

# SÃO PAULO, SEM TER ONDE MORAR.

## A oferta de imóveis na cidade, cada vez menor.

Hoje, quem pretende alugar ou comprar um imóvel é obrigado a enfrentar uma verdadeira maratona. Por Jane Soares.



César Munit

### Queda na oferta de imóveis para locação

(Período: jan. 85 a jan. 86)

1 dormitório — 82,15%
2 dormitórios — 51,46%
3 dormitórios — 73,30%
4 dormitórios — 48,7%

Obs.: Os números de oferta caíram, em média, 63,9%.

Fonte: Fenadi

### Aumentos nos preços médios de locação

Apto/tipo	janeiro/85 Cr\$	janeiro/86 Cr\$	aumento %
1 dormitório	350.000	2.500.000	614,29%
2 dormitórios	550.000	3.500.000	536,36%
3 dormitórios	850.000	6.000.000	605,88%
4 dormitórios	4.000.000	18.000.000	350,00%

Obs.: Os preços médios tiveram um acréscimo de 526,63%, para uma inflação de 227,63%.

Dados: Fenadi.

# OS PREÇOS, DISPARANDO.

## Os aluguéis subiram muito acima da inflação. E já são até fixados em dólar.

As dificuldades enfrentadas por Margarida e outras centenas de candidatas eram perfeitamente previsíveis, há algum tempo, segundo Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi). Ele lembra que em 64, o ex-presidente Castelo Branco retirou muitas das restrições existentes no mercado de locação — estabelecendo, por exemplo, a denúncia vazia —, estimulando, paralelamente, a construção civil. Segundo Gebara, com a liberação do mercado, houve um grande incremento na produção e os investidores retornaram para este tipo de investimento, fazendo com que houvesse, entre 75 e 78, muitos imóveis para alugar, o que contribuiu para baixar os preços.

— Em 79, a crise econômico-financeira fez com que o governo intervisse no mercado, restringindo novamente o mercado de locações. A denúncia vazia caiu e o imóvel só pode ser pedido de volta por falta de pagamento, para uso próprio ou de descendentes, e para venda. Os reajustes dos aluguéis passaram a ser feitos pelo valor pleno da ORTN. A receita federal "apertou" o locador com a obrigação de recolhimento do carnê-leão e os lucros imobiliários foram taxados. No início desta década, os reajustes dos aluguéis foram restritos a 80% do INPC, um índice que não acompanhava a inflação, levando a uma fuga acentuada e constante dos investidores em imóveis para locação, que passaram por optar por outras formas de aplicação.

Gebara diz que dados do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi) mostram que até 1980, entre 30 e 40% das unidades vendidas em São Paulo eram adquiridas por investidores. Um número que não chega, hoje, a 5%. A interferência do governo, desestimulando o mercado de locações, e a crise no

BNH, bloquearam, para Gebara, as duas opções para a moradia: a casa própria e a locação.

— O problema habitacional sempre foi mal enfocado — explica. Sempre se pensou na casa própria, um sonho de todo o brasileiro que não deve ser destruído, mas que é inviável a curto prazo. O fundamental é a moradia, e o mercado de locações, a segunda opção, está desinteressante para os investidores. Um imóvel alugado pelo equivalente ao valor de cem ORTN estará, depois de seis meses, sendo locado pelo equivalente a 80 ORTN. Depois de dois anos, o aluguel será equivalente a apenas 41 ORTN. A revisão judicial dos preços, adequando-os ao mercado só pode ser feita após cinco anos de vigência do contrato. A legislação vigente beneficia os inquilinos mais antigos, que pagam preços inferiores aos de mercado, mas é profundamente injusta para com os novos. A fuga dos investidores determinou uma queda na oferta de imóveis e quem vai alugar pede valores superiores ao real, já pensando nas perdas. Os locatários sempre foram vistos como exploradores dos inquilinos, quando nossas pesquisas demonstram que 95% deles possuem apenas entre um a dois imóveis nos centros urbanos.

A oferta de imóveis para locação diminuiu, em média, 63,9% de janeiro de 85 a janeiro deste ano, segundo levantamento da Fenadi (veja tabela). Outros indicadores demonstram esta queda. Segundo dados do Departamento de Publicidade do jornal O Estado de São Paulo, o número de anúncios de apartamentos para alugar caiu 32% no último ano, passando de 28.186 em 84, para 19.147 o ano passado, enquanto os centímetros destinados a este tipo de classificados caíram 37%. Os anúncios de casas para alugar, por sua vez, foram reduzidos em 25% — passando de 15.911 em 84, para 11.946 em 85.

