

O ESTADO DE S. PAULO

"SUAS CONTAS"
SÃO PAULO - SP
05.04.99

Perspectivas para abril são mais otimistas

Inflação mostra sinais de perda de fôlego e taxa de juros deve cair mais

REGINA PITOSCIA

As perspectivas econômicas para o mês de abril parecem ser bem melhores do que as que foram traçadas logo após o início da crise cambial em janeiro: a inflação não só não alcançou os níveis projetados por

especialistas, em torno de 5%, como dá mostras de que está perdendo fôlego — o IGPM de março ficou em 2,83%. É bem verdade que os números da inflação só estão comportados porque o dinheiro anda curto para todo mundo, o consumo está desaquecido e os aumentos verificados nos preços no atacado não estão sendo repassados para os preços cobrados do consumidor final. Ou, em outras palavras, a inflação só está sob controle à custa de dificuldades financeiras da população.

De todo modo, não deixa de ser positivo o fato de a inflação não ter avançado. É que aí o Banco Central terá mais liberdade para acelerar o movimento de queda das taxas de juros: a taxa básica do mercado está em 42% ao ano, mas se espera que ela caia ainda mais este mês. Somente se tiver uma queda expressiva ela trará reflexos nas operações de crédito e, portanto, no consumo. A cotação do dólar também vem caindo, sinalizando que há recursos externos entrando no

País. Isso também abre espaço para um recuo dos juros: sem a necessidade de atrair o dinheiro estrangeiro para financiar o seu déficit, o governo também não tem de manter os juros nas alturas. Além disso, o dólar mais barato também contribui para tirar força da inflação, porque torna os produtos importados

ou nacionais com componentes importados mais acessíveis.

Para quem administra o dinheiro, as recomendações são as mesmas: ainda que a inflação ameace os ganhos na renda fixa, vale lembrar que por vários meses essas aplicações pagaram generosos ganhos e o mau desempenho em um ou dois me-

ses não deverá comprometer a aplicação. As bolsas estão reagindo e há papéis com perspectiva de bom retorno em prazo mais longo.

Aluguel — Ainda que a oferta de imóveis seja farta, o candidato a inquilino não está a salvo de enfrentar uma maratona para encontrar um imóvel com aluguel compatível com sua renda e bem localizado. Confira as condições do mercado em reportagem que vai abaixo.

Por que não está tão fácil achar imóvel para alugar

Mau estado de conservação e valor alto do aluguel costumam dificultar a contratação

CÁSSIA CAROLINDA

As placas de "aluga-se" espalhadas por toda a cidade indicam que há oferta excessiva de imóveis para locação. Mesmo assim, o presidente licenciado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP), Roberto Capuano (foto), faz um alerta: "É lenda dizer que existe hoje imóvel sobrando para a classe média, em bairros bem localizados, porque o que existe são imóveis mal localizados ou com valores irrealistas para as condições em que são oferecidos."

Segundo Capuano, os imóveis com aluguéis compatíveis com a renda familiar da classe média, de até R\$ 700,00, não ficam parados nos fichários das imobiliárias. Com o orçamento apertado, as pessoas continuam saindo de imóveis mais caros e indo morar nos mais baratos, em bairros mais afastados.

De acordo com pesquisa do Creci, 40% dos imóveis alugados na capital no mês passado estão em bairros mais populares, como Barra Funda, Bom Retiro, Brasilândia, Casa Verde, Limão, Mandaqui, Tremembé, etc. Nessas regiões, os aluguéis contratados ficaram entre R\$ 184,00, para casas de quarto e sala, e R\$ 697,00, para unidades de três dormitórios.

No mercado, os valores efetivamente contratados baixaram, por-

que houve queda no número de candidatos à locação, explica Capuano. Segundo a pesquisa do Creci, o aluguel de imóveis de quatro dormitórios nas regiões mais nobres, como Alto de Pinheiros, Jardim América, Higienópolis, Perdizes, etc., baixou 59%. Mas, para o proprietário, ainda continua sendo um bom negócio alugar, até porque em muitas situações os valores locatícios estavam muito altos. Agora, os preços dos aluguéis estão voltando para a média histórica, que, segundo Capuano, é a seguinte: nos imóveis de luxo, os valores

vão de 0,4% a 0,5% do preço de venda da unidade; nos compactos, de três dormitórios, entre 0,6% e 0,7%; nos de dois dormitórios, em 0,8%; e nos de um dormitório, em 1%.



