

# Flat garante excelentes rendimentos

Balanço Financeiro, abril de 1990

**RITA PIMENTA**

**T**em gente que imagina ser impossível viver da renda de aluguéis. Hoje em dia, certos tipos de contratos e inquilinos acabaram-se transformando em terríveis pesadelos para muitos locadores. A maioria dos contratos imobiliários regidos pela Lei do Inquilinato é reajustada de seis em seis meses ou anualmente, ficando defasada em pouco tempo, em decorrência dos elevados índices de inflação. Trocar de inquilino sem justificativa legal, nem pensar — o proprietário corre o risco de ser obrigado a indenizá-lo, se não conseguir desfiar um rosário de motivos convincentes à lei. “Dependendo do contrato, o locador tem a propriedade, mas não o poder sobre o imóvel”, define Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.

Investir em imóveis com o objetivo de alugá-los tornou-se um péssimo negócio, certo? Nem sempre. Quem consegue negociar sem as ameaças da Lei do Inquilinato vai muito bem, obrigado, recebendo algo entre 0,7 e 0,8% do valor comercial do imóvel. A alternativa também permite uma receita constante, corrigida todo mês pela inflação, e — maravilha! — livra o proprietário de quaisquer aborrecimentos com locatários. Na maioria dos casos, o locador nem sabe para quem foi alugado o imóvel.

Esse tipo de empreendimento tem um nome estrangeiro, *flat-service*, mas já se tornou uma mania nacional. Quem cuida da administração do imóvel e se en-

carrega da parte mais trabalhosa — alugar, cobrar as diárias e manter os serviços em funcionamento — são as empresas hoteleiras. Tudo o que o proprietário faz é passar uma vez por mês para buscar os rendimentos. E a valorização dos *flats* tem sido expressiva nos últimos quatro anos. Senão, vejamos: para comprar um *flat* de um quarto no bairro dos Jardins, em São Paulo, há três anos, gastavam-se 50 mil dólares; hoje, o mesmo imóvel pode ser vendido por 100 mil dólares. Ou seja, a aplicação em *flats* valoriza-se em moeda forte.

Os aluguéis também vêm registrando evolução real. De 1988 até o ano passado, eles cresceram 40% acima da inflação. Para se ter uma idéia, um proprietário de um apartamento de um quarto em *flat* de quatro estrelas recebeu, em fevereiro, 24 mil cruza-



Capuano: crítica à Lei do Inquilinato

a de Oliveira

## INVESTIMENTOS

Foi

