

# Imposto mais caro prejudica inquilinos

A recuperação do orçamento da Prefeitura, através do brutal aumento do IPTU, deverá ter no inquilino seu principal financiador. Embora não existam estatísticas oficiais, o presidente da Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic), Pedro Garaldi, 42, calcula em um milhão o número de imóveis locados em São Paulo, ou seja, cerca de 55% dos 1.801.924 imóveis cadastrados pela Prefeitura.

De acordo com o presidente da Federação Nacional das Associações dos Administradores de Imóveis (Fenadi), Hubert Gebara, 50, apesar de o IPTU ser emitido para pagamento em nome do proprietário, perto de 95% dos contratos de locação incluem como cláusula a transferência desse encargo para o inquilino, o que torna esse comportamento inteiramente legal. Segundo ele, dos aproximadamente trinta mil prédios comerciais e residenciais com mais

de dois andares existentes em São Paulo, cerca de 40% de suas unidades estão alugadas.

Para o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), Roberto Capuano, 42, a situação dos inquilinos é caótica. "A questão do aumento do imposto predial não atingirá propriamente os inquilinos já instalados, mas essencialmente os futuros locatários, que terão que arcar também com o preço de aluguéis cada vez mais altos em razão da escassez de imóveis, e do próprio receio dos proprietários a respeito de novas medidas governamentais."

Para Capuano, o aumento do IPTU não atingirá somente o inquilino. "Não existem mais o que chamamos de grandes proprietários, já que a situação atual do mercado imobiliário não estimula ninguém a comprar imóveis para locação. Isso ocasiona, em última análise, um aumento progressivo nas despesas do inquilino

e perdas cada vez maiores para os proprietários, que são em sua maior parte aposentados ou pequenos investidores."

Embora os representantes do setor imobiliário vejam no aumento do IPTU um ônus para o bolso do locatário, o presidente da Aabic, Pedro Garaldi, não acredita que esse seja o principal problema. "Para obter melhorias o munícipe deve pagar. Todavia, o que ocorre atualmente são enormes distorções no cadastro geral de valores, provocando sérias defasagens entre o valor do imóvel e o imposto pago. É isto que o projeto municipal deverá corrigir."

A diretora do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis de São Paulo (Secovi), Renée Aidar, 63, discorda. Segundo ela, o aumento do IPTU deverá ocasionar uma sobrecarga para o inquilino, "prejudicando também os proprietários que estão com seus aluguéis congelados."