

# Especialista avalia crise e indica algumas soluções

**Mara Ribeiro**

Na opinião de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Creci, o que complicou o problema da locação foi o Plano Cruzado (fev a nov/86). "Muitas pessoas que alugaram nessa época, depois tiveram que devolver os imóveis. Na fase anterior ao Plano Cruzado, o aluguel já estava defasado; quando houve o descongelamento e veio o aumento, muita gente não aguentou."

Para Capuano, a situação tende a piorar. "Além da defasagem entre salário e aluguel, está havendo uma crescente diminuição de ofertas, na medida em que o poder aquisitivo cai. Isso se reflete nas classes A e B, que acolhem um número significativo de proprietários - respectivamente 82% e 76% - e que também estão com dificuldades para investir em imóveis. Se não há condições de pagar um aluguel ou comprar um imóvel, e não havendo oferta no mercado, nós ficamos numa situação difícil."

Diz o presidente do Creci que a única forma de romper o impasse é incentivar a iniciativa privada a construir para locação. Algumas propostas foram levadas por Roberto Capuano ao ministro Prisco Viana, da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente:

1 - O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deve continuar existindo para quem tem condições de comprar um imóvel (18% da população, incluindo os imóveis de auto-construção), mas com uma diferença: o crédito seria dado ao comprador através da Caderne Habitacional, permitindo-lhe o direito de optar entre construir ou até obter um imóvel novo ou usado. A caderneta, que já existe, não é divulgada pelos agentes financeiros e a maioria das pessoas não a conhecem. No entanto, o seu financiamento é bem simples: o comprador, depois de uma poupança de 10% a 30% do crédito pretendido, tem o seu financiamento garantido e recebe-o automaticamente, podendo comprar o que quiser. Esta poupança tem que ser feita por um período mínimo de 12 meses.

2 - Uma vez que o Estado não tem condições de construir as moradias que o país necessita (hoje o déficit é de 10 milhões de unidades), deveria incentivar a iniciativa privada a investir na construção de novas habitações, algumas exclusivamente para locação. Faria isso transformando esse investimento em aplicações através de incentivos fiscais. Na iniciativa privada, os alvos seriam os fundos de pensão, fundos imobiliários, as empresas construírem para seus próprios empregados, ou até a captação de recursos externos para a construção. Isso resultaria num aluguel menor: Por

exemplo: se a construção de um prédio for orçada em Cz\$ 1 milhão, na venda este preço passará para Cz\$ 2 milhões. O aluguel, neste caso, é calculado sobre a venda (1%). Com o incentivo do governo, o aluguel seria calculado sobre a construção, ficando mais em conta.

3 - Mesmo o aluguel sendo mais barato, algumas pessoas não teriam condições de pagá-lo. Nesse caso, a nossa proposta seria que o governo subsidiasse parte deste aluguel (50% a

70%). A medida que o salário do beneficiado aumentasse, ele assumiria sozinho o aluguel. Em

troca disso, o governo exigiria reciprocidade do beneficiado a nível social (Caso agrida alguém, cometa contravenções, não cuide do imóvel devidamente, etc. Nesses casos, ele perderia o subsídio). Agindo dessa forma, o governo reduziria as pressões sociais causadas pela falta de moradias e, automaticamente, aqueceria toda a indústria de construção civil e o

comércio periférico, também, gerando indiretamente mais impostos.

"Estamos tentando viabilizar a organização do Conselho Nacional de Habitação, para que ele gere planos na área, com a participação dos diversos segmentos do setor, trazendo soluções viáveis para o problema habitacional do país", diz Roberto Capuano. O Creci tem 33 mil corretores e 10 mil empresas cadastradas no Estado de São Paulo, sendo que metade desse número está na capital.

## Muita atenção com o Contrato

Dicas da advogada Elisete Rodrigues Niyavaki, do Setor de Habitação do Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor (Procon), para os candidatos a locatários de imóveis:

•Faça uma boa pesquisa de mercado, pois você pode encontrar valores diferentes para imóveis que oferecem semelhante conforto;

•Depois de acertar o valor do aluguel, atenha-se às demais despesas (condomínio e imposto predial). Dependendo da localização do imóvel e do conforto que oferece, o condomínio pode ser um absurdo; já o IPTU pode ser conhecido através do carnê da Prefeitura, que deve ser encontrado na própria imobiliária que cuida do aluguel;

•É importante visitar o imóvel de dia e de noite, para verificar questões como barulho, iluminação, segurança etc;

•Verifique se nas imediações há transporte coletivo, supermercados, farmácias, escolas etc. Pense o quanto gastará em gasolina e tempo para ter acesso a esses produtos e serviços, e se compensa mudar para o prédio em questão, mesmo assim.

