

Corpo	Tipo	Medida

DCI

"DIRIGENTES"
SÃO PAULO - SP
30.10.97

LOCAÇÃO

Alugar casa é melhor negócio em São Paulo

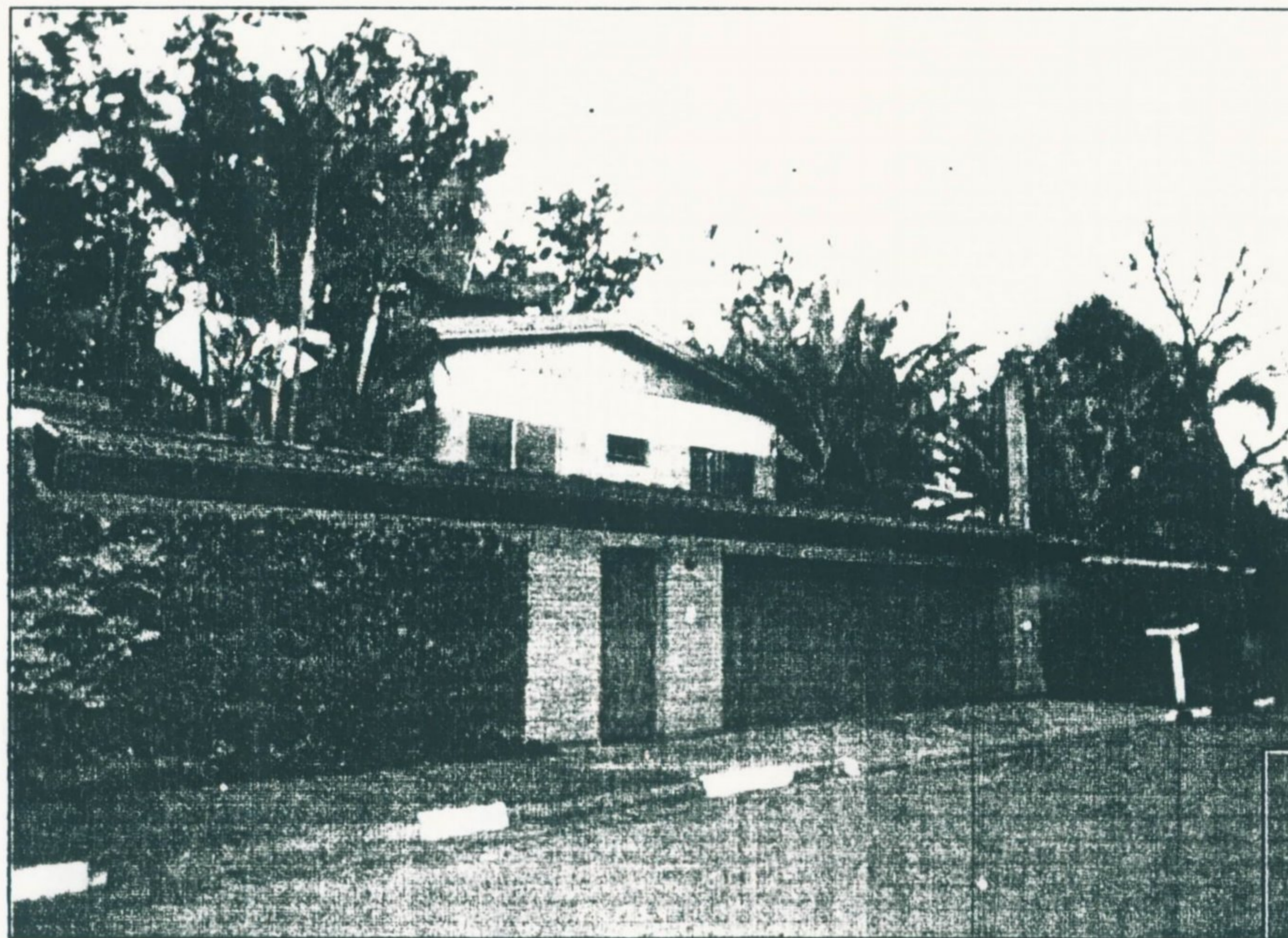
São vários os motivos apontados pelo Creci na hora de decidir que tipo de imóvel alugar. As casas oferecem muitas vantagens

Oswaldo Cardoso

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) de São Paulo, Roberto Capuano, acredita que são vários os motivos que tornam as casas mais atrativas na hora da locação, além da queda do valor do aluguel residencial desse tipo de imóvel apurada por pesquisa da entidade. "Vai fazer melhor negócio o candidato a inquilino que optar por casa ao em vez de apartamento, porque além dos preços compatíveis com os dos apartamentos, encontrará proprietários mais maleáveis e economizará o valor do condomínio", afirma Capuano lembrando que a maior queda dos aluguéis de casas nas zonas nobres se deve à relação custo-benefício. Há mais pessoas procurando imóveis para alugar nas zonas populares do que nas zonas nobres e a queda nos valores dos aluguéis é determinada pela relação oferta x procura.

