

Devolução de imóvel por inquilino inadimplente generaliza-se em SP

A cada dois imóveis alugados na cidade de São Paulo, um outro é devolvido por inquilino que não consegue mais pagar aluguel. A virtual inadimplência dos locadores tem forçado os proprietários a aceitarem a devolução e dispensarem o pagamento da multa contratual. A opção pela devolução das chaves antes do vencimento do contrato como forma de se escapar ao despejo judicial é um procedimento que se generaliza no mercado imobiliário e que foi dimensionado, pela primeira vez, na pesquisa feita em outubro pelo Conselho Regional dos Corretores do Estado de São Paulo (Creci).

Para um total de 381 imóveis alugados em 294 imobiliárias da Capital, os corretores declararam ter recebido de volta 368, entre casas e apartamentos. As famílias que entregam as chaves, quando podem, procuram alugar um outro imóvel menor e mais barato, em bairros ainda mais distantes do centro da cidade. O empobrecimento do candidato a inquilino se reflete na concentração de locações residenciais nas duas Zonas de Valor (D e E) que agrupam os bairros da periferia com menor valor de venda e locação de casas e apartamentos, como Cangaíba e Jardim Peri.

Em outubro, 54% dos apartamentos e casas alugados concentraram-se nas Zonas D e E, distribuindo-se os demais pelas Zonas C (20%) e A (4,7%). A renda mais curta dos inquilinos também explica a preferência por casas - elas representam 58% do total de imóveis alugados em São Paulo no mês passado, ficando os apartamentos com 42%. A procura maior por casas fez também com que seu aluguel aumentasse, na média, 8,5% (2 dormitórios, Zona E) e

26,54% (1 dormitório, Zona E) no mês passado. Uma casa modesta de 1 dormitório foi alugada por R\$ 335,77, pouco menos do que se pagou por apartamento semelhante (R\$ 380,00) na mesma região. Exceção foram as casas de 3 dormitórios nas Zonas B e E, cujos aluguéis baixaram, respectivamente, 16% e 13,75%.

Os apartamentos, em compensação, ficaram mais baratos em praticamente todas as regiões da cidade. Na Zona A, baixaram os aluguéis dos apartamentos de 1 dormitório (5,13%), 2 dormitórios (1,54%) e 3 dormitórios (16,21%). Na Zona B, igualmente caíram os de 1 dormitório (3,43%), 2 dormitórios (2,81%) e 3 dormitórios (10,97%). Na Zona C, os de 1 dormitório tiveram pequena alta (1,44%), da mesma forma que os de 2 dormitórios na Zona E (6,34%). O maior aumento ficou com os apartamentos de 3 dormitórios da Zona D (18%). O apartamento que se alugou por menor valor em São Paulo foi o quarto/sala na Zona D, R\$ 300,00, e o maior, o de 3 dormitórios na Zona B R\$ 1.352,17. "O processo de ajuste do mercado de locação não acabou nem parece estar próximo do fim", avalia o presidente do Creci, Roberto Capuano, ao mencionar a continuidade do deslizamento das classes média-média e média-baixa para bairros de periferia. Ele observa, porém, que onde há problemas, existem também oportunidades de bons negócios. "Todas as pesquisas do Creci têm demonstrado de forma clara e inequívoca a existência de uma forte demanda por apartamentos e casas pequenas, para aluguel e compra, e não temos visto esforços para atendê-la, o que mantém aberta a possibilidade de exploração desse segmento de mercado", argumenta Capuano.