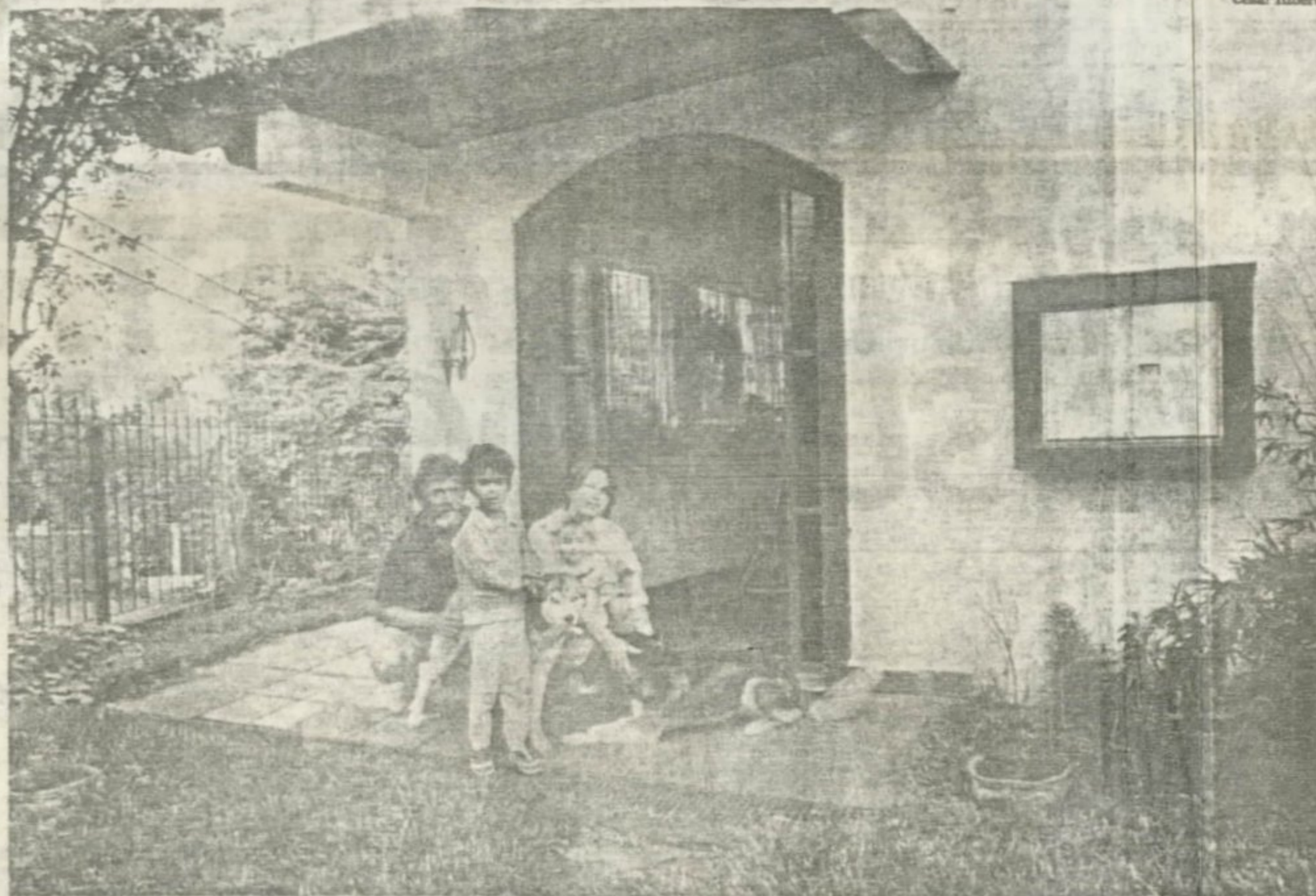


O êxodo da classe média

Inquilinos buscam aluguel baixo em áreas menos nobres



Ruben Jardim, 41, Ana Maria Leitão, 40, e os filhos Thiago, 3, e Cristiano, 9 meses, na nova casa em Cotia, região oeste de São Paulo

O mercado em crise gera casos paradoxais

A situação do mercado de locação gerou situações como a variação de preço de apartamentos idênticos em um mesmo prédio de até 1.000%. Ou ainda casos extremos, em que os inquilinos são obrigados a "distribuir" a família pelas casas de parentes. Há também as contradições, como o exemplo de uma proprietária que mora em imóvel alugado e está sendo despejada, sem poder fazer o mesmo com seus inquilinos.

A família do jornalista Rubens Jardim, 41, e da museóloga Ana Maria Leitão, 40, já passou por várias destas situações. Depois de vender um apartamento por não conseguir pagar as prestações do financiamento, o casal já teve que deixar outro imóvel porque o proprietário o retomou para uso próprio. Enfim, optaram por alugar um sobrado de 300 metros quadrados em Cotia (município da Grande São Paulo), pelo mesmo preço que pagariam por um apartamento de dois quartos, sem garagem, na capital.

"Foi como conhecer o paraíso e ter

que voltar para o inferno", compara Rubens. Acostumados às comodidades das suítes, salas e quintal da casa, eles foram alcançados pelos reajustes de aluguéis quando terminou o congelamento no começo de 1987. Dizem que só puderam alugar a casa por causa da conjuntura: "Isto aqui (a casa) é bom mas é uma ilusão". Quando acabou o congelamento, em fevereiro deste ano, não conseguiram mais entrar em entendimento com o proprietário.

Depois de quase um ano de discussões com o dono da casa, terão que deixar o imóvel em janeiro, quando termina o contrato. A solução encontrada foi dividir a família entre o apartamento dos pais de Rubens (o casal e o filho caçula) e a casa do ex-marido de Ana Maria (os outros três filhos).

