



Edifício Matarazzo, em São Paulo, um exemplo de êxito em imóvel comercial

O mapa dos lucros e dos riscos

*O retorno aumentou para quem compra imóveis para alugar.
Mas o risco desse investimento também cresceu*

Tatiana Petit

Nunca, na história do mercado imobiliário, a locação foi tão vantajosa como nos dias de hoje. Imóveis residenciais, comerciais e industriais estão proporcionando rendimentos de até 2% ao mês. Historicamente, a renda sobre residências variou entre 0,5% e 0,7%, e alcançou o percentual máximo de 0,8% para imóveis comerciais. Portanto, uma renda de 2% ao mês significa, agora, 2,5 vezes aquela obtida no momento de estabilidade do mercado imobiliário.

A trajetória da decolagem dos preços dos aluguéis começa em 1983. Naquele ano, foram suspensas as linhas de crédito do Sistema Financeiro de Habitação. Em consequência, foram sepultados os sonhos da casa própria acalentados por muitos que se viram, por isso, obrigados a alugar em vez de comprar. Os salários também não acompanharam a correção dos financiamentos do SFH. A defasagem entre a renda dos mutuários e as prestações devidas ao BNH igualmente empurrou muitos deles para o mercado de locação. Com isso, a demanda tornou-se maior do que a oferta de imóveis, pu-

xando seus preços para cima.

No ano passado, os riscos crescentes oferecidos pelas aplicações financeiras ressuscitaram o interesse por investimentos imobiliários. E, em decorrência da procura, os preços de compra e venda dos imóveis também foram impulsionados numa linha ascendente, arrastando os valores dos aluguéis, pois ambos estão atrelados. A combinação desses fatores – aumento da demanda, queda da oferta e supervalorização dos imóveis – fez com que o desenvolvimento do mercado de locação, no exercício de 1985, apresentasse números estupefacentes.

Um estudo da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi) mostra que, ano passado, as ofertas caíram em média 63,9% em São Paulo. Mais surpreendente, porém, foi o acréscimo dos preços: 526,68%, em média, contra uma inflação de 227,63%. As unidades de três dormitórios foram as mais afetadas. Seus preços subiram 605,88%. A disparada dos preços não parou aí. Entre julho de 1985 e junho deste ano, os aluguéis, em

São Paulo, subiram, em média, 634,5% (veja tabela).

Segundo o presidente da Fenadi, Hubert Gebara, os saltos nos valores dos aluguéis são decorrentes da compensação que os proprietários buscaram para reduzir a defasagem entre seus rendimentos e a inflação, quando os imóveis ficaram vagos e foram novamente oferecidos ao mercado. Mas ele reconhece que, na maior parte desses casos, os aluguéis pedidos ultrapassaram o equivalente a 1% do valor do imóvel.

Apesar da remuneração alcançada por imóveis que hoje estão sendo realugados, Ana Maria Brancante, da Brancante Jotageó, empresa que administra, constrói e vende bens, reclama da falta de estímulos para a locação. Segundo ela, a suspensão da denúncia vazia – instrumento legal que permitia, até 1979, a retomada do imóvel, via ação de despejo, bastando, para isso, o proprietário não se interessar mais pelo negócio – é o principal fator desestimulante. Mas, se é fato que a legislação permitiu o surgimento de uma casta privilegiada de inquilinos, que pagam aluguéis que