

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Jornal da Tarde	20- JAN - 87
assunto		
FINANCIAMENTO para Imóvel usado		

O descontentamento dos proprietários de imóveis para locação data, pelo menos, de 1979. Foi quando começou o período de recessão da economia. Depois, no início do ano passado, veio o congelamento de preços, e tudo isso mais a indefinição de uma política habitacional e a apreensão com as novas diretrizes do governo acabou com o humor de muita gente. Resultado: encontrar um imóvel para alugar, hoje, é uma tarefa dura. E encontrá-lo não chega a ser motivo de alegria: está tudo absurdamente caro.

Em algumas imobiliárias começa a se registrar a perda de poder aquisitivo. A Zona Norte, por exemplo, já recebe famílias da Zona Sul. Ou então, apartamentos com dois dormitórios passam a abrigar famílias que viviam em imóveis de três.

— Para muita gente, viver em São Paulo hoje é sinônimo de viver em péssimas condições — diz Gualter Ferreira, diretor administrativo da Trevo Imóveis, imobiliária que atende a Zona Norte.

Gualter estima que mais da metade das pessoas que estão alugando por aquela região veio da Zona Sul. "Como consequência, quem mora na Zona Norte vai para a periferia. E a periferia vai para as favelas. Se o governo não tomar uma atitude urgente, a habitação no Brasil será inviável. E um país para ir em frente necessita basicamente de habitação, educação e alimentação." Em sua opinião, o governo deveria insistir em casas populares.

Conforme os cálculos de Gualter, sem o Plano Cruzado, de fevereiro até agora, os aluguéis deveriam ter aumentado em torno de 200%. "O que vemos agora é que, no mesmo período, houve uma elevação entre 1.000% e 2.000%", diz. Na realidade, as imobiliárias não encontram mais os parâmetros comuns (localização, transporte, deterioração) para determinar o valor de um aluguel. Quem determina quanto irá valer é o arbítrio do proprietário. Assim, uma casa com "banheiro remendado", cozinha incompleta e pintura velha, que na Zona Norte valeria cerca de Cz\$ 5 mil estava sendo alugada por Cz\$ 15 mil. O pior é que o locador conseguiu um inquilino assim mesmo. E sem regatear o preço.

Leilão de imóveis

Gualter conta que atualmente os proprietários estão procurando outra forma de alugar seus imóveis. Eles os leiloam. É o caso da locadora de um apartamento de "alto padrão" com três dormitórios (um, suíte) na rua Voluntário da Pátria, Zona Norte. O valor real do aluguel seria de Cz\$ 17 mil. Com um leilão, conseguiu Cz\$ 22 mil.

A Zona Norte abriga os bairros de Santana, Tucuruvi, Casa Verde, Horto Florestal, Tremembé e Alto da Cantareira entre outros. Santana é o mais procurado pela população da Zona Sul. Conseqüentemente é o mais caro, principalmente na área conhecida como Alto de Santana, em volta da rua Voluntários da Pátria. "É que ali existem muitos edifícios de alto padrão, mais sofisticados. Também há mais facilidade de transporte, além do Shopping Center", Gualter explica.

Alugar um apartamento considerado de luxo — três dormitórios, suíte, duas garagens, ampla área de lazer e bom acabamento — ali, fará o inquilino desembolsar por volta de Cz\$ 30 mil. Se tiver telefone, o valor será acrescido em Cz\$ 3 mil, e o condomínio varia entre Cz\$ 2.700,00 e Cz\$ 3.000,00. Já um apartamento, também "sofisticado", de dois dormitórios varia entre Cz\$ 17 e Cz\$ 20 mil.

Ainda em Santana, mais precisamente na avenida Brás Leme, os preços começam a cair. O aluguel de um apartamento igualzinho ao de três dormitórios citado acima, vai para Cz\$ 20 a Cz\$ 25 mil. O de dois dormitórios sairá por cerca de Cz\$ 15 mil. E de um dormitório se acha por Cz\$ 10 a Cz\$ 12 mil. A explicação que Gualter encontra para isso é que ali não é "tão classe A". Uma casa com um dormitório cai para Cz\$ 7 mil mensais de aluguel. "As casas ficam mais baratas por volta de 25% a 30%." Mas não se iluda, Gualter avisa que é praticamente impossível encontrar uma.