A escassez na oferta fez com que os preços disparassem. Para uma inflação de 227,63%, os imóveis para locação apresentaram, em média, um aumento de 526,63%, sendo proporcionalmente maiores para os apartamentos de um dormitório (veja tabela). A falta de investimento no mercado, para Gebara, permite prever um futuro sombrio para os próximos anos. Imóveis com preços fixados pelo valor da ORTN e até pelo dólar já começam a serem oferecidos nos jornais.

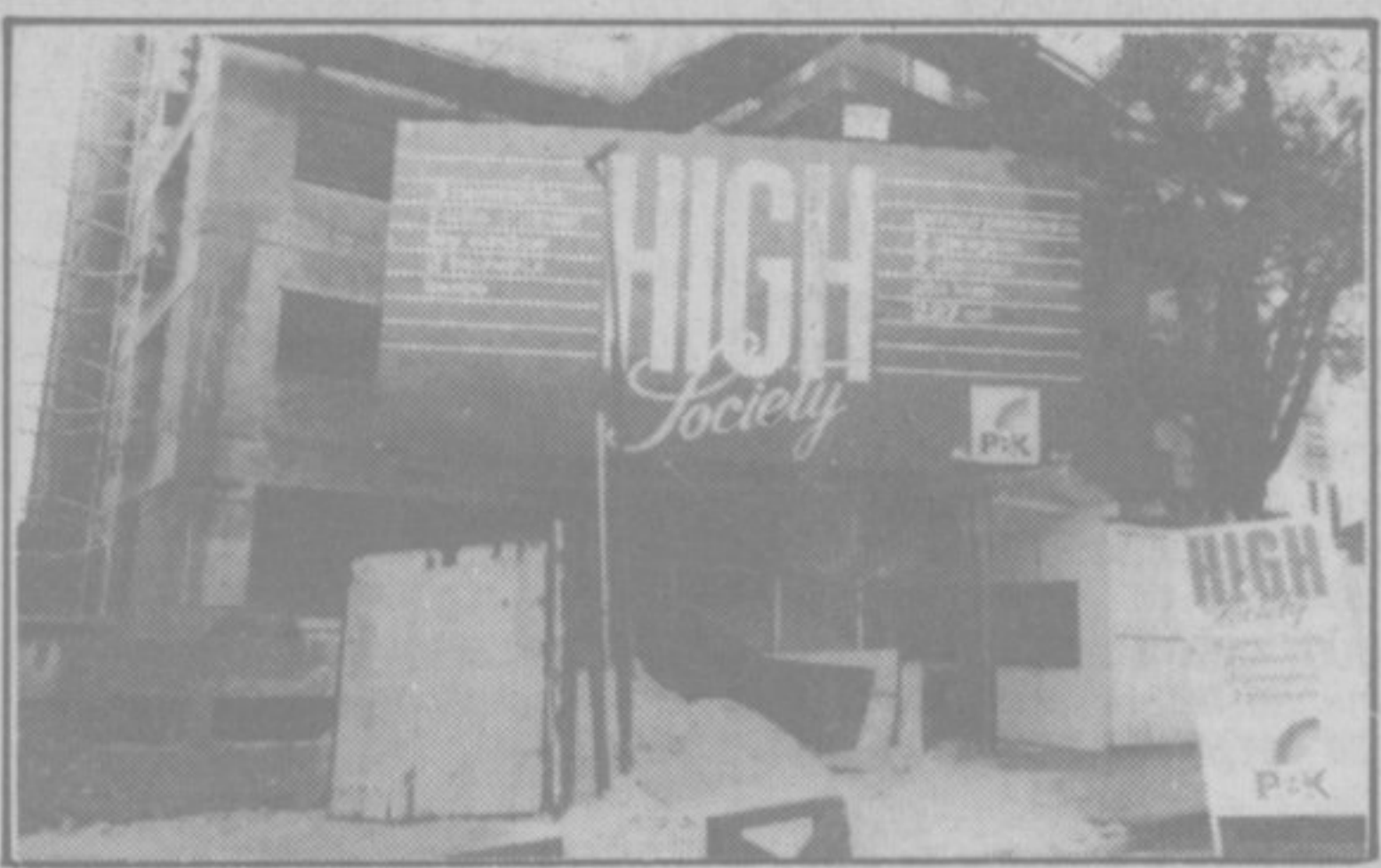
A desvalorização dos aluguéis tem levado, por outro lado, os proprietários a pressionarem seus inquilinos, tentando mudar os prazos de reajustes — passando de anual para semestral — ou conseguir aumentos maiores que os permitidos por lei. Das 19.671 consultas recebidas pelo Procon o ano passado, 20% referiam-se a problemas de locatários. Para Gebara, a posição das administradoras na atual situação é cada vez mais difícil.

