

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	DIÁRIO DO COMÉRCIO	08-JAN-92
	assunto	
3- LEI DO INQUILINATO		

Lei do Inquilinato provoca poucas mudanças no mercado

Rosângela Lott

Desde que entrou em vigor no último dia 20 de dezembro a Lei de Inquilinato produziu poucos reflexos no mercado imobiliário. O mais importante deles é o aumento da oferta de imóveis para alugar. Sérgio Luis Abranches, membro do Conselho Técnico de Locação e Administração do Secovi, diz que a oferta dobrou em relação à 70 dias. Já Roberto Capuano, do Creci, diz que a oferta aumentou em 30% em relação ao período anterior à lei.

De qualquer forma o mercado está parado. Primeiro, pela sazonalidade do período. Segundo, pela falta de inquilinos e pelo achatamento dos salários. Abranches acredita que o reaquecimento do mercado coincidirá com a volta às aulas, em fevereiro próximo. Capuano, no entanto, diz que os reflexos da Lei do Inquilinato se farão sentir a longo prazo, em dois ou três anos. Nesse período, a oferta de imóveis vai crescer até se estabilizar, principalmente com a desova de imóveis para classe média.

Denúncia vazia — Roberto Capuano conta que a briga pela instituição da denúncia vazia visava restabelecer o interesse do investidor em alugar seus imóveis. Ele diz que "em um processo recessivo é pouco inteligente manter o imóvel fechado". A queda no valor de aluguel é, segundo Capuano, decorrência da queda de poder aquisitivo dos interessados. Hoje, o preço dos aluguéis está na média histórica entre 0,6% e 1% sobre o preço de venda do imóvel. O mérito da lei é ter dado garantias que estimularam a colocação dos imóveis no mercado. "A renda deixou de ser prioridade e esta passou a ser a preservação do patrimônio", completa ele, que acredita que o valor não baixa mais que a média histórica.

A Lei do Inquilinato mostrou distorções no valor dos antigos contratos de aluguel, que esta-



Capuano: "Hoje, é pouco inteligente deixar o imóvel fechado"

vam sendo feitos considerando entre 1,5% e 2% do valor de venda do imóvel, principalmente os contratados no primeiro semestre do ano passado, que estão acima do valor de mercado. Para Abranches, a variação no preço é pequena, entre 5 e 10%. A possibilidade de procurar outro imóvel não é viável já que a economia é de apenas 10%. A saída é renegociar e manter o contrato. Capuano discorda e cita o exemplo de um apartamento alugado há seis meses por Cr\$ 600 mil. Com reajustes esse apartamento custa hoje Cr\$ 1.200 mil e, com a vigência da lei, um imóvel igual sai pelos mesmos Cr\$ 600 mil iniciais. Para ele, quanto mais novo é o contrato maior a viabilidade de procurar outro imóvel. "A economia pode chegar a 50%", afirma.

A maior novidade da lei é restabelecer a "poupança tijolo",

uma cultura de investir em imóveis, "muito ajudada pela instabilidade da economia e pelo descrédito nos investimentos".

Comerciais — A Lei do Inquilinato não alterou significativamente o mercado de locações comerciais. Essa é a opinião de Ricardo Nacim Saad, advogado do Departamento Jurídico da Associação Comercial de São Paulo (ACSP). Saad diz que continua a Lei de Luvas, que rezava que locações com contratos vigentes há mais de cinco anos têm proteção especial. Os locatários eram amparados pela Lei nº 24.150, que dava o direito a mover ações renovatórias da locação. A atual Lei do Inquilinato "tem em seu bojo as mesmas garantias", afirma Saad. "A lei não trouxe alterações e o mercado continua sendo regido pela lei da oferta e da procura", complementa.