ofertas e para tanto basta uma reforma ou pintura para locar por até três vezes mais o preço cobrado no ano passado. O fato não é inédito, mas contribui para elevar ainda mais o déficit habitacional.

A mesma situação está sendo vivida no bairro do Campo Limpo, zona Sul. Paulo Lopes de Moraes, auxiliar da gerência de uma pequena imobiliária que atende a região diz que o número de ofertas tem estado muito abaixo da procura, sobretudo por imóveis de um dormitório. Isso entretanto não significa que um número crescente de pessoas estão com intenção de se casar; mas revela que

muitas famílias cujos contratos de locação se aproximam da data de vencimento e já foram avisados pelo proprietário que o preço do aluguel será elevado (apesar do congelamento), estão à procura de imóveis menores na esperança de preços mais baixos. O que nem sempre acontece, como afirma Paulo Lopes: "um apartamento de dois dormitórios no centro de Campo Limpo está sendo locado ao mesmo preço de um de três dormitórios na periferia da região, porque seguem os preços do mercado, que não são acompanhados pelos salários dos que residem no bairro". No momento, diz, apenas os apartamentos de um dormitório a Cz\$ 3.000,00 estão disponíveis no conjunto habitacional do Inocoop e estes são vistos com certa restrição.

Essa tendência é também verificada nos bairros do Jaçanã, Tremembé e Tucuruvi, na zona Norte, onde Maria Ricardine é proprietária de uma imobiliária. A corrida por apartamentos e casas de um e dois dormitórios tem levado muitos dos interessados a procurarem por opções em Guarulhos. Mas este não é o único problema que envolve os imóveis. Flávio Lins, responsável pelo setor de locação da Harmonia Imóveis, no centro, explica que por muitas vezes os interessados concordam em pagar preços que consideram salgados, entretanto, são recusados pelas imobiliárias que têm por uso pedir comprovação de renda como forma de garantia. Assim, explica, uma kitinete que até o ano passado tinha seu aluguel em torno de Cz\$ 1.500,00 a Cz\$ 2.500,00 hoje está por até Cz\$ 7.000,00, sendo exigido do futuro inquilino uma renda que seja no mínimo de Cz\$ 12.000,00. Em vista disto, muitos estão recorrendo aos amigos para dividir o aluguel; o que não tem

sido possível com as casas, já que os proprietários estão dando preferência às locações comerciais que além de serem mais rentáveis têm uma lei mais flexível. O fato, diz, contribuiu com a queda em 80% no número de locações.

A solução aponta Edson Dias, responsável por igual setor na N. Pínteiro Imóveis, na zona Norte, não é outra senão a construção urgente de edifícios e casas que atendam a esta parcela da população. "É necessário que o governo federal amplie o sistema do BNH, já que aos construtores e imobiliárias de grande porte estão reservados os imóveis de alto padrão, cujo retorno financeiro é bem superior".

Por: Frideriki Karathanos



"É necessário rever conceitos"

Na opinião de Roberto Capuano, presidente do Creci - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, a solução para a questão da habitação está intimamente ligada à revisão do conceito de moradia e concessão de crédito diretamente ao consumidor ou na forma de subsídio.

O presidente do Creci ressalta que não basta uma imobiliária investir na construção de casas populares, porque ainda assim o imóvel não seria acessível à grande parte da população. Isso porque o custo da obra depende da mão-de-obra e pedreiros qualificados estão em falta - como também da matéria-prima que está sujeita a pequenas oscilações de preço mesmo num período de congelamento; o que geraria, a preços de hoje, um imóvel na faixa de Cz\$ 300 mil, forçando sua locação ou venda a médio prazo, não por menos que Cz\$ 3.000,00 mensais; por-

tanto, não muito diferente dos observados no mercado atual.

Para colocar em prática um investimento deste, afirma, seria necessário uma revisão nos salários, "o que é muito justo, afinal, um bancário, professor em início de carreira e técnicos que ocupam um cargo importante dentro da sociedade e que precisam se vestir, alimentar e ter reservado uma quantia para sua locomoção, não têm um salário compatível e hoje estão impossibilitados de assumir um aluguel superior a Cz\$ 3.000,00. Como resultado, estes profissionais acabam sendo jogados na periferia vivendo em habitações que não são compatíveis ao seu cargo". A medida até mais barata que o aumento de salário, argumenta, seria a concessão de crédito direto ao consumidor. Isso é possível com a compra do terreno e matéria-prima a baixo custo, que seria subsidiada pelo Estado, e a construção efetuada em esquema de mutirão. "Mesmo que este sistema não garanta casa para todos, afirma o presidente do Creci, daria possibilidade de uma mesma pessoa adquirir dois imóveis, tornando-se um pequeno proprietário que locaria a um preço mais acessível. Seria o esquema de pobre

construir para pobre".

Outra medida apontada por Roberto Capuano é a poupança habitacional elaborada pelo Creci e que já está sendo estudada pelo governo federal. Entretanto, este sistema beneficiará os que possuem renda mensal entre sete a quinze salários mínimos e se assemelha ao empregado pela caderneta de poupança normal, onde o interessado deposita todo mês uma quantia fixa que lhe dá o direito de ter as chaves do imóvel ao alcançar 40% do seu custo total.

Além destas, que considera "cada vez mais urgentes", está a necessidade de se reformular o conceito de moradia, principalmente nos grandes centros onde os espaços estão cada vez mais escassos. "As ampliações de construções na periferia acompanhada de infra-estrutura básica não deve ser vista com restrição, afinal não é vergonhoso morar em Itaquera, mas sim de condicionar a família a viver numa kitinete no edifício Copan; portanto, é necessário que se inverta a ordem existente e passe a dar prioridade onde a situação se mostra mais precária e isto vai além de uma simples reforma do BNH, como é pretensão do governo", conclui.

(F.K.)