Deterioração — Outro problema que ocorre nos imóveis que ficam muito tempo alugados é a deterioração, em decorrência do tempo ou por descuido do ex-inquilino. O locador fica mais revoltado ainda quando o inquilino saiu inadimplente. O pior é quando o proprietário se recusa a reformar o imóvel. Aí não encontra um novo inquilino e, então, resolve vender a unidade. Uma decisão que pode não ser a mais acertada, já que um imóvel não se vende de um dia para outro.

Nesse caso, para conseguir um preço mais justo no mercado, seja de venda ou de locação, o mais acertado é reformar o imóvel, diz José Roberto Graiche, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic).



Maria Lopes e a filha Michelle Tatiana levaram dois meses visitando apartamentos até conseguir o que tinha as condições desejadas

Superoferta não elimina dificuldades

Maria Lopes visitou 21 apartamentos até encontrar um adequado ao seu gosto e orçamento

Em razão da grande quantidade de imóveis ofertados para locação, Maria Lopes da Conceição pensou que não teria problemas para fechar um contrato de locação. Ela estava mudando de Guarulhos para a capital e queria encontrar um apartamento de dois dormitórios na zona norte, em bairros como Lauzane Pau-

lista ou Mandaqui, bem localizado, perto de escolas onde os dois filhos pudessem estudar. Não demorou muito para perceber o engano.

A tão proclamada superoferta de locação estava recheada de apartamentos mal localizados, deteriorados, sem a mínima condição de moradia, e os proprietários não se dispunham a reformá-los.

Foi preciso ainda lidar com a falta de interesse e despreparo de funcionários de algumas imobiliárias na intermediação do negócio.

Além disso, havia o problema do preço elevado dos condomínios, em razão do alto nível de inadimplência.

Foram quase dois meses de procura, período em que Maria Lopes e a família visitaram 21 apartamentos e tentaram negociar um preço mais baixo para o aluguel ou a reforma de imóveis.

Desgaste — Ela diz que deu trabalho, foi desgastante, mas, finalmente, encontrou o que correspondia ao que estava procurando, dentro das suas possibi-

lidades de pagamento: um apartamento de dois dormitórios, bem localizado, recém-reformado. Na área comum, há bicicletário, quadra de esportes, playground, com bastante espaço para as crianças brincarem. A taxa de condomínio está em R\$ 150,00. O aluguel foi negociado por R\$ 370,00. E há isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Nesse mesmo condomínio havia imóveis semelhantes com o aluguel ofertado em R\$ 600,00. Mas esses continuam encalhados. (C.C.)

Quando vender é a opção

Mercado de usados está aquecido, mas só é possível conseguir bons preços nas unidades bem conservadas

As placas de "vende-se" também são frequentes pela cidade. Em muitos casos são anunciadas por proprietários desiludidos com a queda nos preços dos aluguéis e a demora para fechar contratos de locação. Eles estão dispostos a vender ou alugar o imóvel. Fecham o contrato com a melhor proposta que surgir primeiro para locação ou venda. Só não querem ficar com a unidade vazia, sem render nada e ainda arcando com o pagamento de taxas de água, luz, condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Vale ressaltar, no entanto, que no caso de venda de imóveis usados o proprietário também precisa reformá-lo, se for necessário, para conseguir um bom preço.

De acordo com Hubert Gebara (foto), diretor da Hubert Imóveis, o mercado de compra e venda de usados ficou mais movimentado nos últimos dois meses, sendo mais fácil vender unidades de um e dois dormitórios. Gebara diz que os preços estão bons para os dois lados. Por isso, quem tiver dinheiro para comprar à vista pode

fechar um bom negócio, com descontos. E a possibilidade de usar a carta de crédito da Caixa Econômica Federal está facilitando a compra do imóvel pronto.

O presidente licenciado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP), Roberto Capuano, diz que muitos inquilinos tornaram-se proprietários, com a carta de crédito. Segundo pesquisa do Creci, a procura maior fez com que os preços dos imóveis usados, que estavam depreciados pela estagnação do mercado, recuperassem em alguns casos até 49,6% do seu valor. A pesquisa mostra também que as vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo aumentaram 31,89% no período de fevereiro de 1998 a fevereiro deste ano.

