

Problemática do aluguel: "se correr o bicho pega, se ficar o bicho come".

"Se correr o bicho pega, se ficar o bicho come". Este ditado popular se encaixa perfeitamente à problemática do aluguel. Sem estímulo de se investir em imóveis para locação, a realidade é uma só: um disparate entre oferta e procura. Imóveis para se alugar acabam sendo raros. Quando existem, os preços exorbitantes afugentam os inquilinos. Novos? Nem pensar.

Nesta política de desestímulo imobiliário e de escassez, quem sofre as consequências é, sem dúvida, o assalariado, que já não tem opções de moradia. Sem alternativas viáveis, a população vai cada dia mais se afastando dos centros e se dirigindo aos locais sem infra-estrutura adequada - áreas onde se presuppõe que o aluguel seja mais acessível. Isto acarreta maiores problemas, principalmente os que se referem a segurança e transporte.

A população aumenta dia-a-dia e o crescimento imobiliário destinado a esta faixa da população, estagnado. Sem quaisquer condições as pessoas têm optado por morar conjuntamente: com familiares, em repúblicas, semi-repúblicas e até mesmo em camas-quentes - (onde uma pessoa dorme durante o dia e outra durante a noite).

Roberto Capuano, presidente do Creci - Conselho Regional de Corretores de Imóveis - declara que este problema que o país está enfrentando é sério demais, podendo ser considerado um caos social. Problema que, segundo ele, "não dá mais para se empurrar com a barriga".

Renda familiar (três vezes o valor do aluguel) e fiador são outros empecilhos com os quais os inquilinos esbarram. Se já é difícil "arrecadar" os cruzados do aluguel, como comprovar a renda familiar - extremamente alta para o padrão de vida do brasileiro. No caso do fiador o problema é o mesmo: além de escritura definitiva do imóvel, na maioria das vezes o fiador precisa comprovar sua renda - também três vezes o valor do aluguel.

Roberto Capuano explica que só em São Paulo existem 971.955 domicílios alugados e cedidos, sendo que nas classes de menor poder aquisitivo há uma maior incidência de ocupação de imóveis alugados - 32% na classe C e 42% na classe D. Estes números demonstram que um terço das famílias paulistas reside em imóvel alugado.

Mercado

A situação em Guarulhos não difere da instalada em São Paulo e em outras localidades. A procura por imóveis para alugar é grande, mas a oferta é pequena. O restabelecimento do mercado imobiliário é urgente; principalmente no que diz respeito às populações carentes. A grande maioria dos que procuram imóveis para alugar opta pela faixa de preço que não ultrapasse os Cz\$ 10 mil. Estas pessoas estão completamente desassistidas.

O mercado - principalmente o que abrange imóveis de 1 ou 2 dormitórios - está carente de opções. Isto porque aqueles que poderiam investir em construções destinadas às pessoas de baixo poder aquisitivo não o fazem mais. E que estes preferem investir em outras áreas mais rentáveis.

Quem está no imóvel não consegue pagar os reajustes. Obrigados a procurar outro local para morar, o inquilino não pode arcar com o novo compromisso. Além de abusivo, os aluguéis não estão coerentes com o valor real do imóvel. Na maioria das vezes paga-se caro por um local sem infra-estrutura adequada ou mesmo por um imóvel em condições precárias de habitação.

