

cidade	jornal	data veiculação
Fortaleza - CE	O Povo	23-MAI-88
	assunto	
3- Lei do Inquilinato		

JORNAL: O Povo
 DATA: 23/05/88
 PAGINA: Fortaleza - CE

ALUGUÉIS

Cai oferta de imóveis com a nova Lei do Inquilinato

Origem da questão está nas locações de "interesse social"

Bastou o projeto de uma nova Lei do Inquilinato bater no Congresso (dia 17 de março), para que a oferta de imóveis de aluguel, em São Paulo encolhesse. Já em abril, reduziu-se em um terço pelas contas de Heabert Gebara, Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínio (Fenadi).

E que nesse projeto, os aluguéis, até seis salários-mínimos de referência — o que daria hoje Cz\$ 35.508 — são considerados "de interesse social", e serão reajustados por um índice que acompanhará o salário. Já os aluguéis acima desse valor escapam do chamado aluguel social estaria — pelo menos num primeiro momento, em que o impacto da notícia é maior — fazendo com que os proprietários segurassem os imóveis de menos valor (de um e dois dormitórios enquadráveis no "aluguél social") para tê-los vazios e desimpedidos para vendê-los, caso a lei seja aprovada.

De acordo com o presidente da Fenadi, o número de ofertas para locação em São Paulo vinha num crescendo de 25% a 30% ao mês desde março de 87. E esse aumento da oferta fez com que os reajustes do aluguel inicial se conservassem sempre abaixo da inflação. Em março de 87, a oferta foi de 300 imóveis para locação. Neste março, agora, tinha subido para 1.500 imóveis. Com o projeto de lei, sofreu a brusca redução para mil unidades em abril passado. Aquele aumento da oferta

deveu-se, segundo a Fenadi, a vários fatores: os preços dos aluguéis estavam em patamares considerados satisfatórios, com o fim do Plano Cruzado voltou-se à plenitude da Lei do Inquilinato, que permitia a correção do aluguel pela OTN (coisa interessante para os proprietários); e também o fato de que, em 85 e 86, foram lançados muitos prédios em São Paulo, que ficaram prontos durante 87 e 88.

Para Gebara, o mercado vinha se adaptando à realidade. Em janeiro passado, houve muitos acordos entre proprietários e inquilinos para um reajuste abaixo do permitido por lei, já que o valor irreal da OTN de janeiro de 87 provocara uma distorção nos reajustes dos contratos assinados naquela época. Mas, embora o presidente da Fenadi aponte o novo projeto de Lei do Inquilinato como a causa principal da retração, ele não descarta outras possibilidades, como a instabilidade política do País e os altos patamares da inflação, que proporcionam ganhos elevados no mercado financeiro.

Outras opiniões — se a Fenadi não hesita em considerar o novo projeto de lei como o motivo essencial da diminuição da oferta de imóveis para alugar, para o Secovi — Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo — a questão é outra: não existem imóveis para alugar na cidade. De acordo com Renee Aidar, Presidente do Conselho de Locação e Administração, faz tempo que o Se-

covi vem alertando o Governo para a falta de estímulo a investimentos em imóveis no País (o Secovi sempre defendeu a livre negociação de aluguéis entre proprietários e inquilinos). A isso se soma o fracasso da política habitacional e a escassez de moradias construídas especialmente para a locação.

E o presidente do Greci — Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SP, Roberto Capuano, compartilha, em parte, dessa opinião: imóveis para vender existem; o que falta é financiamento para as populações de renda mais baixa; sem poder comprar, a opção é alugar. O achatamento salarial força; por sua vez, a classe média a ocupar os imóveis destinados anteriormente às faixas de renda mais baixa; é o caso das moradias com um e dois dormitórios; e o resultado é um estrangulamento da oferta nesse ponto crítico.

No Procon — entidade oficial de SP da defesa do consumidor — a técnica Eliseth Miyasaki diz não ter notado um aumento na pressão dos proprietários sobre os inquilinos nas reclamações. O que seria indício de um receio quanto à aprovação do aluguel social. Para Eliseth, tem havido um número maior de queixas quanto à devolução do depósito inicial para a locação, evidência de que as classes de baixa renda estão entregando os seus imóveis alugados pressionados pelos reajustes sucessivos (salários reajustados pela URP, aluguéis pela OTN). E isso aumenta a procura por aluguéis cada vez mais baixos.