

MERCADO *Inquilino deve negociar*

# 'Gordura' e oferta fazem aluguel cair

da Reportagem Local

Negociação deve ser a palavra de ordem para os inquilinos de imóveis residenciais.

Desde o início do ano passado, os preços vêm caindo, e a oferta de imóveis para locação em São Paulo é recorde —10.300 unidades, contra 7.400 há um ano.

Com esse ambiente favorável, muitos locatários estão conseguindo se livrar do reajuste anual previsto no contrato ou até mesmo reduzir o valor pago pelo imóvel.

Segundo o presidente do Creci-SP (Conselho de Corretores de Imóveis de São Paulo), Roberto Capuano, 50, os preços ainda têm "gordura" para ser queimada. "Os aluguéis estão 50% acima da média histórica."

A "gordura" a que se refere decorre de aumentos excessivos depois da implantação do Plano Real, em julho de 1994.

De acordo com o coordenador de pesquisa do Creci-SP, Emerson Castello Branco, 27, de janeiro/96 a junho/97 a queda no preço do aluguel foi de -9,23% (R\$ 866,67 para R\$ 786,67). A variação é nominal (não conta a inflação) e vale para apartamentos de três dormitórios em bairros de padrão médio, como Bela Vista e Butantã.

O que ocorre na prática é o seguinte: muitos inquilinos contrataram o aluguel por um certo valor, mas encontram hoje oferta de imóveis praticamente iguais —em muitos casos no mesmo edifício— com valores inferiores.

Com isso, a negociação para a isenção do reajuste (geralmente IGPM ou IPC) fica mais fácil.

Em caso de intransigência do proprietário, o inquilino pode pensar em deixar o imóvel, mesmo que haja necessidade de pagar multa. A multa por rescisão é, na maioria das vezes, o equivalente a três aluguéis. Mas ela é proporcional ao tempo em que o inquilino ficou no imóvel.

Uma diferença de, por exemplo, R\$ 100 por mês no aluguel pode cobrir com folgas a multa ao longo de um ano.

A Pacheco Imóveis recebe dez pedidos de negociação de aluguel por dia. Segundo Vera Lúcia Côrrea, 40, auxiliar de renovação de contrato da empresa, em 70% dos casos ocorre a isenção do reajuste e em 20% deles há redução. Só 10% dos inquilinos não têm sucesso na reivindicação.

Segundo Elisabete Lessa, dona da imobiliária Selo, o aluguel que há um ano era de R\$ 1.000 mensais hoje caiu para R\$ 700 por mês.