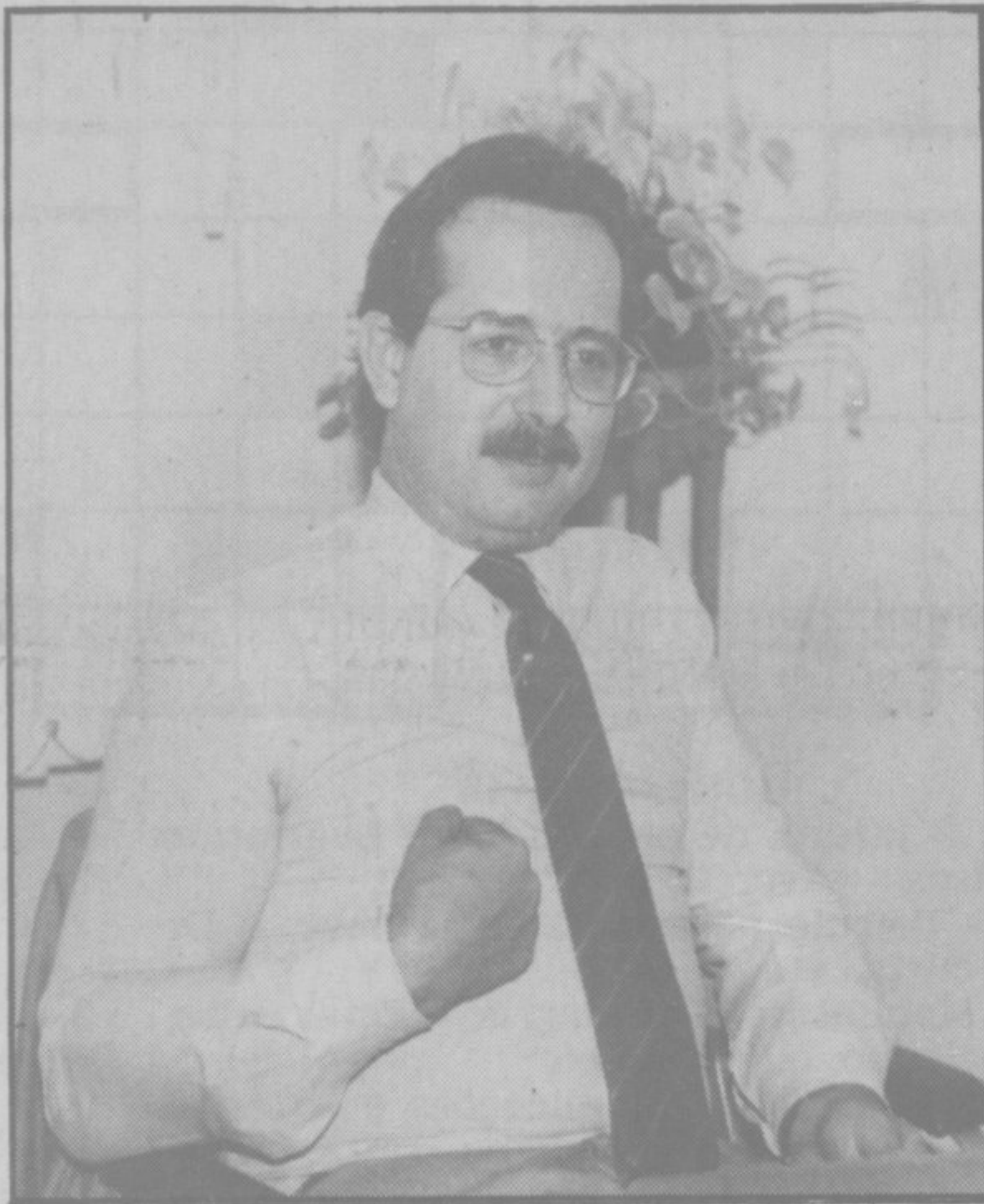
Além de condições insalubres de sobrevivência, o preço alto e inatingível dos aluguéis tem gerado despejo atrás de despejo. Este fato, aumenta, ainda mais, a problemática do trabalho que mal tem condições de se alimentar. Uma das saídas encontradas é dirigir-se aos bairros periféricos - distantes das áreas mais valorizadas. Mesmo nestes locais as condições de moradia não estão acessíveis aos assalariados.

Preços abusivos

Só para se ter uma idéia uma casa com dois dormitórios no Jardim Santa Cecília está para ser alugada por Cz\$ 11 mil. Já no Jardim São Francisco, uma casa também com dois dormitórios, entrada de carro e dependência de empregada está por Cz\$ 15 mil. No Jardim Bela Vista pede-se Cz\$ 10 mil por uma casa com um dormitório, sala, cozinha, banheiro, garagem e lavanderia. No centro da cidade os preços são outros. A faixa fica entre Cz\$ 20 e Cz\$ 30 mil para casas e/ou apartamentos de dois dormitórios. Na Vila Galvão a situação é parecida. Executando-se os encargos, o preço de um apartamento de dois dormitórios gira em torno de Cz\$ 25 mil.

