

cidade	jornal	data veiculação
Santos	A TRIBUNA	23-MAI-88
	assunto	
3- lei do Inquilinato		

A Tribuna - Santos  
23/5/88

### Nova lei do inquilinato inibe oferta de imóveis

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 Herbert Gebara, da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínio - Fenadi.

É 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, e continuam reajustados pela OTN. O temor desse 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 "aluguel 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. No último mês de março, tinha subido para 1.500 imóveis. Com o projeto de lei, sofreu uma 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 Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de São Paulo - Secovi - a questão é outra: não existem imóveis para alugar na cidade. De acordo com René Aídar, presidente do Conselho de Locação e Administração, faz tempo que o Secovi 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 Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

- Creci -, Roberto Capuano, compartilha em parte dessa opinião: imóvel 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 paulista oficial 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.

MATÉRIA COM O MESMO  
CONTEÚDO DA FETTA  
EM O POVO (Fortaleza - CE)  
mesma data