

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	10 Estado	29 mar 87
assunto		
3- lei do Inquilinato		

# O louco mercado dos aluguéis

Trocar largas avenidas asfaltadas por ruas estreitas e esburacadas estava fora dos planos da auxiliar de enfermagem Lourdes Santos quando, há sete meses, ela começou a procurar uma casinha para alugar. Morando com um parente em Vila Mariana, Lourdes não sabia que os Cz\$ 2 mil de que

dispõe para o aluguel pagam, no máximo, uma vaga em pensão na mesma região. Foi parar na periferia da cidade, na rua esburacada que queria evitar, engrossando a enorme fileira de inquilinos que vão sendo empurrados cada vez mais para longe do Centro. Reportagem de IRENE VUCOVIX

**O**s dicionários definem: eles pagam aluguel para morar. Mas Lourdes e milhares de outros inquilinos de São Paulo têm hoje muito mais em comum. Assustados com os altos preços do mercado ou ameaçados de despejo por proprietários inconformados, eles enteraram o sonho de morar perto do local de trabalho e têm um longo rosário de queixas contra o governo e a situação atual. No Jardim Santa Terezinha, a mais de uma hora de ônibus do hospital onde é uma das responsáveis pelo UTI, Lourdes lamenta: "Antes, chegava lá em 15 minutos, a pé".

Se procurasse Rogério dos Santos Tavares, gerente da imobiliária Paulo Roberto Leardi, em Santo Amaro, saberia que encontrar imóvel com aluguel abaixo de Cz\$ 10 mil é mais difícil que procurar agulha em palheiro. "O pessoal de baixa renda não tem alternativa" — diz Rogério. "Ou vai para as quitinetes do Centro ou para a periferia." Ano passado, o aluguel de um apartamento com dois quartos, sala, cozinha e banheiro no Brooklyn variava entre Cz\$ 1 e 2 mil. Hoje, custa Cz\$ 15 mil — um inacreditável aumento de 750%.

Por essas e outras, a assessora administrativa Gilda Barbosa, de 24 anos, está em apuros há seis meses, renda mensal em torno de Cz\$ 35 mil, iniciou em janeiro uma incrível maratona pelas imobiliárias da cidade. Tudo porque o dono do apartamento que ela aluga por Cz\$ 6 mil decidiu casar-se e pediu o imóvel. Gilda trabalha no Paraíso e sua primeira surpresa foi descobrir que ali não conseguirá o apartamento de dois quartos e aluguel de Cz\$ 10 mil onde gostaria de morar.

"É uma loucura. Só acho imóvel de 14, 16, 20 mil cruzados. Desisti do Paraíso, procurei em Vila Mariana. Nada. Agora, já estou vendo no Brooklyn, Jardim Marajoara, ampliando cada vez mais as opções. Onde vou parar, não sei." Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), monta uma equação muito simples para explicar o drama de Gilda: "Demanda dinâmica mais oferta estática é igual a caos". Segundo ele, o mercado está completamente descontrolado e os preços, irrealistas.

"Para se prevenir contra futuros prejuízos, o proprietário procura embutir, no preço do aluguel, uma taxa de risco e a inflação que virá. Como no resto do mercado, também a locação está seguindo um processo de elitização e o assalariado que não tem renda está fora do jogo." Em tempos normais, o preço do aluguel é de 1% sobre o valor do imóvel, sendo que os menores, mais procurados, podem atingir 2% e os maiores, de luxo, dificilmente ultrapassam 0,75%.

Enquanto Lourdes e Gilda reclamam, David da Silva Carlos, 30 anos, sorri de orelha a orelha. Dono de uma pensão na esquina de ruas Albuquerque Lins e Baronesa de Itu, em Higienópolis, David nunca viu procura por vaga igual a de hoje — e olhe que ele está há 17 anos no ramo.



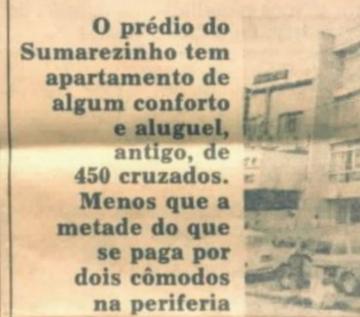
Lourdes, 2 mil em Pedreira



Terezinha, na periferia



Everaldo daria tudo por uma casinha com quintal. Não desiste de procurar, mas sabe que será muito difícil arrumar algo pelos 1,5 mil que paga na pensão de Higienópolis, perto do trabalho



O prédio do Sumarezinho tem apartamento de algum conforto e aluguel, antigo, de 450 cruzados. Menos que a metade do que se paga por dois cômodos na periferia



A alegria de David



Genildo "vaga quente"

**M**eus 13 quartos estão lotados até a boca com bancários, enfermeiros, motoristas particulares. E tenho uma lista de espera que não pára de crescer," diz David Carlos.

Para um pensionista David abriu uma exceção: permitiu que o primo, recém-chegado do Nordeste, dividisse a mesma cama. "Fiquei com dó." Os dois pagam Cz\$ 1 mil cada, sem descontos, porque afinal "ambos consomem luz e água, além de sujar mais o quarto". Esta não é uma prática comum na pensão de David, mas se repete com frequência cada vez maior em outros pontos da cidade, e a chamada "vaga quente".

O paraibano Genildo Guilherme, 30 anos, solteiro, sabe bem como é. Com outros quatro companheiros, ele divide um quarto de pensão de três camas, na rua Barão de Tatuí. Genildo e um outro trabalham à noite, como vigias, enquanto um manobrista, um faxineiro e um motorista dormem. De manhã, é a vez dos vigias descansarem — os outros vão trabalhar. Cada um faz sua própria comida e lava sua roupa. Por tanto "conforto", Genildo paga Cz\$ 500,00 por mês ao dono da pensão. E diz que só tem problemas quando os cães estão de folga. "Ai, dois têm de puxar o carro."

