

# Nova tendência no aluguel

SÃO PAULO, 8 de junho (Latinstocks) - O preço dos aluguéis de casas aumentou na periferia e bairros mais distantes do centro. Segundo prévia da pesquisa Creci, feita com 335 imobiliárias de todas as regiões da capital, os aumentos variaram de 0,67% (casas de um dormitório em bairros como Itaim e Pacaembu) a 11,74% (casas de 3 quartos em bairros como Acimação e Jardim São Paulo).

O destaque da pesquisa é a variação dos aluguéis das casas de menor padrão nos bairros da periferia como Campo Limpo e São Mateus (zona E), onde foram registrados os maiores reajustes. Segundo a pesquisa, o aluguel mais barato (casa de quarto e cozinha) subiu 7,97% em relação ao mês de abril. O relatório da Creci identificou nessa região o aluguel mais barato do levantamento: R\$ 178,33 em maio.

Em contrapartida, os preços caíram em bairros como Aeroporto, Mooca e Santa Cecília (zona C). O aluguel das casas de quarto e cozinha baixou 3,23% nesses bairros. As residências de dois dormitórios sofreram redução de 4,22% na locação. Também ficou mais barato o aluguel de residências de três dormitórios (menos 3,98%) e de quatro quartos (menos 4%). O aluguel das casas de um dormitório, no entanto, aumentou 5%, mostrando uma demanda maior por esse tipo de imóvel.

Para Roberto Capuano, presidente da Creci, a prévia da pesquisa reflete a queda do poder de compra e a necessidade do paulistano em reduzir gastos com habitação. "As pessoas estão procurando imóveis menores e deixando os apartamentos para fugir do condomínio", afirma. A pesquisa mostra que os imóveis que sofreram maior reajuste foram os menores ou localizados nas áreas periféricas. "A demanda cresceu muito e essa é a lei da oferta e da procura".

Quem está pensando em alugar deve tomar cuidado antes de assinar um contrato de locação. Segundo Mônica Guarischi, técnica em Habitação da Fundação Procon, o consumidor deve levar em conta não só tamanho, número de quartos, ventilação e qualidade da pintura interna. "Nossa orientação é de que também observe a infra-estrutura do bairro como meios de transporte, escolas, supermercados e farmácias", diz. "O imóvel deve ser visitado várias vezes em diferentes horários".

Numa dessas visitas, o interessado deve fazer o termo de vistoria. Na companhia do locador ou de um representante, ele deve anotar condições do imóvel como situação do piso, pintura, instalação elétrica e encanamento. "O documento deverá ser assinado pelo locador e pelo locatário para que fique claro que ambos concordam com a vistoria", orienta Mônica.

A leitura atenta de todas as cláusulas do contrato, é claro, também é importante. "O locatário deve verificar se em alguma das cláusulas ele não está abrindo mão de seus direitos", afirma.

Mônica alerta para que o interessado também não aceite o que as imobiliárias chamam de bônus por pontualidade. Funciona da seguinte maneira: a imobiliária publica uma oferta de um imóvel para locação por R\$ 400,00 por exemplo. Na hora do contrato, no entanto, o valor do aluguel é R\$ 450,00 com desconto de R\$ 50,00 para quem efetua o pagamento na data de vencimento. O futuro inquilino se engana se considerar o tal bônus como uma vantagem. "É preciso levar em consideração que se, por qualquer razão, houver atraso, os encargos serão cobrados sobre os R\$ 450,00", diz Mônica. "Além disso, na hora de reajustar, é o valor bruto (sem bônus) que vai valer".

Para esses casos, o Procon orienta muita atenção. "Ele deve questionar essa variação de valores mesmo que sejam apresentadas como bônus", diz. "O que vale é o que foi anunciado e o consumidor não deve abrir mão disso".