

cidade	jornal	data veiculação
SÃO PAULO	JORNAL DA TARDE	10-MAR 87
a s s u n t o		
LEI DO INQUILINATO		

ALUGUÉIS

A dúvida dos inquilinos: quem vai cumprir a lei dos reajustes com base na correção mensal da OTN?

"O bom senso indica que não dá para ter tranquilidade". Sem ter motivos, ainda, para mudar o nome do movimento, Maria Elisa Barbosa, presidente do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, recebeu com desconfiança a decisão do governo em reajustar os aluguéis através da correção mensal da OTN — Obrigação do Tesouro Nacional. "Com certeza, é uma lei que não será cumprida", garante, com base nas dezenas de denúncias e boletins de ocorrências feitas por inquilinos que têm sido sistematicamente pressionados pelos proprietários dos imóveis onde moram a pagar um aumento que gira em torno de mil por cento.

Romeu Chap Chap, presidente do Secovi — Sindicato da Habitação de São Paulo, concorda que "abusos têm ocorrido", mas acredita que "a lei tem que ser cumprida". Apesar disso sua recomendação, tanto a locadores quanto a inquilinos, tem sido a negociação entre as partes. "A minha recomendação vai, principalmente, aos inquilinos que pagam aluguéis muito baixos", explicou, "aluguéis antigos, de três ou quatro anos e que estão defasados a tal ponto que mesmo com esse reajuste de 70% ficarão com um preço que corresponde, aproximadamente, entre 10 a 20% do valor do mercado".

Enquanto para os novos aluguéis o reajuste pode ser considerado bom, Chap Chap lembrou que o grande problema do mercado da locação — os imóveis alugados a partir do final de 82 até o ano passado — "continua sem solução". E mostra números para confirmar sua tese: segundo ele, enquanto o salário mínimo de janeiro de 83 a janeiro de 87 cresceu 3.994%, o INPC foi de 3.065% e a ORTN subiu 4.281%, o reajuste da locação residencial, com correção semestral cresceu, em igual período, apenas 1.567%.

"Por isso, não há imóvel para locação", justifica. Problema que tem sua origem numa crise maior e que é um reflexo da falta de oferta de construção de imóveis para as classes de média e baixa rendas, em decorrência da inexistência de financiamentos do SFH —

Sistema Financeiro da Habitação — nos últimos três anos".

Presidente do Creci — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, e dono da Imobiliária Capuano, Roberto Capuano, também concorda que a oferta é cada vez mais enxuta e que o problema reside justamente neste fato. "Acontece, porém, que para aumentar a oferta, as pessoas têm que ter incentivo para construir ou comprar para alugar, o que hoje não acontece. A pessoa só vai comprar se tiver garantias", explicou.

Tanto ele quanto Chap afirmam que uma forma de resolver a situação é "garantir ao proprietário que ele recebe seu imóvel de volta". Para Capuano, a única solução é esta. "Você não pode, hoje, encarar um imóvel como fator de renda, porque de longe ele vai perder feio para outras formas de investimento do mercado", raciocina. "Por isso, a meu ver, o que atrairia o investimento para a área da locação residencial seria a segurança patrimonial que hoje não existe, por causa da propriedade relativa. É pior que desquite", brinca, "hoje você compra um imóvel, aluga e nunca mais tem ele de volta. Um contrato de locação é prorrogável automaticamente, a não ser que o proprietário peça o imóvel para uso próprio ou parente próximo.

Briga

Justamente porque o conceito de segurança patrimonial "foi ferdio de morte", hoje, segundo Capuano, "tem gente tentando vender seu imóvel com inquilino dentro por até 30% abaixo do preço de mercado e não consegue. Ninguém quer comparar briga", observa, "principalmente quando o governo já escolhe de que lado ele está, o do inquilino".

Mas, se realmente for essa a posição do governo, Maria Elisa Barbosa ainda não sentiu. Apesar do Movimento dos Permanente dos Inquilinos Intranquilos já contar com 220 mil adesões, dela mesma já ter entregue pessoalmente ao presidente José Sarney as reivindicações dos inquilinos, "não tivemos uma resposta objetiva nem fomos ouvidos ou convidados a negociar com o governo, en-

quanto a classe empresarial toda converrou com ele. Livre negociação como, as partes são desiguais?, questiona desolada.

As distorções não param por aí. Segundo Roberto Capuano, diversos proprietários de imóveis para a locação preferem deixá-los fechados a alugá-los, pois o rendimento é muito pequeno e outros investimentos podem ser mais atrativos. Eles podem aplicar em ouro, papéis ou dólar e terão um lucro muito maior. Pelos seus cálculos, um indivíduo que tem um milhão para investir na compra de um imóvel que poderá lhe render dez mil cruzados por mês, se aplicar na poupança terá um lucro muito maior: "É só pegar o exemplo do mês passado, quando ele poderia ter tido uma lucratividade de 200 mil cruzados, o que é equivalente a 20 aluguéis".

Chap Chap lembra que estamos pagando hoje pelos erros do governo, que desde 83 interferiu de tal forma no mercado imobiliário que deixou de ser um mercado livre e passou a não ter maior interesse por parte dos investidores, que preferem vender o imóvel e aplicar no mercado financeiro. "Com isso, a oferta transformou-se apenas em procura, um verdadeiro leilão com até 20 pessoas para um único apartamento e, com isso, os preços ficaram abusivos."

Outro grave problema, ele admite, é com relação às revisionais que hoje só podem ser feitas a cada cinco anos de contrato. "Mas, felizmente, pelo que estou sabendo, o governo deve mandar mensagem ao Congresso, o mais tardar na semana que vem no sentido de corrigir essa distorção, e sugerindo que essa revisão seja feita a cada final de contrato."

Para Capuano, enquanto esta e outras medidas não forem tomadas, a situação não se resolverá e o que é pior "ela está se agravando cada vez mais, empurrando inexoravelmente a classe média para a periferia, pois ela não tem perspectivas de altos salários e nem de aumento de oferta de imóveis e também porque, na realidade, quanto maior o processo inflacionário, mais radical fica a posição do investidor".

Rita de Biagio