

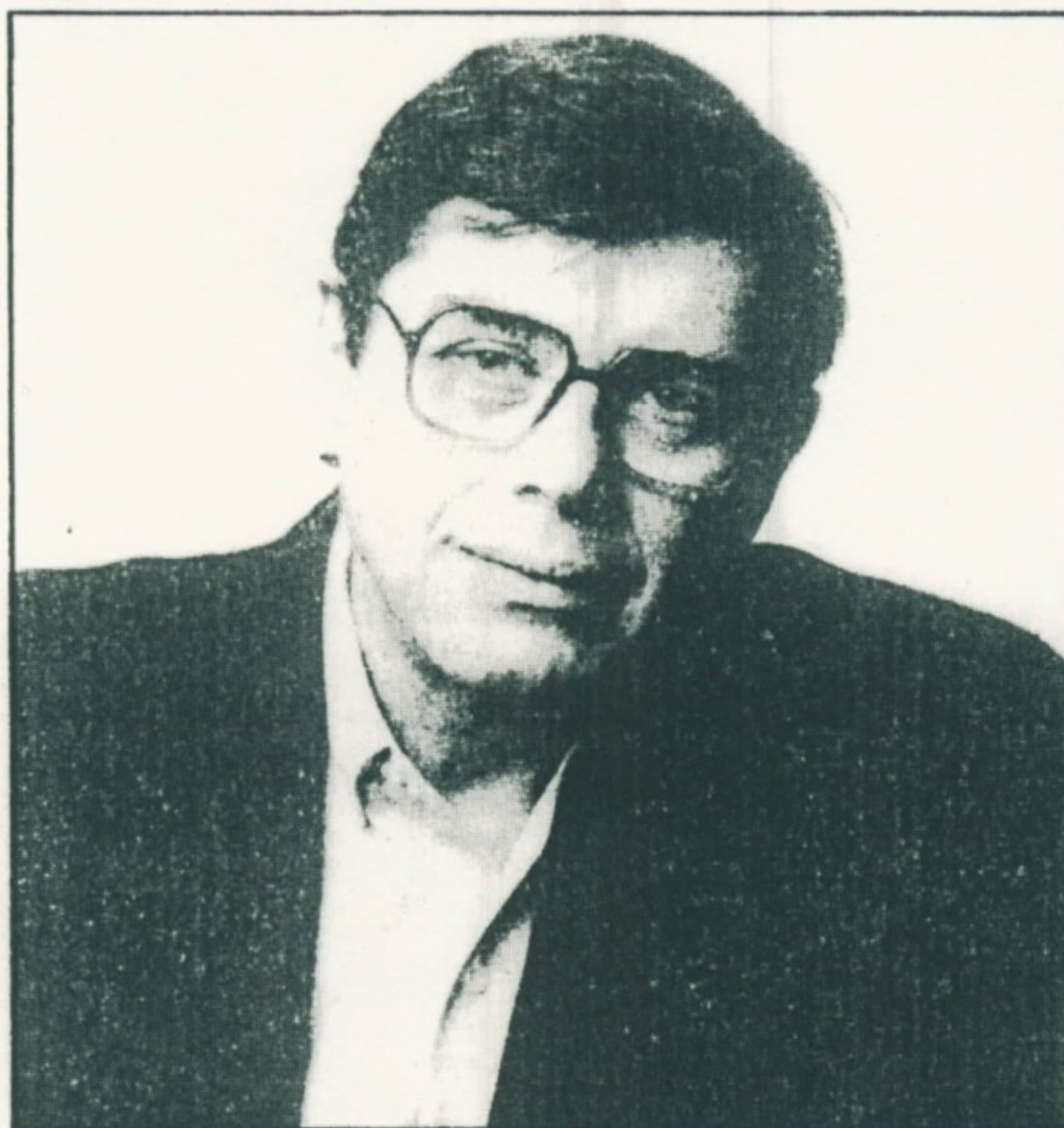
# Suspensão de consórcio e lei para locação agravam a crise habitacional

Paralisação do consórcio corta o crédito direto e medida provisória do aluguel pode elevar os preços artificialmente

A medida provisória que o governo pretende editar na próxima semana para modificar a legislação do inquilinato e a suspensão por tempo indeterminado dos consórcios de imóveis não vão conseguir atingir os objetivos propostos de disciplinar a comercialização de moradias e simultaneamente aumentar a oferta de imóveis para alugar e reduzir os valores dos aluguéis. «Na área da locação, a nova legislação não atende às expectativas do mercado, e, no caso dos consórcios, corta-se mais uma vez, o acesso da população ao crédito direto para compra de imóveis, agravando a crise habitacional», critica o presidente licenciado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci), Roberto Capuano.