— O problema é que as administradoras estão tentando aparar divergências entre proprietários e inquilinos que estão cada vez mais distantes. O proprietário pressiona a administradora para que consiga reajustes melhores, adequando, na medida do possível, os aluguéis aos preços de mercado. O locatário, por sua vez, sente-se prejudicado. Mas é bom esclarecer que a lei protege o inquilino e qualquer alteração contratual só pode ser feita mediante acordo. A revisão do aluguel só pode ser feita depois de cinco anos de vigência de um contrato. Se o proprietário pedir o imóvel para uso próprio, de ascendentes ou descendentes ou para reformas urgentes, poderá ser multado em até 24 vezes o valor do aluguel se não usá-lo para o fim declarado, além de sofrer sanções penais. Se não for possível ou interessante um acordo, o inquilino deve fazer valer seus direitos.

## Vai comprar? Então seja rápido. A valorização é diária.

Se Margarida tivesse optado por comprar um imóvel usado seus problemas não seriam menores. A demanda praticamente triplicou e a falta de financiamento tem impedido que muitas famílias troquem seus imóveis, apesar da necessidade, implicando em uma oferta cada vez menor. Estes fatores determinaram que um apartamento em um prédio com quatro ou mais unidades por andar, com taco comum no piso, revestimento de látex, esquadrias de madeira ou ferro, azulejos simples (1/2 barra), cerâmica comum ou granilite, gabinete de pia em madeira simples, construído há mais de cinco anos, no bairro do Ipiranga ou Casa Verde tivessem seu preço médio de venda reajustado em 30,3% nos últimos três meses. As casas térreas apresentaram a maior alta — de 23,9% — na faixa de padrão médio, construídas entre 5 e 10 anos, situadas em bairros como Butantã e Mooca, segundo dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

A valorização efetiva dos imóveis usados é um fator favorável, mas que prenuncia uma crise grave no setor habitacional para Roberto Capuano, presidente do Creci. Capuano afirma que o aumento da demanda foi favorecido, principalmente por fatores atípicos ao mercado. A recuperação da economia leva as pessoas a terem aspirações de uma moradia melhor. Por outro lado, o descontrole na inflação, o rendimento da caderneta de poupança que não chega a compensar os efeitos inflacionários e problemas ocorridos no mercado financeiro — como a liquidação do Comind e do Auxiliar — têm levado o público a preferir aplicar seu dinheiro em bens. "O mercado financeiro é só



para os iniciados", comenta Capuano. "Quem pode menos, compra uma televisão, os de maiores recursos compram um imóvel."

Para o presidente do Creci esta demanda atípica deve persistir por mais dois anos, ocasionando uma crescente retração na oferta. "A falta de financiamento para os usados — o 'patinho feio' do mercado imobiliário — exige operações à vista ou de curto prazo, impedindo que famílias inteiras troquem seus imóveis por outro. Os reflexos desta situação atingem o mercado de locações, fazendo com que os preços disparem."

— O desvirtuamento dos objetivos originais do BNH, fazendo com que o banco investisse na construção de imóveis para a classe média, e a falta de financiamento para os usados são alguns dos fatores que estão na origem do problema. Ao comprar seu primeiro imóvel, as pessoas acabavam optando pelo novo porque inexistiam condições de comprar o usado, adquirindo uma residência geralmente acima do que seu pa-

drão permitia. Para compor a renda, juntavam-se vários membros da família, numa situação totalmente irreal. Com a procura, os preços dos novos aumentaram de forma irreal.

— A hiperinflação e as medidas recessivas dos últimos anos fizeram com que os mutuários não pudessem pagar as prestações, reajustadas ao nível da inflação, porque seus salários estavam achatados. Para a classe média não havia meios de negociar um aumento salarial melhor, diante dos altos índices de desemprego. Este mutuário não conseguia vender seu imóvel, nem perdendo tudo o que já havia pago, nem conseguia devolvê-lo porque o valor da dívida era muito superior ao valor da moradia do mercado. Esta pessoa não tinha um bem, tinha nas mãos um grande problema.

Para Capuano, os estoques do mercado habitacional foram ocupados pela primeira grande demanda de locação, resultante na crise do BNH. As pessoas menos favorecidas foram morar em favelas ou cortiços — ele lembra que o aluguel de um apartamento na Baixada do Glicério, em prédios totalmente deteriorados, está custando quase Cr\$ 1 milhão — e as invasões de terras na zona urbana tornaram-se mais frequentes.

— É preciso tomar providências agora para que os resultados apareçam daqui a um ano, impedindo que o agravamento do problema habitacional leve a explosões sociais ainda mais sérias. Se esta situação continuar, não tardaremos a ver a própria classe média envolvida em protestos, porque ela não poderá continuar pagando os altos preços das locações, resultantes da escassez de uma lei do inquilinato demagógica.