

Aluguéis mais baratos

Depois da desenfredda especulação, o preço dos imóveis tende a se estabilizar

Documento interno da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi) comprova: os preços dos aluguéis médios, na cidade de São Paulo, caíram 4,02% em junho. Tal queda, em julho, aumentou para 4,17%, causada "principalmente por uma tendência de estabilização do mercado", na opinião de Hubert Gebara, presidente da entidade. "Por estabilização", define Gebara, "entenda-se um aumento de 50% nas ofertas de imóveis, principalmente apartamentos, para alugar". Os apartamentos de um quarto, por exemplo, têm o preço estabilizado em torno dos 5.000 cruzados mensais. Já os de dois, três e quatro quartos registraram queda acentuada dos aluguéis, mesmo nos pontos mais procurados de São Paulo.

Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), confirma. Segundo ele, a causa da queda dos aluguéis, ou "estabilização", está ligada, principalmente, ao mercado financeiro: "Com o Plano Cruzado as pessoas que investiam a curto prazo, no *over* ou no *open*, preferiram transferir suas reservas para imóveis, o que reativou os negócios", explica. Como bom representante da classe dos administradores e donos de imóveis, acrescenta, no entanto, que "o pacote do cruzado foi injusto com os locadores que já tinham os seus imóveis alugados antes de 28 de fevereiro", quando "os aluguéis foram congelados abaixo dos preços de mercado". Tanto faz: para ele o movimento vai bem, pois os 128 lançamentos de

prédios residenciais na Grande São Paulo, em junho, julho e agosto, asseguram bastantes imóveis para alugar ou vender.

Mas o mercado imobiliário tem nuances só conhecidas dos especialistas como Capuano e Gebara: enquanto o preço dos aluguéis cai, o das casas, para venda, sobe a um ponto que alguns candidatos a compradores consideram vertiginoso. Esse é o caso da comerciante de discos Maria Inês Gracci: há três meses ela procura "uma boa casa, para comprar e morar". Os bairros de sua predileção — Morumbi, Cidade Jardim ou Alto de Pinheiros — são dos mais caros de São Paulo. O resultado é que a oferta inicial que se dispunha a fazer — de Cz\$ 4,5 milhões — já subiu para Cz\$ 6 milhões, sem que encontre a casa desejada. Mesmo assim, Maria Inês raciocina que nos próximos meses, "com o lançamento dessa quantidade de apartamentos de luxo que estão construindo", o valor das casas "voltará ao real, mesmo porque muita gente está preocupada com questões de segurança pessoal".

Por outras razões, Capuano concorda com Maria Inês: segundo ele, há muitas casas de luxo a venda para poucos compradores. E os preços tendem a diminuir, num movimento cíclico: de tempos em tempos, os preços dos apartamentos sobem e o das casas caem — e vice-versa. A lei da oferta e da procura evidentemente é que regula esse movimento. Porém as razões subjetivas dos compradores "continuam um mistério" mesmo para Capuano, experientado profissional, que atua em cor-

RICARDO CHAVES



Gebara: "estabilização"

retagem há 23 anos. Razões objetivas, no entanto, são reconhecíveis: de dez anos para cá, com a inflação, pouca gente se dispôs a comprar terrenos, caríssimos, para construir casas. Ocorreu exatamente o contrário: "Houve um número crescente de casas derrubadas para a construção de prédios residenciais". Motivos, portanto, como sempre, econômico-financeiros. De fato, a velha inflação é que causou o grande aumento dos preços das casas bem-localizadas. Agora, "como esse aumento foi muito além da inflação", as coisas tendem a se acomodar e, proximamente, "talvez seja possível que tudo volte ao real", constata Capuano. Exatamente por isso é que ele insiste em que "não houve queda nos preços de compra e venda de imóveis em São Paulo". Com sua experiência, avalia que as coisas se encaminham para uma acomodação, "o que será bom para todos". Realmente, os preços das casas de luxo, por exemplo, chegaram a alturas que Gebara considera insustentáveis. Só um exemplo: há um ano e meio, a investidora Yara Barretta comprou uma mansão, no Morumbi, por Cr\$ 180 milhões. Agora, ela diz, já teve oferta de Cz\$ 6 milhões pela casa e não quer vender, embora também ache que "os preços caminham para uma estabilização".

Quanto aos aluguéis, Gebara alerta que o aumento da oferta de apartamentos, da ordem de 50%, "ainda é insuficiente para atender uma cidade com o crescimento demográfico de São Paulo". A estabilização real será conseguida "na medida em que o Estado não interfira no mercado", deixando que "a lei da oferta e da procura resolva a crise habitacional em que estivemos mergulhados por mais de dez anos".

Antonio Chrysóstomo

Desenvolvimento dos preços no mercado de locações em São Paulo

Apartamentos no período de junho, julho, e agosto de 1986

Dormitórios	Valor aluguel Junho/86	Porcentual de aumento	Valor aluguel Julho/86	Porcentual de aumento	Valor aluguel Agosto/86
1	Cz\$ 5.500	9,09%	Cz\$ 6.000	0,00%	Cz\$ 6.000
2	Cz\$ 8.500	-5,88%	Cz\$ 8.000	0,00%	Cz\$ 8.000
3	Cz\$ 16.000	-6,25%	Cz\$ 15.000	-6,67%	Cz\$ 14.000
4	Cz\$ 23.000	-13,04%	Cz\$ 20.000	-10,00%	Cz\$ 18.000
MÉDIA %		-4,02%		-4,17%	

Fonte: Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios

Fenadi: o valor dos aluguéis caiu em junho e julho