Preços: difíceis

Se Santana está se tornando um bairro nobre e caro, a opção é deslocar-se para bairros como Tucuruvi ou Casa Verde. Segundo Ferreira, os preços ficam mais baratos em torno de 150%, e ele explica: "São imóveis próximos a Santana, mas distantes do centro e com menos infra-estrutura". A periferia da zona Norte é outra opção para pagar menos: tem Cachoeirinha, Vila Santa Maria, Freguesia do Ó. "Ali há mais casas do que prédios. Uma casa com um dormitório é encontrada por um aluguel de Cz\$ 5 mil. De dois, sobe para Cz\$ 6 ou 7 mil." Mas na opinião de Ferreira "é aí que a porta pega". Ele explica: "É um bolsão de problemas. Ali se vive em péssimas condições, com um mínimo de infra-estrutura e convivendo diariamente com assaltos". Bairros como o Horto Florestal, Tremembé e Alto da Cantareira, nem pensar. Conforme Gualter Ferreira, ali a maioria dos proprietários vive no imóvel. E ainda por cima "têm muitas mansões que, para alugar, seriam caríssimas".

Determinar o que é caro e o que é barato a essa altura ficou difícil. Barato, mesmo, não existe. E generalizar que a zona Sul é muito mais cara que a zona Norte chega a ser ilusão. Moema, Ibirapuera, Indianópolis e Campo Belo hoje têm valores compatíveis com a zona Norte. Tirando como base o bairro de Moema, já que "os valores variam pouco dali para estes outros bairros", Ivone Pereira, assistente comercial da imobiliária Cadore, dá os preços. Três dormitórios: preços em volta de Cz\$ 22 mil a Cz\$ 25 mil. Tudo dependerá do número de vagas nas garagens e do acabamento. Os apartamentos de dois dormitórios variam entre Cz\$ 14 e 15 mil. E os de um dormitório, em torno dos Cz\$ 8 mil.

Itaim, Vila Olímpia, Paraíso e Vila Mariana, também na zona Sul, segundo Ivone, passam a ter aluguéis menores. Sempre, porém, dependendo do acabamento e das garagens. Um apartamento de três dormitórios é alugado por valores que variam entre Cz\$ 18 mil e Cz\$ 20 mil. Dois dormitórios, entre Cz\$ 10 mil e Cz\$ 12 mil. E de um, por cerca de Cz\$ 6 mil. "É que por ali tem muita indústria e mais facilidade para enchentes. Desvaloriza um pouco", explica ela, acrescentando que, nos Jardins, os valores sobem entre Cz\$ 4 e 5 mil a mais do que em relação a Moema. E que a caminho do Aeroporto caem sensivelmente. Ela dá o preço (de dezembro) para o aluguel de um flat nos Jardins: "por volta dos Cz\$ 14 mil". E casas? "Nem pensar, só se encontram para o comércio."

SÃO PAULO

MORAR EM



Apartmentos: os preços variam de acordo com localização e instalações. Mas pode haver surpresas.

Quanto custa viver aqui

Custa muito, mas muito mesmo. Ao longo dos anos, os proprietários perderam dinheiro e o estímulo para construir. Agora, há poucos imóveis para alugar e, depois dos vários Planos Cruzados, o mercado desorganizou-se de tal modo que os preços estão irrealis — altos demais.



A classe média está deixando a zona Sul. E procurando os melhores lugares da zona Norte. Resultado: alta.

Renée Aïdar, dona da Luxor, Administração e Corretagens Ltda., dá preços mais precisos da área dos Jardins. Segundo ela, em prédios mais antigos os apartamentos estão sendo alugados por Cz\$ 18 mil com dois dormitórios e Cz\$ 25 mil com três. "Mas prédio grã-fino tem até de Cz\$ 60 mil ou Cz\$ 80 mil." Diz que alguns sobem para Cz\$ 90 mil e Cz\$ 120 mil. É claro que estes já são muito requintados: quatro dormitórios, quatro garagens, três porteiros, dois dormitórios para empregada... Segundo ela, esse tipo de apartamento é mais alugado para funcionários de multinacionais que vêm morar aqui.

Acordo: o mais menor.

Renée explica que, diante desses preços, pelo menos 80% dos inquilinos acabaram fazendo um acordo com os proprietários, aumentando o valor do aluguel. Um apartamento de dois dormitórios, por exemplo, valeria entre Cz\$ 12 e Cz\$ 15 mil. Tem sido alugado por valores entre Cz\$ 18 a Cz\$ 20 mil. Pelo contrato antigo, o inquilino pagava Cz\$ 1 mil. Com o acordo começa a pagar Cz\$ 8 mil. Ela garante ainda que se um apartamento nos Jardins está sendo alugado por Cz\$ 20 mil, "certamente um igual em Santana será alugado por Cz\$ 12 mil".

Vizinha da Zona Sul, a Zona Oeste apresenta aluguéis mais baixos.

Aqui é Maristela Cosas, da Samuel Carvalho Imóveis e Administração, quem explica que os bairros mais valorizados nessa região são Perdizes e Higienópolis. Um apartamento com um dormitório e uma garagem nestes dois bairros terá um aluguel em torno de Cz\$ 8 mil. A Cz\$ 10 mil Sem garagem, cairá para Cz\$ 5 ou Cz\$ 7 mil.

No Sumaré ou Pompéia, com garagem, são encontrados pelo preço. Já um dois dormitórios nos primeiros bairros está sendo alugado nas faixas de Cz\$ 10 a Cz\$ 18 mil.

Mas não se iluda, para valer Cz\$ 10 mil (e isso conta para todos os apartamentos registrados nesta reportagem) não terá quarto de empregada, nem carpete, precisará ser pintado... E todas estas benfeitorias devem resultar em um decréscimo de apenas Cz\$ 1 mil. Um apartamento que em Perdizes tem um aluguel de Cz\$ 15 mil, na Lapa pode cair para Cz\$ 12 mil. "É que Perdizes acaba sendo valorizado pela proximidade a escolas e faculdades", explica Maristela. Ela diz que, quítinete, quando se encontra, só tem no centro "e em estado precário". O valor de aluguel? "Cz\$ 4 mil". Também conta que os apartamentos que se encontram com mais facilidade são os de três dormitórios. É que para alugar um apartamento por Cz\$ 20 mil o interessado deve ter pelo menos uma renda de Cz\$ 60 mil (três vezes acima do valor do aluguel). E o fiador também.

Os sobradinhos em Perdizes são alugados para comércio. Os valores variam entre Cz\$ 25 e Cz\$ 30 mil. Já no Pacaembu se encontram casas para residência, por Cz\$ 35 a Cz\$ 60 mil. E no Morumbi, se tiver, por Cz\$ 50 mil ou até Cz\$ 80 mil.

Suely Pacheco, da Pacheco Imóveis, conta que, ainda na Zona Oeste, os bairros mais caros com que ela trabalha são Pinheiros, Alto de Pinheiros, e Vila Madalena. Ela dá a relação dos preços: apartamentos de um dormitório, entre Cz\$ 3 mil e 7 mil; dois dormitórios, entre Cz\$ 8 mil e 15 mil; três dormitórios, Cz\$ 15 mil a 30 mil. E entre Cz\$ 30 e 50 mil, os apartamentos de quatro dormitórios. Explica que "após o rio Pinheiros" os preços diminuem entre Cz\$ 2 e 3 mil. Em qualquer um dos casos, a presença do telefone irá crescer entre Cz\$ 2 e 3 mil. Casas podem até ser encontradas, mas só na área "pós-rio". Um sobrado de dois dormitórios custará entre Cz\$ 7 mil e Cz\$ 13 mil. Antes do rio, uma casa valerá Cz\$ 30 mil. Mas só para comércio. Se alguém encontrar uma para residência pagará por volta dos Cz\$ 25 mil. A Imobiliária Pacheco também trabalha com a área dos Jardins, precisamente entre as avenidas Brigadeiro Faria Lima e Henrique Schaumann. Para esses imóveis, Suely calcula um acréscimo entre 35% e 40% no valor.