Ele condena duramente a intenção oficial de dar tratamento diferenciado para aluguéis de valor mais baixo, que contariam com um «índice indicativo» de reajuste, ficando os de valores superiores a 500 BTN (Cr\$ 26,7 mil) sujeitos ao regime de livre negociação. Ao dividir os aluguéis desta forma, o governo indica ao mercado, conforme Capuano, que os contratos com aluguel acima de Cr\$ 26,7 mil serão corrigidos por índices que reflitam a inflação oficial enquanto os de valor inferior serão reajustados por índices abaixo da inflação, que já não é a real. Argumentando que a maior concentração de demanda por imóveis de aluguel se concentra exatamente na faixa de habitações de mais baixo valor, Roberto Capuano vê duas consequências imediatas da provável decisão governamental.

A primeira delas é que ninguém investirá na compra de imóveis de locação residencial de mais baixo valor e a segunda é que automaticamente todos os aluguéis ficarão mais caros uma vez que nin-



Capuano: «Governo não atendeu às expectativas»

guém vai querer limitar seu valor aos Cr\$ 26,7 mil. «O governo quer é fazer cortesia com o chapéu alheio ao transformar a propriedade particular em locação social», afirma Capuano, insistindo no fato de que os aluguéis serão elevados artificialmente para fugir ao tabelamento.

O presidente do Creci alerta ainda para o fato de que, no processo recessivo que o País vive, dificilmente os assalariados terão condições de negociar com seus patrões índices de reajuste equivalentes àqueles que regerão os contratos de locação enquadrados no chamado regime de livre negociação. Como alternativas à medida provisória, Capuano propõe, entre outras, a implantação da locação social (o inquilino compromete apenas 25% da sua renda com a locação), a concessão de incentivo fiscal para quem construir e alugar imóvel para famílias de baixa renda, a criação dos fundos imobiliários

voltados exclusivamente a financiar a produção de imóveis para aluguel e o respeito ao prazo contratual.

## CONSÓRCIO DE IMÓVEL

Já a suspensão, por tempo indeterminado, das operações dos consórcios habitacionais é encarada pelo presidente do Creci como «um filme velho», repetição do que ocorreu com a caderneta habitacional vinculada em 1988. O consórcio e a caderneta têm em comum o fato de garantirem ao comprador o direito de escolher o imóvel que desejar, não obrigando-o a comprar apenas imóveis novos, os únicos que têm financiamento do SFH. «Toda vez que se estabelece um mecanismo de concorrência a essa reserva de mercado do SFH, os grupos interessados em preservar seu privilégio fazem pressão para derrubá-lo», condena Roberto Capuano.

## Diretores do Creci visitam várias cidades

A diretoria do Creci está percorrendo, desde o início do mês, as cidades do Interior do Estado para debater com os corretores a situação do mercado imobiliário nacional e local, recolher sugestões para o aprimoramento das atividades funcionais do Conselho e comemorar o Dia do Corretor de Imóveis, cuja data oficial é o dia 27 de agosto.

Acompanhado de Francisco Zagari Neto, diretor-tesoureiro, Roberto Capuano, presidente licenciado do Conselho, visitou no dia 8 o município de Araraquara. Na quinta-feira, 9 de agosto, esteve em Beirão Preto, e, na sexta-feira, na cidade de Franca. Em todos esses encontros, prestigiados pelos corretores de imóveis locais e de cidades vizinhas, Capuano destacou a intenção do Creci de intensificar ainda mais o combate aos «piratas» (falsos corretores) que roubam mercado dos profissionais e criticou a forma com que o governo vem tratando a questão habitacional. «Somente a mobilização da sociedade, que precisa se organizar em torno de propostas claras e objetivas, pode romper com esse imobilismo», alertou Capuano.

## Conselho discute planta de valores

Está marcada para o próximo dia 21 na sede do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, um novo encontro do Conselho Municipal de Valores Imobiliários, criado com o propósito de elaborar a planta genérica de valores da cidade de São Paulo para 1991. Nessa reunião, deverão ser conhecidos os primeiros resultados das pesquisas que se decidiu realizar no encontro do dia 1º de agosto. Pesquisam-se a evolução dos preços-base de imóveis desde janeiro de 1990, o comportamento do mercado após o Plano Collor e a definição de índices para a planta genérica de valores.

## Exame em Curitiba

Os interessados em habilitar-se como técnicos em transações imobiliárias, designação oficial para corretor de imóveis, têm prazo até o próximo dia 22 para inscreverem-se aos exames que serão realizados nos dias 20 e 21 de outubro em Curitiba (PR). As inscrições podem ser feitas no Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, à rua Pamplona, 1.200. Informações pelo telefone 884-6755.

# CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405

ANO IV

Nº 34

18/8/90