

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	FOLHA DA TARDE	08-SET-87
a s s u n t o		
LOCAÇÃO		

# Reajuste de aluguel pode aumentar despejos

*Roberto Capuano, presidente do Creci, teme que a situação se torne explosiva*

A crise do descongelamento está castigando com mais rigor a população das faixas de renda mais baixa com relação às locações. Estas faixas são responsáveis por quase 70% dos aluguéis urbanos e a procura maior que a oferta impede que o mercado imobiliário use seus mecanismos de defesa ao inquilino que acaba sendo evidentemente o único prejudicado. Nas faixas de renda A e B ocorre o contrário, há abundância de imóveis em decorrência da recessão e da queda do poder de compra dos salários que fizeram cair o valor dos aluguéis. A constatação é de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, que congrega 33 mil corretores independentes e oito mil empresas.

Capuano, que na semana passada foi levar sugestões sobre o problema para o ministro Deni Schwartz, do Desenvolvimento Urbano, teme que a curto prazo a situação nas cidades se torne explosiva. "As famílias de baixa renda estão vivendo um pesadelo", disse. O quadro pintado por Capuano é de fato assustador. Desde março de 86, quando o congelamento do Plano Cruzado terminou, que a OTN (Obrigações do Tesouro

Nacional — índice de referência para os reajustes de aluguéis) vem subindo mês a mês em percentuais elevados. Hoje cada OTN vale Cz\$ 401,69. Em março de 86, na saída do congelamento, valia apenas Cz\$ 106,40. Trata-se de uma evolução muito maior do que aquela seguida pelos salários.

Mas é com base nessa flutuação da OTN que os contratos de aluguel terão de ser revistos a partir deste mês, quando se encerra o congelamento do Plano Bresser. Os contratos anteriores do Plano Cruzado com vencimento em julho passado, por exemplo, terão reajustes de 102%. Os contratos do mês de setembro, também mais antigos que o Cruzado, serão revistos com base em 122% de variação da OTN. São reajustes elevados, mas estão longe de serem os mais dramáticos.

"Os aluguéis anteriores ao Cruzado podem até sofrer reajustes elevados porque partem de uma base baixa", disse Capuano. "O grande problema está com os contratos do período do Cruzado, principalmente do final do ano passado, quando o congelamento fez água e os preços dispararam." Agora, segundo o presidente do Creci-SP, estes aluguéis,

que já estavam com preços irrealistas, vão sofrer reajustes também irrealistas.

## CONTAS SIMPLES

As contas são simples. Imagine-se, por exemplo, um inquilino que neste mês de setembro deve renovar, pela primeira vez, um contrato anual assinado em setembro de 86. Se ele hoje paga Cz\$ 10 mil, vai sofrer uma reajuste de 277% e passará a pagar Cz\$ 37 mil 700. Os números podem tornar-se ainda mais cruéis para quem fez seu contrato em novembro ou dezembro de 86 — quando os preços do mercado imobiliário ficaram efetivamente enlouquecidos. Aluguéis de Cz\$ 25 mil podem saltar, agora, para quase Cz\$ 95 mil.

As classes A e B, segundo Capuano, estão resolvendo esse problema com a negociação entre as partes — afinal, para essas faixas de renda há imóveis sobrando, e o inquilino poderia procurar um outro mais barato. Para as camadas mais pobres da população a lei está sendo aplicada rigorosamente, porque a cada inquilino instalado corresponde uma multidão de outros sem teto. "As pessoas simplesmente serão despejadas", previu Capuano.



Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo