

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	FOLHA São Paulo	28-NOV-87
a s s u n t o		
3- LEI DO INQUILINATO		

## O mercado de locação residencial é menos atrativo para o investidor

Quem ainda investe em imóveis, no Brasil, prefere a locação comercial, menos visada pelas interferências do governo, que são apontadas pelos empresários do setor como a causa principal da baixa oferta e dos altos preços dos aluguéis residenciais.

Segundo Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, as mudanças nas regras que regem o aluguel residencial criaram uma imagem, para o investidor, de que ao fazer uma locação residencial ele está assumindo uma função social e correndo riscos. "Já na locação comercial, a negociação entre locador e inquilino é normal, e por isso a preferência dos investidores", diz.

Sebastião César Pereira, da Associação dos Proprietários Locadores de Imóveis, faz o mesmo diagnóstico: as mudanças na Lei do Inquilinato desestimularam investidores e construtores. "No aluguel comercial, o direito de retomada do imóvel é mais livre", afirma. Segundo ele, a locação comercial ainda é atraente, mas não está de todo protegida. "O investidor fugiu. Só ficou quem não teve mobilidade econômica de se mudar para outro investimento mais atrativo".

Essa situação cria uma distorção no mercado: hoje há muita oferta e procura normal de aluguéis de escritórios enquanto, no residencial, há muita procura, pouca oferta e negócios fracos, em função dos preços inacessíveis.

De 82 a 85, na recessão, os preços dos imóveis estavam aviltados e a quantidade de ofertas era grande. "Muitas propriedades foram vendidas ou alugadas a preços irrisíveis", diz Pereira. Depois do Plano Cruzado, os investidores voltaram ao mercado financeiro. "Ocorreu, então, este desequilíbrio entre oferta e procura, e a superinflação dos aluguéis". Os maiores beneficiados, segundo o representante dos locadores, foram os inquilinos antigos e os mais prejudicados, os antigos proprietários e os atuais e futuros inquilinos.

A oferta de imóveis para locação residencial vem decrescendo desde 1979, com a alteração na Lei do Inquilinato, mas o "fundo do poço" ocorreu em dezembro do ano passado, quando, segundo a Federação Nacional das Administradoras de Imóveis (Fenadi), São Paulo exibiu a desproporcional marca de 200 imóveis em oferta. "De janeiro a outubro de 87, a oferta aumentou em 400%, em todas as faixas de imóveis, mas ainda está longe do ideal", segundo Hubert Gebara, presidente da Fenadi.

"Desde 79 até agora, o locador vem sendo tratado de forma injusta pelo governo, que usa legislações casuísticas", diz Gebara, citando os "casuísmos": fim da denúncia vazia para aluguéis residenciais (1979); limitação do reajuste desses aluguéis em 90% do INPC (1982); restrição do reajuste a 80% do INPC, mais a tributação sobre aluguéis comerciais e residenciais e o imposto de renda sobre lucro imobiliário (1983).

Neste ano, o aumento no número das ofertas foi provocado pela conclusão dos prédios iniciados em 85 e 86 e pela dificuldade na comercialização desses imóveis, que acabaram, em grande parte, sendo colocados para locação.

Os aluguéis contratados antes do Plano Cruzado e que vinham sendo corrigidos abaixo da inflação, após o congelamento foram reajustados em OTNs, ainda abaixo dos preços de mercado, salvo algumas exceções de acordos entre as partes.

Os contratos feitos durante o Plano Cruzado tiveram seus valores iniciais fixados um pouco acima dos preços de mercado. Quando terminaram as leis de exceção, segundo Gebara, esses aluguéis foram corrigidos e atingiram valores superiores aos dos imóveis em oferta. "Hoje os locadores e locatários estão fazendo acordos para trazer os preços dos aluguéis aos níveis de mercado, pois é preciso haver bom senso para corrigir a falta de visão do governo", afirma o presidente da Fenadi.

