

Aluguel volta a ser problema em SP

Um dos motivos da falta de imóveis para locação é o fato de os proprietários preferirem mantê-los fechados a alugar com reajuste semestral o que contribui para o aumento dos novos aluguéis

SUELI CAMPO

Procurar imóvel para alugar na cidade de São Paulo voltou a ser um drama. O estoque disponível de 2.500 unidades é insuficiente para atender a demanda, o que acaba pressionando o valor da locação. Em outubro, os novos aluguéis subiram 68%, em média, segundo pesquisa da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic). Foi o maior aumento desde 1991, quando a pesquisa começou a ser feita. As casas subiram 77% enquanto os apartamentos tiveram variação de 56%, em relação a setembro.

Os proprietários preferem manter os imóveis fechados a alugar com reajuste semestral. Isto porque com a inflação em alta o aluguel fica desvalorizado logo no segundo mês. Para compensar as perdas no decorrer do semestre os proprietários pedem um aluguel inicial elevado.

Prazo menor — Os administradores e donos de imóveis acham a crise poderia ser amenizada se o prazo de reajuste fosse menor. Proposta nesse sentido já foi encaminhada ao Ministério da Fazenda, mas ao que parece o governo ainda não se deu conta do problema. Segundo o secretário-executivo do ministério, Clóvis Carvalho, a mudança do prazo de reajuste não é prioridade.

Na opinião do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, a crise no mercado de locação é resultado da falta de investimentos em imóveis novos e usados. "O número de inquilinos ten-

de a crescer porque não há crédito para compra da casa própria", afirma.

Diante da dificuldade de encontrar imóvel e dos aluguéis altos tem crescido a procura por moradia em bairros menos nobres, onde o preço costuma ser menor. Contudo, justamente nessas re-

giões a oferta para locação é pequena. "Os investimentos se concentraram em flats e imóveis comerciais localizados em bairros nobres", diz o presidente da Aabic, José Roberto Graiche. Segundo o dono da imobiliária

Camargo Dias, José Carlos de Mello Rossi, os inquilinos estão recorrendo as imobiliárias de bairros, onde as possibilidades de encontrar um aluguel mais em conta são maiores.

**CASA TEVE
AUMENTO
MÉDIO DE 77%,
EM OUTUBRO**

Inquilino antigo também é prejudicado

CÁSSIA CAROLINDA

A alta de 68% no preço das locações novas em outubro é motivo de preocupação também para quem já é inquilino. O aluguel em vigor fica desatualizado em relação ao mercado o que deixa o inquilino sujeito a pressões do proprietário para reajustar o valor fora de época ou acima do índice previsto em lei.

Essa situação dificulta a negociação quando o contrato passa a vigorar por prazo indeterminado. Se o inquilino não concordar com um novo valor, o proprietário pode pedir o imóvel de volta sem justificativa. Pela Lei do Inquilinato o prazo para desocupação do imóvel é de 12

meses, no caso de locações contratadas antes de 20 de dezembro de 1991. Mas mudar pode não ser uma boa solução pois o inquilino vai alugar um imóvel pelo valor de mercado.

Os inquilinos cujos contratos ainda não venceram estão mais protegidos. Enquanto durar o prazo contratual o proprietário não pode retomar o imóvel.

Está nessa situação quem alugou imóvel a partir de 20 de dezembro de 1991 pelo período de 30 meses. Para quem fez a locação por período inferior a 30 meses a partir daquela data pode estar já vigorando o prazo indeterminado, mas ainda assim o inquilino só é obrigado a devolver o imóvel após cinco anos

da data de assinatura do contrato. A devolução antes desse prazo só pode ocorrer nos casos previstos em lei, como por exemplo, se for para uso próprio do locador.

Mesmo com essas garantias, o mais conveniente é evitar atritos, principalmente quem pretende renovar o contrato. Na negociação, o mais conveniente é fazer um adendo ao contrato, especificando os termos do acordo. Assim, se o inquilino estiver antecipado o reajuste, deve contar no adendo que o valor será descontado na ocasião do acerto semestral. É aconselhável também acrescentar qual vai ser a base de cálculo para o próximo acerto semestral.

Quanto custa alugar imóvel (em CR\$)

(Valores pesquisados pela Aabic na cidade de São Paulo, em outubro)

	1 dormit.	2 dormit.	3 dormit.
Setor 1 (Cid.Jardim, C. Lapa, Jardins, Itaim, Moema)			
apto	40.000	55.000	95.000
Setor 2 (Ibirapuera, Paraíso, Pinheiros, C. Belo)			
apto	38.500	51.000	80.000
casa		65.000	78.000
Setor 3 (Butantã, V.Olímpia, Lapa, V. Mariana, Perdizes)			
apto	37.000	46.000	62.000
casa		50.000	60.000
Setor 4 (Jabaquara, Aeroporto, Saúde, V. Madalena, Mooca)			
apto	32.000	41.000	60.000
casa	25.000	37.000	54.000
Setor 5 (Cambuci, Centro, Casa Verde, Penha, B. Funda)			
apto	26.000	35.000	43.000
casa	23.000	30.000	36.000