

# Classe média encontra dificuldade para morar

Da Reportagem Local

Homero Sérgio

A produção de apartamentos novos para a faixa de renda da classe média está-se reduzindo e as ofertas de locação, segundo mostram pesquisas, estão em níveis baixíssimos. Nesse quadro e diante da votação na próxima quarta-feira do projeto de lei que impede a retomada de imóveis alugados por um ano, os aluguéis dispararam. Os proprietários, também prejudicados, querem a todo o custo seus imóveis vazios para realugá-los por valores maiores, o que complica ainda mais a vida de quem quer alugar. Comprar? Eis aí uma opção nada fácil: os financiamentos são difíceis de se conseguir e limitados até Cz\$ 465 mil, um valor distante do preço de um apartamento de dois ou três dormitórios.

Virgínia Maria Sinzetto, 31, teve sorte. Ela fez um acordo com o proprietário do imóvel onde mora, um amplo apartamento de dois quartos e um opcional à rua Mateus Grou, em Pinheiros (zona oeste de São Paulo): pagará mais de aluguel — de Cz\$ 400,00 em março para Cz\$ 2.800,00 em abril — mas continuará no local. Com uma renda média mensal de Cz\$ 16 mil, restaria a ela e ao marido, caso não conseguissem o acerto, mudarem para zonas mais periféricas.

Outro que se saiu bem foi Ledo Bueno de Camargo, 29, inquilino de um amplo apartamento de três quartos, à rua Piauí, em Higienópolis (zona central de São Paulo). Nem sequer veio a decretação do pacote econômico, no final de fevereiro, e ele adiantou-se em propor um aumento no aluguel do apartamento. De Cz\$ 1.700,00 passou a pagar, espontaneamente, Cz\$ 3 mil e assim contornou o problema de ter que sair do imóvel. Se fosse novo, o aluguel seria em torno de Cz\$ 10 mil



Isabel tem dois imóveis e diz que recebe muito pouco pelo aluguel de ambos

(Fenadi), mas uma simples constatação do que ocorre no mercado de locação mostra que o aumento chega a ultrapassar 200%. O aluguel de um apartamento ou casa em Pinheiros

“Realmente não há imóveis para alugar em São Paulo e se houver, os preços estarão bem elevados”, disse esta semana Roberto Capuano, 42, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Para ele, a atual Lei do Inquilinato é a principal responsável pela falta de ofertas. “O proprietário não se sente estimulado a alugar”, declara. Os principais obstáculos à normalização das ofertas, segundo Capuano, são a dificuldade de retomada da propriedade diante do que representa a aprovação (a ser votada pelo Congresso) da lei que suspende os despejos; o carnê-leão, que retém 20% do valor do aluguel, e as

sucessivas reduções, até antes do pacote econômico, dos índices de reajustes, “que determinaram o sumiço tanto de casas como de apartamentos para alugar”.

## Queda na produção

“A classe média não tem o que alugar e muito menos o que comprar. Ou volta para a casa da sogra ou da mãe ou vai morar na periferia”, disse Luiz Antônio Pompéia, 44, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). Ele apontou, baseado nas pesquisas que elabora mensalmente, uma queda na produção de apartamentos para classe média, com dois ou três dormitórios. Para dois dormitórios, de vinte mil unidades que eram lançadas em 81 e 82, a produção caiu de 6.016 em 84 para 3.952 unidades lançadas em São Paulo em 85.

“Não há mais recursos para financiar moradias destinadas à classe média”, afirma Romeu Chap Chap, 52, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi). “Os financiamentos estão paralisados em razão das fortes perdas da poupança e então não se constrói como antes”, diz.

Nesse contexto —onde o próprio financiamento é difícil e limitado até Cz\$ 465 mil e só pode ser obtido com uma renda familiar mensal acima de Cz\$ 17 mil (o que acarreta uma mensalidade em torno de Cz\$ 6 mil em quinze anos)—, a compra de um imóvel de dois cômodos em bairros de classe média é praticamente

impossível, em vista do custo da unidade: em média Cz\$ 700/800 mil, segundo técnicos imobiliários. Assim, o caso de Dolores Carvalho Cobra, 45, que terá de sair do sobrado onde mora à rua Purpurina, na Vila Madalena (zona oeste), é raro. Graças a uma casa que possui no Interior, que será vendida, poderá comprar um imóvel na capital. “Se não tivesse aquela casa, acho que teria que morar na periferia”, disse.

## Proprietário perde

Se de um lado a situação para o inquilino não está boa, ela não é diferente para o proprietário. Acusado de “vilão” da história e imaginado como uma pessoa que concentra muitos imóveis, ele também tem sentido a corrosão de seu orçamento. O perfil do proprietário, segundo a Fenadi, é o seguinte: uma massa bastante pulverizada que detém cerca de 90% do total de imóveis de aluguel e que muitas vezes tem na locação a única fonte de renda. “Os proprietários estão sendo brutalmente sacrificados”, avalia Roberto Capuano.

“Tenho que fazer uns bicos para reforçar meu orçamento. O que recebo de aluguel hoje é muito pouco”, afirmou quarta-feira Isabel Barbosa de Oliveira, 21, dona de um apartamento de três cômodos em Higienópolis e uma casa em Pinheiros. “É um absurdo, pois recebo Cz\$ 3.700 pelos dois quando na realidade teria que receber Cz\$ 15 mil. E nem posso tirar os inquilinos porque a lei não permitiria realugar os imóveis”, diz. “Esse negócio de proprietário ser o bandido, o explorador, isso não existe.”