Situação complicada

Raimundo Lourenço, proprie-



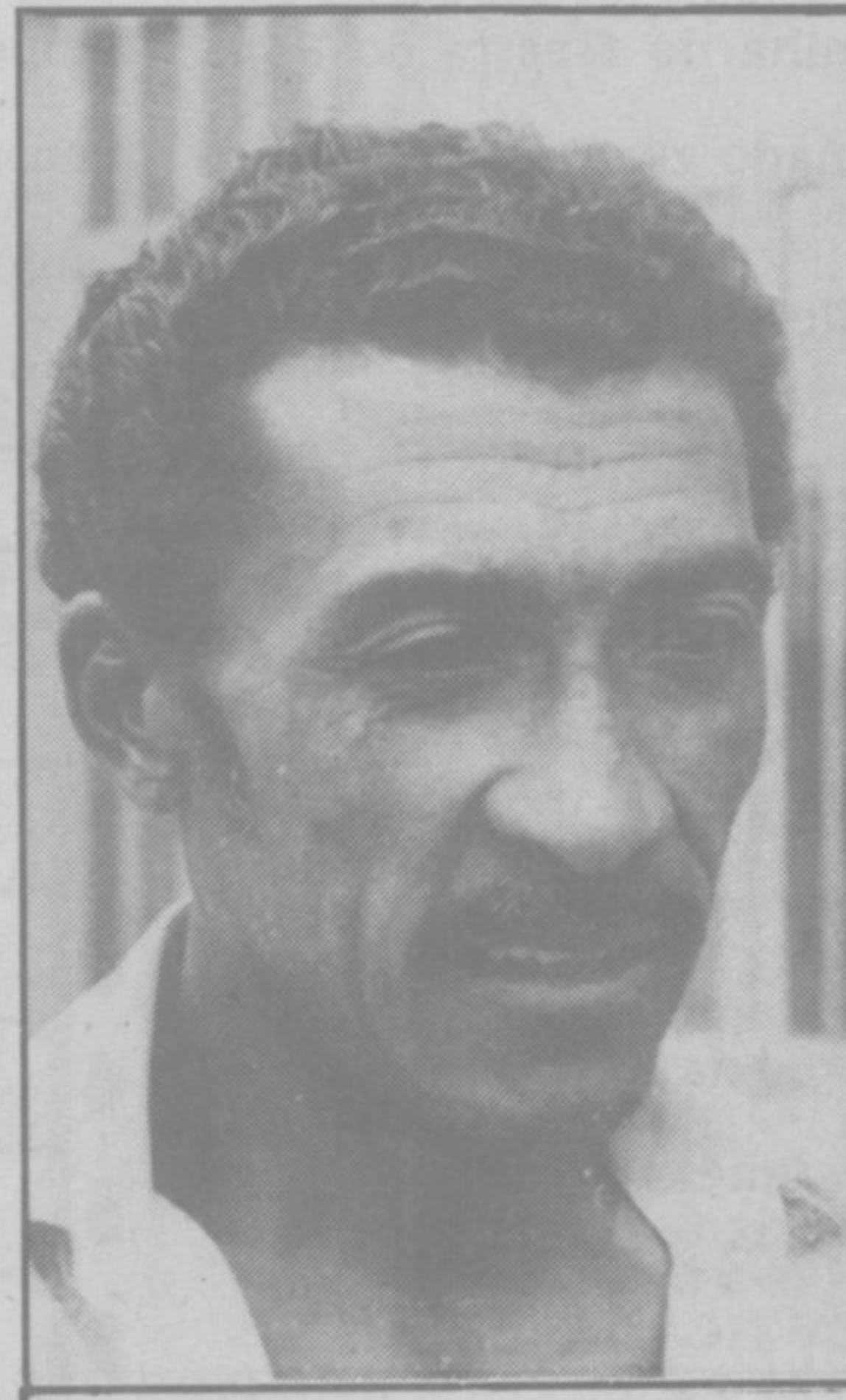
Márcio Bueno, assessor jurídico do Creci.