Proprietária inadimplente

Outro caso é o de Victória Perroni Melamet. Viúva, 63 anos, ela mora desde 1976 em um apartamento alugado, de dois quartos, na alameda Barros (zona central). Até dezembro, os cerca

de Cz\$ 11 mil que recebe pelo aluguel de dois sobrados que tem na Lapa e de um apartamento em Moema eram suficientes para pagar todas as suas despesas, mais o aluguel do apartamento em que mora. Só que o proprietário entrou com uma ação na Justiça requerendo o reajuste do aluguel entre Cz\$ 30 mil e Cz\$ 35 mil (mais de 1.400%), muito mais do que a inquilina pode pagar.

A ação deverá ir a julgamento em abril. A situação de Victória se torna ainda mais complicada porque ela só pode despejar seus inquilinos sob a alegação de uso próprio, o que representa um período de cerca de um ano de trâmite do processo pela Justiça. Até que isto aconteça, a proprietária de três imóveis não terá onde morar.

A explicação para que ocorra esse tipo de contradição no setor habitacional está nas leis que regulam o mercado, segundo os envolvidos. "A situação do país me levou a isto. Não há lei que me faculte morar em um imóvel que me pertence", diz Victória (RT)

César Ilberé

JOSÉ ROBERTO DE TOLEDO

Do Reportagem Local

→ Com a chegada a São Paulo de 500 mil novos habitantes por ano, os aluguéis dos imóveis para as faixas de baixa renda estão se tornando, devido à carência de oferta, proporcionalmente mais caros do que aqueles oferecidos à faixas sociais mais elevadas. Ao mesmo tempo, os inquilinos de classe média, empurrados pelos altos preços das locações, estão trocando seus apartamentos em bairros melhor situados por outros mais baratos e mais distantes do centro. O autor do diagnóstico é o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Roberto Capuano, 42, que aponta uma tendência de achatamento da pirâmide habitacional em São Paulo. Ele faz uma previsão cataclísmica caso esta tendência seja confirmada: "As cidades se tornarão ilhas de concreto cercadas de favelas por todos os lados. E o imóvel se tornará um artigo de luxo".

→ Capuano assinala dois motivos para esta situação: a falta de investimentos no setor e a perda de poder aquisitivo da população. Para ele, o quadro se agrava na medida em que o nível de renda diminui. Assim, na faixa "E" (de menor poder aquisitivo) praticamente não estão se realizando operações imobiliárias, nem de venda nem de aluguel, embora existam nesta faixa pelo menos 150 mil imóveis à venda sem encontrar comprador.

→ No caso dos imóveis de nível "A", a locação se torna relativamente mais fácil, uma vez que os possíveis locatários estão em melhor situação financeira. Capuano dá um exemplo da elitização do mercado: "Uma pessoa que disponha de um capital de Cz\$ 2 milhões (quantia insuficiente para comprar dois automóveis Santana) não vai comprar um apartamento de um quarto em um bairro de faixa 'C' se pode aplicar este dinheiro no mercado financeiro e com os juros pagar o aluguel de um apartamento de quatro quartos nos Jardins".

O presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenaldi), Hubert Gebara, 51, usa o mesmo exemplo para explicar a queda no nível de investimentos no setor imobiliário para locação. Segundo ele, com Cz\$ 2 milhões um investidor construiria um imóvel de cerca de sessenta metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha e banheiro. O aluguel prove-

niente deste imóvel no preço atual de mercado, diz Gebara, seria de Cz\$ 30 mil por mês. Ou seja, cerca de dez vezes menor que os juros oferecidos pelo mercado financeiro pelo mesmo montante de aplicação.

Política habitacional

Gebara aponta a política habitacional adotada pelo governo a partir de 1979 como a causa da atual situação do mercado. Desde a Lei do Inquilinato (nº 6.649 de 1979), que segundo ele, "prejudicou a relação locador/inquilino" em detrimento do primeiro, até o Plano Cruzado, houve um "estrangulamento" das condições de aquisição de imóveis. Também a locação, afirma, "foi penalizada pelo governo, que passou a encarar a atividade como espoliadora". Em 1983 os aluguéis passaram a ser corrigidos em 80% do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), causando uma defasagem dos preços em relação à inflação.

Com o congelamento dos preços dos aluguéis em março de 1986, a suspensão dos despejos e a proibição da retomada pelos locadores, diz Gebara, diminuíram os imóveis para locação e os preços dos novos aluguéis foram fixados acima da inflação. "Dezembro de 86 foi o pior mês dos últimos dez anos, com aluguéis acima das possibilidades dos locatários por causa da falta de oferta", diz. Segundo ele, nesse mês foram alugados 200 imóveis, enquanto a média de 80, por exemplo, foi de mil aluguéis/mês.

Já em janeiro de 87, segundo Gebara, houve entrega de apartamentos construídos a partir de 85/86, resultando numa maior oferta para locação e em aluguéis abaixo da inflação. A nova situação proporcionou ao mercado, segundo Gebara, chegar ao mês de outubro de 87 com a contratação de 800 novos aluguéis.

Todos estes fatores, na análise de Gebara, determinaram três diferentes casos de inquilinos: Aqueles que alugaram seus imóveis antes do Plano Cruzado e pagam um valor abaixo do preço de mercado; aqueles com contratos entre setembro de 86 e fevereiro de 87, que enfrentam reajustes acima do mercado pois têm como base uma OTN "fictícia", calculada a partir de preços iniciais elevados e aqueles com contratos após o fim do congelamento (março de 1987), cujo valor da locação está se tornando—segundo Gebara—mais "viável" a cada mês, "porque a curva dos valores de aluguel é descendente em relação à inflação".