## Mais de 200%

Desfechos consensuais, entretanto, nem sempre são possíveis, e a prova da dificuldades em se chegar a um acordo entre proprietários e inquilinos são as ações de despejo que deram entrada nos primeiros quatro meses deste ano no Fórum Central de São Paulo (praça João Mendes, centro): 1.668 contra 340 no mesmo período do ano passado. E isso sem computar as pressões que são exercidas diretamente sobre o inquilino, bem longe dos corredores da Justiça.

Os aluguéis sofreram um reajuste este ano de 36%, segundo dados da Federação Nacional das Administradoras de Imóveis e Condomínios

## No Rio, oferta de imóveis também é escassa

aneiro a situação para a compra de imóveis de classe média não é diferente. A família que quiser comprar na zona sul ou zona norte carioca, utilizando-se de financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), conseguirá, no máximo, um quarto e sala ao preço de Cz\$ 465 mil, valor total dos recursos liberados pelo SFH. Se pretender adquirir imóvel com dois quartos —com preço médio em torno de Cz\$ 650 mil—, pode não encontrar nada à disposição, já que as empresas construtoras têm lançado preferencialmente imóveis com três ou quatro quartos, para atingir a faixa de maior poder aquisitivo.

Carlos Firme, 42, presidente em exercício da Associação de Dirigen-

tes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), reconheceu o problema da pouca oferta de imóveis para a classe média, mas disse que os contrutores estão prejudicados com a falta de financiamento para construção. “Somente as classes de maior poder aquisitivo têm condições de comprar à vista ou de saldar empréstimos em prazos curtos. Os empresários, portanto, por razões de mercado, dirigem seus lançamentos para as classes mais altas”, disse Firme. Ele acha que uma renda de Cz\$ 20 mil não é o suficiente para adquirir imóveis do padrão de classe média.

Outra opção para quem quer adquirir imóveis é voltar-se para o mercado dos usados, mas mesmo

assim a realidade não será muito diferente. Na zona sul, um imóvel de dois quartos usado não sai por menos de Cz\$ 550 mil, mas aí o interessado vai se deparar com outro problema: o da falta de financiamento. Neste contexto, o resultado é não comprar nada e continuar de aluguel.

O ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Deni Schwartz, 48, disse esta semana que não é intenção do governo abrir linhas de crédito para o financiamento de imóveis usados. Segundo o ministro, “esses financiamentos não geram novos empregos como no caso de imóveis novos. O objetivo governamental é aumentar a demanda da mão-de-obra”.

## Em São Paulo, 5 milhões vivem em submoradias

Cerca de cinco milhões de pessoas vivem em habitações subnormais na cidade de São Paulo, segundo a Secretaria Municipal da Habitação (Sehab). Esse número representa metade do total da população da capital paulista, hoje calculada em 10,1 milhões de pessoas, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A Sehab aponta a existência de 3,4 milhões de pessoas morando em 126 mil cortiços (principalmente nas regiões da Sé, Santa Efigênia e Bela Vista, todas na zona central de São Paulo) e mais de um milhão morando em barracos distribuídos por 1.700 núcleos de favelas (principalmente localizadas em Itaquera, São Miguel e Guaianazes, na zona leste, e Campo Limpo, Butantã e Santo Amaro, na zona sul).

“É um caso de segurança nacional”, disse João Aparecido de Paula, 54, procurando mostrar que o grave problema de moradia na cidade passa longe da população de classe média que hoje enfrenta dificuldades em alugar ou comprar imóveis. “Nem se pegássemos todo o orçamento municipal deste ano, calculado em Cz\$ 15 bi, e comprometêssemos com a questão da moradia popular, estaríamos resolvendo o problema”.

declarou. Para ele, a solução dos favelados e da população que vive em cortiços foge da esfera municipal e estadual e depende de subsídios e recursos da União, que são insuficientes.

Tanto Aparecido de Paula como o secretário executivo da Habitação do Estado, José Carlos Seixas, 48, admitem que o trabalho que está sendo feito em benefício das famílias de zero a cinco salários é pequeno em relação às necessidades. A Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab) —ligada à Prefeitura de São Paulo—, por exemplo, contratou a construção de oito mil unidades habitacionais que ficarão prontas só em junho do ano que vem e que, além disso, beneficiarão uma parcela tão ínfima das trezentas mil famílias inscritas em seus cadastros que a medida chega a não modificar o quadro habitacional.

O próprio Estado, que tem repassado verbas para os municípios financiarem material de construção, tem uma ação bastante reduzida frente ao problema. No mês passado o governo declarou como de utilidade pública para fins de desapropriação uma área de dois milhões de metros

quadrados na zona leste. Só ali, junto ao Movimento dos Sem-Terra, existem pelo menos treze mil famílias à espera de área para construir.

“São Paulo não tomou consciência do problema da habitação. Tudo que é feito é insignificante perto das necessidades”, diz Martha Godinho, 59, ex-titular da extinta Secretaria da Família e do Bem-Estar Social (Fafes). “Não tenho ilusões quanto à ação do município ou do Estado nesse campo”, declarou a vereadora Luisa Erundina (PT), 51, ligada aos movimentos de favelas da cidade.

Para o secretário José Carlos Seixas, a ação do Estado tem sido limitada pela falta de recursos que são repassados da União. Mesmo assim, ele aposta no projeto (a ser votado na Assembléia Legislativa em regime de urgência) da Loteria da Habitação, que seria algo semelhante ao esquema da Loteria Federal (com bilhetes, sorteios e prêmios em dinheiro) mas com lucro revertido para construção. “Quando estiver em pleno funcionamento, a loteria vai gerar recursos limpos de Cz\$ 400 mi anuais, o suficiente para a construção de dezesseis mil casas por ano.” (Wagner Dotto)