A pesquisa, feita em 380 imobiliárias, mostra que no mês passado foram vendidos 293 imóveis usados (173 apartamentos e 120 casas). A maioria das vendas (75%) foi à vista, critério que compreende o pagamento de valor em até quatro vezes, diretamente do comprador para o proprietário, como é praxe no mercado, segundo o Creci. E somente 25% dos imóveis foram vendidos com financiamento. As zonas de valor C e D, onde estão situados bairros como Aeroporto e Americana, concentraram mais de 51% dessas vendas. (C.C.)



CUIDADOS NA LOCAÇÃO	
Proprietário	Inquilino
<ul style="list-style-type: none"> • Oferecer o imóvel para locação pintado e em boas condições de uso. Imóvel com problemas fica com o aluguel depreciado e afasta candidatos à locação • Se não tiver dinheiro para fazer os reparos necessários, analisar a conveniência de fazer acordo com o inquilino para que este faça as reformas e deduza a despesa do aluguel • Oferecer o imóvel para locação a preço de mercado • Quando o imóvel estiver alugado, reservar mensalmente 5% ou 10% do dinheiro do aluguel para manutenção, como pintura e alguns reparos que se fizerem necessários 	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisar bem o preço dos aluguéis recém-contratados, de imóveis similares, na mesma região • Reformar-se sobre o valor do condomínio, se costuma subir frequentemente e qual é o nível de inadimplência • Informar-se sobre o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), se tiver de pagar esse tributo • Ver cuidadosamente o imóvel durante o dia e informar-se se não existe nenhum inconveniente, como uma feira na rua

Fonte: Hubert Imóveis

Locador deve fixar preço justo

Deixar a unidade em boas condições de uso e fixar o preço certo para o aluguel, ou seja, aquele que o candidato a inquilino está disposto a pagar, dentro da atual conjuntura econômica, são os dois requisitos básicos que precisam ser entendidos pelo proprietário que está com o imóvel encalhado, explica Hubert Gebara, diretor da Hubert Imóveis.

Diferentemente do que ocorria há cerca de quatro anos, quando o mercado de locação da capital oferecia cerca de 3 mil imóveis resi-

denciais e para cada unidade vaga havia, em média, dois candidatos à locação, agora a situação favorece o inquilino, que conta com mais de 18 mil imóveis em oferta, enquanto a procura gira em torno de 6 mil interessados.

Com essa superoferta, o inquilino passou a ser mais exigente, pesquisa bem os preços dos aluguéis, do condomínio, e também do IPTU, se essa atribuição estiver sendo repassada a ele. As imobiliárias, por sua vez, compete orientar as duas partes (ver acima).

Condomínio alto é problema

Veja o que alguns proprietários estão fazendo para facilitar o fechamento do negócio

Muitas vezes, o candidato a inquilino gosta do apartamento, está disposto a pagar o preço do aluguel fixado pelo proprietário, mas desiste de fechar o negócio quando fica sabendo o valor elevado da taxa do condomínio.

A saída encontrada por alguns proprietários para descalhar esses imóveis vem sendo a de fixar um preço único para a locação, o qual inclui o aluguel mais a taxa de condomínio.

O proprietário fica com a responsabilidade de pagar as despesas do condomínio (ordinárias e extraordinárias) e administrar os aumentos bruscos que eventualmente houver. Mas fica também com a vantagem de alugar o imóvel ofertado mais rapidamente.

O proprietário pode ainda arcar com o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que, pela Lei do Inquilinato, deve ser paga por ele mesmo, mas o mercado ainda costuma repassar para o inquilino por meio de cláusula contratual. Uma prática que vem des-

de o tempo em que havia escassez de imóvel para locação e, por isso, o candidato à locação precisava aceitar esse encargo se quisesse fechar o contrato. A situação mudou e já não há mais necessidade de ele fazer essa concessão.

Saída — O presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Roberto Graiche (foto), diz que a fixação de um aluguel global (locação, taxas condominiais, impostos, como o IPTU, etc.) pode ser uma das saídas para reverter o quadro recessivo em que se encontra o mercado de locação residencial.

Graiche diz que, atualmente, antes de alugar uma casa ou apartamento, o candidato a inquilino já estabelece os valores máximos que está disposto a pagar, com base no seu orçamento mensal, e qualquer variação para cima pode ser motivo para desistências.

Ele acrescenta que quem está assumindo um compromisso como o do aluguel de um imóvel deseja que esses valores sejam os mais estáveis possíveis. Por essa razão, com a negociação do aluguel global, as duas partes podem chegar mais rápido a um entendimento. (C.C.)