Desde o começo de 1997 o aluguel residencial de casas está em queda na cidade de São Paulo. Segundo pesquisa divulgada pelo Creci, a redução acumulada de janeiro a setembro soma os 38,86% para os imóveis de um dormitório localizados na região mais cara da cidade, classificada como zona A, onde ficam os bairros como Itaim e Perdizes. Nessa região, o aluguel estava em média a R\$ 790,00 em janeiro e baixou para R\$ 483,33 em setembro. Nesse mesmo período, a inflação em São Paulo foi de 3,45%, segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). A pesquisa do Creci-SP abrange 267 imobiliárias da cidade.

Nível de teimosia - "Um apartamento fechado não oferece problemas de custo de manutenção, ao passo que uma casa vazia está su-



Inquilinos economizam o dinheiro do condomínio e desfrutam de forte baixa dos aluguéis

jeita a quebra de vidros, invasão, é preciso fazer manutenção da fachada, pintura e jardins, para evitar as depredações e conservar um aspecto agradável", afirma Capuano, ressaltando que tudo isso representa custo. Há ainda o que se chama de "nível de teimosia do proprietário", que no caso do apartamento é maior do que o do proprietário de uma casa. Em outras palavras, o dono de um apartamento consegue segurar (teimar) mais tempo o preço estipulado para o aluguel, já que seus custos com o imóvel são menores do que os de uma casa.

Capuano diz ainda que a baixa dos aluguéis está ligada à queda do poder aquisitivo das pessoas.

Para explicar a oferta e a procura por zonas de valor da cidade, ele diz que na zona A, onde há imóveis de alto padrão, existem 82% de casas próprias e 18% de imóveis alugados, o que faz com que a procura seja menos intensa. Inversamente proporcional, ocorre na zona E, de imóveis de baixo padrão, em que 75% dos imóveis são alugados e apenas 25% são ocupados pelos proprietários. "Os níveis de procura são diferentes e há uma demanda maior por imóveis mais baratos e menor para imóveis mais caros. Isso vem puxando para baixo os preços dos imóveis de maior valor", frisa Capuano.

Apartamentos queda menor - A

pesquisa do Creci-SP aponta ainda uma queda menor no preço do aluguéis dos apartamentos em São Paulo em relação ao das casas nos nove primeiros meses do ano. A maior baixa foi de 18,26% para os imóveis do tipo quarto/cozinha, situados em bairros da zona C, como Aeroporto e Ipiranga. Nesse caso, o valor médio caiu de R\$ 397,14 em janeiro para R\$ 324,62 em setembro.

No balanço do período, em apenas dois casos houve aumento no aluguel de casas, sendo um deles quase insignificante. Na

periferia, na zona E, onde se localizam bairros como Parelheiros e Taboão, o valor do aluguel de uma casa de dois dormitórios subiu 1,52%. Na zona B, de bairros como Aclimação e Brooklin, o aumento do aluguel de casas de um dormitório subiu 20% em média, entre janeiro e setembro. A pesquisa aponta também um crescimento de três vezes mais casos de aumento de aluguel nos apartamentos.

A maior alta foi a do aluguel de apartamento do tipo quarto/cozinha, situado na zona B. Ele estava cotado a R\$ 250,00 em janeiro e subiu para R\$ 350,00 em setembro, o que representa um salto de 40%. Na zona E, o aluguel do apartamento de três dormitórios

como Mandaqui e Limão, aconteceu a terceira maior alta. O aluguel de um quarto/cozinha custava em setembro R\$ 330,00 em média, ou 21,43% mais do que os R\$ 271,82 pelos quais era alugado em janeiro.

Outro dado importante na pesquisa do Creci-SP é a redução, pelo segundo mês, do valor dos imóveis alugados. Em setembro, foram alugados 793 casas e apartamentos, 4,71% menos que em agosto. Se comparados os meses de agosto e julho, a queda foi de 3,99%. Entre as causas da redução estão a persistência das dificuldades apontadas pelos corretores e imobiliárias, como o desemprego, o arrocho nos orça-



CAPUANO - alugar casa no momento é mais negócio

subiu 33,3%, saltando de R\$ 475,00 para R\$ 633,33 no período. Na zona D, região de bairros

mentos dos candidatos a inquilinos e as dificuldades para conseguir um fiador.

ELIANA RODRIGUES/DCI

Foto/Arquivo