

# Aumenta a oferta de imóveis para alugar e preços param de subir

• 3 DEZ 1991

por Denise Arakaki  
de São Paulo

Aumento da oferta e queda do poder aquisitivo têm causado a atual estabilidade nos preços dos aluguéis residenciais na Grande São Paulo. Segundo dados apurados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) da USP, a variação do aluguel na terceira quadrissemana de novembro (de 24 de outubro a 22 de novembro) foi de 19,47%, enquanto a inflação paulista registrou 26,40% (ver matéria na página 3).

De acordo com Roberto Capuano, diretor da imobiliária que leva o seu nome, os preços de locação de imóveis não têm caído, mas também não têm aumentado, o que, na prática, representa uma redução do valor pedido. "Imóveis, cujos proprietários pediam Cr\$ 600 mil para alugar há um mês, continuam com o mesmo preço neste mês e, ainda assim, os contratos não saem", afirma Capuano.

Esta informação é refor-

çada pelo presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), José Roberto de Toledo, e por dados da pesquisa mensal sobre o mercado de locação realizada pela entidade.

Segundo Toledo, a pesquisa do último mês, por exemplo, constatou que os preços dos aluguéis de imóveis vagos variaram cerca de 8%, ante 25,17% da inflação. "De uma forma geral, percebe-se que os aluguéis têm tido uma variação bem abaixo da inflação nos últimos meses", afirma.

Capuano estima que a oferta de imóveis para alugar aumentou entre 30 e 25% no último mês. "Pena que o número de candidatos a inquilinos também cresceu", diz ele, apontando um dos motivos por que o preço nominal não baixa.

Para o diretor da imobiliária J. Nogueira, Erwin Maack, esta situação reflete os dez anos em que o mercado ficou reprimido pelas regras da antiga Lei do Inquilinato. "Não há dú-



Roberto Capuano

vida de que a procura ainda é muito maior do que a oferta", afirma. Maack estima que a oferta de imóveis para alugar, nas últimas três semanas, teve um acréscimo de 10%, aproximadamente — "um número insuficiente para atender à demanda".

Outro dado que reforça a estabilidade dos preços é a negociação de contratos antigos. De acordo com a gerente de locação da Gilberto Nascimento, Tônia

Regina Luziani, colocados frente a frente com a recessão econômica, inquilino e proprietário estão mostrando maior disposição para negociar.

A busca de patamares viáveis tanto para o locador como para o locatário também foi ressaltada por Maack. Ele afirma que a renegociação de reajustes não tem sido tão "voraz" quanto há algum tempo atrás. "O quadro inflacionário, a queda do poder aquisitivo e as demissões criam um movimento quase solidário, que leva a um diálogo mais razoável entre as partes", diz Maack.

Mais cauteloso, o gerente de locação da Oeste Imóveis, Fábio de Andrade Bitu, diz que prefere esperar a vigência da nova Lei do Inquilinato (prevista para 20 de dezembro) e a retomada dos negócios, paralisados, neste momento, pela proximidade dos feriados de fim de ano. Bitu diz que não registrou um aumento significativo nas ofertas de imóveis para locação e que os preços, por enquanto, estão se mantendo.