Salário baixo, ele sabe que é impossível morar melhor, alugar um apartamento, mas seu vizinho Antônio Everaldo bem que gostaria de trocar o quarto de pensão por uma casinha com quintal. "Vivo procurando, mas não tem jeito. Flador a gente até acha, porque tem amigos. O que empaca é mesmo o preço: ganho Cz\$ 3.500,00 como porteiro de um prédio e já passo apertado para pagar os Cz\$ 1.500,00 da pensão." Everaldo trabalha ali pertinho, na rua Sabará, vai a pé, e sabe que aluguel barato só se encontra "no fim do mundo".

Por isso, sua mulher, Josefa, está conformada: o negócio é mesmo criar o filho, Tiago, sem quintal, nos limites do quarto, que é copa, cozinha e sala ao mesmo tempo. "O culpado por essa situação é o governo", acusa. Roberto Capuano concorda: "Inquilinos e proprietários de imóveis são hoje vítimas de uma política habitacional errada. E os aluguéis estão tão elevados, porque o locador não tem nenhuma garantia de que as regras do jogo não serão mudadas daqui a 10 dias, por exemplo. Então, ele muitas vezes prefere manter o imóvel fechado a alugá-lo. Quando aluga, está sacando contra o futuro".

Por pensar no futuro, Franciseb Bassani vem ficando cada vez mais calvo nos últimos quatro meses. Ele e a mulher decidiram sair do apartamento de sua irmã, em Moema, e alugar um na mesma região, por até Cz\$ 10 mil. Só que Bassani encontra, tudo, menos o imóvel pretendido. "Eles custam 15, 20, 25, 30 mil. E não é fácil pagar 10 paus por mês. Tem que ter salário de pelo menos Cz\$ 25 mil." Como outros inquilinos, ele já começou a procurar em regiões mais distantes, "até Interlagos, e está conformado: "O jeito é morar longe".

## Periferia vale mais que cidade?

Por uma casinha de dois cômodos, banheiro sem porta, forro ameaçando desabar, pintura manchada e tanque fazendo as vezes de pia, Terezinha Gomes Santos paga Cz\$ 1 mil por mês. Por um apartamento de quarto com armários embutidos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, Miriam Gonçalves Ricardo recebe Cz\$ 450,00 por mês. A casa de Terezinha fica no Jardim Itapura, periferia da zona Sul. O apartamento de Miriam, na avenida Heitor Penteado, valorizado bairro do Sumarezinho.

As duas são vítimas das distorções do mercado de aluguéis residenciais, diz Roberto Capuano, presidente do Creci. Terezinha paga (e demais) pelo que seu locador imagina que poderá perder no futuro. Miriam recebe de menos (o valor de mercado é Cz\$ 8 mil), porque seus inquilinos são antigos. É verdade que ela, como milhares de locadores, tentará estabelecer a negociação direta, passando

do por cima do reajuste autorizado pelo governo, de 70,69%, mas já sabe que de forma alguma receberá um aluguel atualizado.

"Minha esperança é chegar pelo menos aos Cz\$ 3 mil. Entendo a situação do inquilino, mas queria que ele também entendesse a minha. Imagine que o condomínio está custando Cz\$ 350,00, quase tanto quanto recebo de aluguel. É uma defasagem maluca." Miriam não chegou a uma situação de confronto com seu locatário, mas muitos proprietários estão em guerra declarada com seus inquilinos. Nada de negociação direta, mas ação de despejo e ameaças.

Capuano tenta explicar: "É simples. Se o imóvel está vago, ele vale, por exemplo, Cz\$ 1 milhão. Ocupado, Cz\$ 700 mil, perdendo até 30% de seu valor de venda, porque nenhum comprador vai querer encerrar uma briga tão difícil, que é tirar o locatário de contrato antigo e poder dispor do imóvel". E tranquiliza inquilinos co-

mo o jornalista Marco Antônio de Lacerda, que recebeu esta semana uma notificação de despejo.

"Ninguém é colocado para fora de casa sem mais nem menos. Isso é mais complicado que desfazer casamento, onde você acerta uma pensão e sai. No caso da locação, o despejo é demorado e só pode ser proposto com provas." Marco Antônio até sabe disso, mas não se conforma com a posição do dono do apartamento que aluga na Bela Vista, por Cz\$ 2 mil desde janeiro do ano passado. "Há dois meses, ele me pediu Cz\$ 12 mil. Achei muito, mas pensei em chegar a um acordo. A notificação de despejo me pegou de surpresa."

E tem apanhado muita gente de surpresa, confirma a advogada do Creci Márcia Maria Parejo, para quem a desinformação sobre os direitos do locatário é o pior problema. "O telefone toca direto e os inquilinos estão apavorados. Digo a eles

que só podem ser retirados do imóvel com ação de despejo justificada, que pode levar entre seis meses e um ano, se houver concordância, ou mais de um ano, em caso contrário." Marco Antônio de Lacerda decidiu "comprar a briga": "Como é possível uma pessoa alegar, de um momento para outro, que precisa do imóvel? Isso é absurdo".

Capuano previa reações como a do locador do jornalista: "Todo mundo está tentando tirar o inquilino", e acha que existe uma saída para normalizar o mercado, que é o governo autorizar contratos de locação por prazo determinado, dando tempo aos inquilinos de aluguéis antigos para que se adaptem à nova situação. Quanto a Marco Antônio, afastou de vez os planos de colocar persianas no apartamento e tem 15 dias para apresentar contestação à notificação de despejo. "Acho que vou mandar um poema, pedindo reforma agrária do ar."