Roberto Capuano, presidente do Creci. Sobre a problemática dos aluguéis: "não dá mais para se empurrar com a barriga".



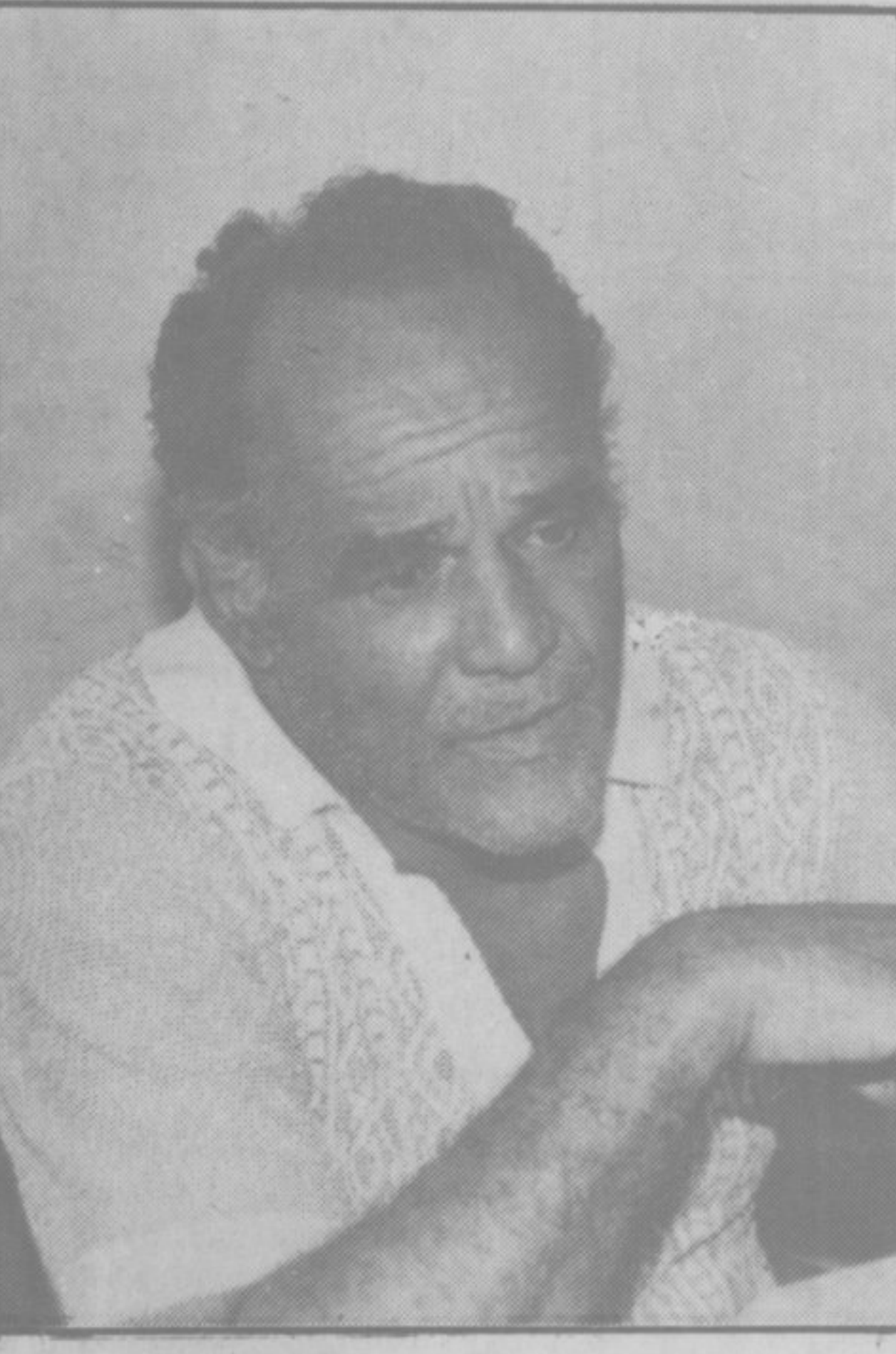
Manoel Dias Leiteiro enfatiza o desestímulo à construção.