Digamos que o locatário seguiu essas instruções e escolheu o imóvel que quer alugar. Então, os próximos passos são:

•Levar a documentação à imobiliária (Carteira de Identidade e CIC do locatário e fiador(es), Carteira Profissional atualizada, ou os três últimos recibos de salário, ou o extrato da última declaração do Imposto de Renda, além da Escritura do imóvel do fiador, da

capital ou do ABCD);

•No momento de fazer a ficha cadastral ou no ato de fechamento do contrato, o locatário não deve pagar nada. Há uma lei federal que impede a cobrança desse trabalho, a não ser que o inquilino queira pagar. Caso a imobiliária insista na cobrança, peça um recibo (não um contrato de serviço) para que o dinheiro lhe seja devolvido posteriormente, através do Procon. (Segundo o Creci, é o Conselho Federal de Corretores de Imóveis que determina os honorários. A taxa de informação (cadastral), o próprio Conselho acha que não deve ser cobrada, mas, muitas vezes a imobiliária precisa pagar para obter as informações que necessita para liberar o imóvel, uma vez que nem sempre o interessado as traz completas. Tudo que é de responsabilidade do corretor, o Conselho entende que deve ser cobrado, e a taxa de 50% do valor do aluguel para fechamento do contrato o Conselho aceita como tal. Mas o Procon condena essa cobrança).

•Se, em lugar de fiador a imobiliária trabalhar com sistema de caução (depósito de três meses para garantia do aluguel), e este for o sistema escolhido pelo locatário, é importante que, ao término do contrato, o locatário saiba que pode receber o dinheiro do depósito de volta. Ou seja, o apartamento estando em ordem, ele não tendo atrasado o aluguel, a conta da água, da luz ou o condomínio, a imobiliária deve lhe devolver o dinheiro com juros e correção monetária. Às vezes ela procu-

ra negociar, propondo substituir este pagamento por três vezes o valor do aluguel, ou que o locatário não pague os três últimos meses. Aí cabe a este ver se o dinheiro que deveria lhe ser devolvido não é mais do que a imobiliária propõe.

Agora, é hora de assinar contrato. Atenção:

•Algumas imobiliárias costumam estabelecer o dia 5 de cada mês para o pagamento do aluguel - por exemplo - e, em caso de atraso, põem no Contrato um segundo valor, às vezes 100% superior ao do aluguel, alegando que se trata do aluguel com multa. Não deixe que isso seja colocado no Contrato; exija que nele conste apenas o valor exato do aluguel;

•Depois do contrato feito, chaves entregues, é bom que o locatário faça uma relação do que e de como encontrou o imóvel (rachaduras, pintura, lustres, entupimentos etc), em duas vias, uma para a imobiliária, protocolada por esta. Esta relação tem o nome de 'auto de vistoria';

•Caso haja dúvida no contrato, o melhor é não assiná-lo, mas levá-lo a um advogado ou órgão competente para exame;

•O pagamento do condomínio é feito pelas despesas ordinárias (limpeza, manutenção de maneira geral, salário dos funcionários etc) e não extraordinários (colocação de antena coletiva, reforma, elevadores etc). Estas devem ser pagas pelo proprietário.

**Creci** - R. Pamplona, 1200, fone 251-2255, Jardim Paulista.

**Procon** - R. Bandeira Paulista, 808, fone 883-3055, Itaim.

### Preços do Aluguel Residencial em Moema

**Apartamento**  
1 dorm.  
2 dorms.  
3 dorms.

**Casa**

**Aluguel - Médio**  
Cz\$ 20 mil  
Cz\$ 30 a 45 mil  
Cz\$ 50 mil em diante

Só p/ Comércio Cz\$ 80 a 200 mil

**Condomínio - Médio**  
Cz\$ 4 a 5 mil  
Cz\$ 5 mil em diante  
Variável (+)

(+) O valor do condomínio vai depender do que o apartamento oferece (playground, salão de festas, de jogos, piscina, sauna etc).

Fonte: imobiliárias que atuam em Moema e região. Primeira semana de março.