Inquietação

E Cláudia Ansimos, vendedora da Lelo Vendas e Administração de Imóveis, fala dos preços da Zona Leste. Ela diz que, ali, o bairro mais procurado é o da Mooca. Um sobrado com dois dormitórios, garagem e dependências de empregada se encontra por Cz\$ 15 mil. Se tiver telefone, porém mais, simples e com pequena área de serviço, está sendo alugado por Cz\$ 13 mil. No Tatuapé, um sobrado com três dormitórios e telefone sai por Cz\$ 15 mil. Na Mooca, apartamento igual mas sem telefone e sem garagem é alugado por Cz\$ 7 mil, eventualmente podendo chegar até Cz\$ 15 mil. Um de três dormitórios, "mais sofisticado", na Mooca, será encontrado por Cz\$ 10 mil, e no Tatuapé por Cz\$ 8 mil, diz Cláudia. Segundo ela, na Vila Prudente, os preços caem para Cz\$ 5 mil ou 7 mil. E na Vila Formosa dá para encontrar casas com três dormitórios por um aluguel de Cz\$ 12 mil.

Mas as imobiliárias pesquisadas têm uma opinião comum: não dá para confiar nesses valores e, além disso, não se encontram imóveis para alugar. Os proprietários estão inquietos e temerosos com o que está por vir. Por isso, um proprietário de imóvel hoje prefere mantê-lo fechado, esperando ver o que acontecerá. Se não for assim, irá alugá-lo a preço bem elevado para se precaver ou recuperar o que "perdeu ao longo dos anos". Os investidores hoje nem pensam em imóveis para locação. E por parte dos locatários a procura é desenfreada. Para eles, a possibilidade de adquirir casa própria é praticamente inexistente. Enfim, a demanda cresce a cada dia, e a oferta está parada.

"É um caos", define Renée Aïdar. "Pior do que está não pode ficar", sentença Suely, da Pacheco Imóveis.

E para Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), a situação das locações no Brasil é eminentemente crítica. "Há um total descompasso entre o preço do imóvel e os salários", diz.

Capuano aponta uma solução para essa situação caótica: a liberação do financiamento para a compra de imóveis usados. "Funcionaria como uma escada: a população de baixa renda, ou seja, a base da escada, poderia adquirir o seu primeiro imóvel e depois, com a venda, poderia comprar um novo. E assim iria até chegar ao topo, ou seja o imóvel classe A." Dessa forma, Capuano está certo de que o mercado imobiliário seria agilizado. Ele explica: "O problema da locação é a falta de oferta. Com mais gente tendo acesso a apartamentos para comprar e morar, obviamente vagam apartamentos para locar. Assim desaparecerá a crise de demanda".

Também da diretoria do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Procuração de Imóveis do Estado de São Paulo), além de proprietária da Imobiliária Luxor, Renée Aïdar tem outra idéia para procurar resolver este problema. Segundo diz, o governo deveria incentivar as classes média e alta à construção: "Em mais ou menos dois anos haveria inúmeros imóveis novos". Ainda para a classe média e para a baixa, ela considera que deveriam entrar no mercado os apartamentos de agentes financeiros e os retomados por inadimplência ou parados por falência. E para a classe popular ela pensa na humanização das favelas: "Seriam áreas com muros, portões e vigilância para evitar a proliferação da violência. Mas lá dentro haveria casas de alvenaria com dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Além de parques, jardins e salões de jogo e festas com a presença permanente de uma assistente social. Desta forma, poderia começar a haver um equilíbrio neste setor", diz.

Todos prejudicados

Em sua opinião os problemas para esse mercado começaram em dezembro de 1982. As correções dos aluguéis passaram a ser limitadas com os reajustamentos baseados em 90% do INPC. Posteriormente passaram para 80% do INPC. Simultaneamente instituiu-se o imposto de renda na fonte sobre aluguéis. Primeiro em 10%, depois em 20%. "É o decreto que congelou os aluguéis veio sacramental o problema." É que, conforme explica, os contratos mais recentes foram reduzidos em torno de 50%. "Quem é que vai pensar em alugar seu imóvel dessa forma? Já antes do Plano Cruzado, ali por volta de 1983, 1984, ninguém mais queria saber de construir. E agora está este caos. Tanto proprietários quanto inquilinos estão sendo prejudicados."

Cristina R. Duran