José Maria de Souza, inquilino: situação pouco alentadora.



Neide dos Ramos Ventura Pereira de Lima reclama das vendas ruins e da falta de imóveis para a locação.



Raimundo Lourenço: "o proprietário tem pedido o que quer".



Fiador: outro problema no momento da locação.

tário da Imobiliária Cianorte S/C Ltda, da Cidade Jardim Cumbica, diz que nem na periferia a situação do inquilino está favorável. "O proprietário tem pedido o que quer". Raimundo explica que este não obedece a avaliação da imobiliária e propõe preços muito superiores aos realmente válidos. "Mesmo aqui no bairro, que falta quase tudo, tem entrada aluguéis de Cz\$ 6 mil a Cz\$ 22 mil. Mas a procura, muito grande por sinal, fica em torno de um teto máximo de Cz\$ 6 mil."

Mesmo assim Raimundo relata que a situação está complicada para aqueles que precisam alugar um imóvel. "O sujeito vem aqui com um hollerit de Cz\$ 12 mil para um aluguel de Cz\$ 6 mil. Comer o quê? Se ele tem filhos, esposa... Já os que se encontram em uma situação um pouco melhor - os que ganham por volta de Cz\$ 20 mil - não se submetem a morar em lugar conjunto, com entrada coletiva. Estes querem entrada separada. Só que uma casa simples, nestas condições, os preços variam entre Cz\$ 20 e 22 mil."

José Maria de Souza, que mora em um sobrado de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e entrada para carro na Cidade Jardim Cumbica explica sua situação pouco alentadora. Desde abril de 87 no imóvel, José Maria reside com a esposa, quatro filhos e um cunhado no sobrado. Seu aluguel inicial foi de Cz\$ 4 mil. Passado seis meses este valor dobrou: passou a Cz\$ 8.160,00.

Só que José Maria, arrumador de uma transportadora da cidade, recebe mensalmente a quantia de Cz\$ 9.850,00. Para ter condições de morar dignamente é obrigado a "rachar" com seu cunhado as despesas da casa. Apesar disso, a situação deste inquilino vai piorar ainda mais no momento da renovação do contrato.

Uma suposição: se o contrato de José Maria vencesse este mês - fevereiro de 88 - ele pagaria nada menos que Cz\$ 53.284,80 (um aumento real de Cz\$ 45.124,80). E que o reajuste dos aluguéis este mês ficou em 553% e

Informado a este respeito e sem ter a mínima idéia de quanto será o aumento governamental estipulado para abril próximo (mês de vencimento do seu contrato), José Maria, desolado, diz não encontrar outra alternativa a não ser pedir que um caminhão da transportadora leve sua mudança para o Piauí - sua cidade natal. "Só assim vamos poder continuar vivendo", desabafa.

URP X OIN

O salário do trabalhador é reajustado mensalmente pela URP - Unidade de Referência de Preços e os aluguéis pela OTN - Obrigações do Tesouro Nacional. A defasagem entre as duas unidades é muito grande e quem perde é sempre o inquilino já que seu salário - por maior que seja o acordo salarial de sua categoria - não alcança, nem proporcionalmente, o aumento dos aluguéis.

Márcio Bueno, assessor jurídico do Creci - Conselho Regional de Corretores de Imóveis - explica que estes 553% sobre os aluguéis de fevereiro representam a soma dos dois anos de inflação (1986

e 1987). Desta forma está impossível saber se é mais difícil o inquilino realizar uma nova locação ou renovar o contrato de seu imóvel. Márcio revela que o essencial é se estabelecer um acordo particular com o proprietário.

"Por exemplo, um aluguel de Cz\$ 15 mil hoje, com o aumento de 553%, passará a Cz\$ 98 mil. E impossível alguém arcar com um aumento nestas proporções. Pedir esta casa o proprietário não pode. O inquilino também não pode pagar. O ideal é que se faça um acordo entre as duas partes.", explica Márcio.

