

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	OESP	07-MAR-87
a s s u n t o		
Crédito direto ao comprador de Imóvel		

## Capuano: a crise no setor de locação é produto da desatinada política habitacional.

"Até revogarem a lei da oferta e da procura, toda vez que houver demanda maior que a oferta, o produto, no caso o imóvel residencial, fica raro." Essa opinião foi externada pelo presidente do Creci — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis —, Roberto Capuano, ao analisar o momento crítico por que passa o mercado de locação especialmente em São Paulo.

Capuano, para complementar sua linha de raciocínio, lembra que a crise de oferta "é coisa da desatinada política habitacional, que protege unilateralmente o inquilino, de tal sorte que hoje o locador residencial tem uma propriedade relativa — ele só sabe a data do início da locação — a tal ponto que um imóvel alugado, se colocado à venda, chega a ter seu preço reduzido em 30% do valor que teria se estivesse vago".

Para o presidente do Creci, a análise deve ser feita levando-se em consideração que o valor da locação representa 1% do valor do imóvel. Assim, fica fácil entender que, quando um proprietário aluga um imóvel para um inquilino, está perdendo, além da liquidez, cerca de 30 aluguéis. Por outro lado, é importante salientar também que as pessoas em geral compram um imóvel menos pela renda e mais "pela valorização certa e segura do patrimônio imobiliário".

"Se os novos contratos de locação — continua Capuano — tivessem seu começo, meio e fim, dando a certeza ao proprietário de que

receberia seu imóvel de volta ao fim do contrato ou negociaria livremente com o inquilino, um enorme contingente de investidores abririam mão das estratosféricas taxas das aplicações financeiras em troca da segura tranquilidade, que só a propriedade imobiliária dá."

"Na outra ponta — cita — o aumento extraordinário de demanda se deve ao descompasso existente entre o poder aquisitivo do assalariado e a casa própria, que foi aumentando e transformando potenciais compradores em potenciais inquilinos. Nesse particular, mais uma vez se caracteriza o nível de desinformação das autoridades em relação ao problema habitacional, quando o mais importante órgão de crédito imobiliário do País se coloca diametralmente contra a concessão de financiamento dos imóveis usados, que, como o próprio nome diz, é um financiamento dado diretamente ao comprador, o que lhe permite a livre escolha de acordo com sua capacidade financeira."

Quanto ao aumento que deverá vigorar a partir do término do congelamento dos aluguéis, de 70% sobre a OTN, Capuano lembra que algumas cifras encontram-se defasadas demais. Durante o período em que vigorou o Plano Cruzado, a inflação superou, e muito, as previsões feitas inicialmente e, para o último mês de sua existência, esses índices ultrapassaram os 12%, finaliza.