O assessor jurídico do Creci ressalta que o problema hoje não é de legislação, mas sim do próprio mercado que está completamente irregular. "Se a oferta e a procura estivessem ajustadas, se o mercado imobiliário atendesse a população, quanto menos lei melhor." Márcio realça que tanto o inquilino quanto o proprietário necessitam da utilização do imóvel. "Um precisa morar, o outro precisa alugar, pelo menos para repassar o IPTU. O acordo

é a melhor lei nesta fase crítica do mercado imobiliário", ressalta.

Soluções

Roberto Capuano esclarece que só o estímulo à construção de imóveis destinados às classes menos privilegiadas pode reverter a situação de caos nacional que se encontra o mercado imobiliário hoje. "É preciso produzir diretamente para a locação. Uma revisão da política habitacional se faz necessária", afirma. Criar incentivos reais, atrair fundos de pensão, fundos imobiliários e atrair capitais externos são opções, segundo Roberto, que poderiam apresentar resultados imediatos.

O presidente do Creci apresenta outra solução: a iniciativa privada investindo em imóveis para a locação. Outra proposta é o aluguel subsidiado; a iniciativa privada produz, o inquilino paga uma parcela sobre o seu salário e o governo complementa o restante do aluguel. Segundo Roberto desta forma ninguém sai perdendo. O aluguel da pessoa aumenta de acordo com seu salário. E mais: isto evitaria despejos, submoradias, etc.

Casa Nova

Manoel Dias Leiteiro, proprietário da Imobiliária Steiner S/C Ltda - no Centro de Guarulhos, explica que há muito tempo não faz locação de casa nova. "O desestímulo da construção está muito grande. Ninguém quer investir em algo que só dá retorno a longo prazo." Ele explica ainda que enquanto os reajustes de aluguéis crescem desproporcionalmente, os antigos não sobem quase nada. "Tem muito proprietário desesperado, com casas grandes e valiosas alugadas por uma quantia irrisória", relata.

E necessário admitir que nem sempre o proprietário é o vilão. Em alguns casos o proprietário se transformou em vítima. E as leis, de cunho social, acabam prejudicando ambas as partes interessadas.

Neide dos Ramos Ventura Pereira de Lima, da J.R. Imóveis e Administração - na Praça 8 de dezembro, Taboão, diz que é muito difícil aparecer um imóvel novo para se alugar ou vender. "Mesmo antes do congelamento a locação estava difícil. Imóvel novo então, é quase impossível. A procura é grande, mas não temos nada à disposição. Até as vendas estão ruins. Isto porque a faixa de renda do pessoal aqui é muito baixa. Poucos dispõem de uma entrada razoável no momento de se adquirir um imóvel".

Neide esbarra ainda em um outro problema: a documentação irregular. "Muitas vezes o pessoal quer colocar um imóvel à venda sem ter a documentação em dia. Não aceitamos imóveis nestas condições, mas muitas vendas - de particular para particular - são efetuadas mesmo irregularmente, causando assim mais um problema habitacional."

Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos

Ameaçados com despejos, denúncias vazias e outras pressões do tipo, um grande número de inquilinos resolveram se organizar.

Criaram, em dezembro de 86 o Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos. Sueli Nascimento Cardoso, há quatro meses no movimento, explica que cerca de 50 pessoas comparecem regularmente às reuniões. As vitórias obtidas através do movimento foram a nível individual, já que existe um assessor jurídico para orientar as pessoas dando assistência direta aos necessitados. "Muitas pessoas são mal-informadas e não percebem como lutar", diz Sueli. Ela explica que o movimento engrossou com o IPTU.

Sueli diz que muitas pessoas representam prédios, atuam como núcleos de seus bairros e até de municípios. "A idéia é retomarmos as manifestações", explica. Isto para fazer com que as autoridades tomem alguma providência e também para que o movimento engrosse mais.

A presidente do movimento é Maria Elisa Jardim Barbosa e no momento os inquilinos intranquilos estão se reunindo todas as terças-feiras, a partir das 19h30, no Sindicato dos Economistas de São Paulo. O sindicato fica no Viaduto Nove de Julho, 26.º andar, no Centro de São Paulo.

Texto: Tânia Fernandes.

Fotos: Alberto Neves

Augusto.