

cidade	jornal	data veiculação
SPaulo	Folha SPaulo	28 FEV 93
a s s u n t o		
3- Rui do Inquilinato		



CRECI - 2.ª REGIÃO

MINISTÉRIO DO TRABALHO
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

TAMANHO NORMAL
32,6 x 24,7 cm
Xerox Reduzida

Domingo, 28 de fevereiro de 1993 **8-3**

FOLHA DE S. PAULO

imóveis sp

Oferta pequena e preço alto abalam mercado

A atual lei do inquilinato, há pouco mais de um ano em vigor, não solucionou alguns problemas crônicos do setor

GRAZIELE DO VAL
Da Reportagem Local

A atual lei do inquilinato, que vigora desde 20 de dezembro de 91, regulou o mercado nos primeiros meses do ano passado, mas a tendência hoje aponta em outra direção. Um dos principais triunfos de nova lei — ter "devolvido" ao mercado de locação muitos imóveis fechados — já foi absorvido pela demanda.

Aos poucos a oferta volta a se reduzir. Em janeiro, o número de imóveis para alugar na cidade de São Paulo foi o menor dos últimos 12 meses — 3.500 unidades. A estimativa é de que existam cerca de 800 mil apartamentos e casas alugados na cidade.

Aluguel caro

Apesar da ligeira recuperação real dos preços, os proprietários procuram prevenir-se contra a inflação de um semestre — prazo legal mínimo para os reajustes de imóveis residenciais — superestimando os valores iniciais. Os preços só não ganham mais fôlego porque esbarram no achatamento do poder aquisitivo dos inquilinos.

"Mesmo tendo sofrido uma perda real durante o ano passado, o aluguel é caro para a maioria da população. Provavelmente os preços não vão sofrer grandes sobressaltos e devem acompanhar a inflação em 93. Uma elevação como a do último mês inviabilizaria o mercado", afirma José Roberto de Toledo, 35, presidente da Aabic (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios). Em janeiro, o aumento médio do aluguel dos imóveis disponíveis no mercado foi de 56%, segundo pesquisa da Aabic.

Menos negócios

A calma inicial que regulou as relações entre inquilinos e proprietários no primeiro semestre do ano passado deu lugar a uma crescente preocupação. "O primeiro impacto da lei — quando o ISN (Índice de Salários Nominais) puxava os valores dos aluguéis para cima e a oferta de imóveis

disponíveis praticamente triplicou —, foi "minado" pelos reajustes semestrais e pela inflação crescente. O proprietário notou que se encontrava em situação semelhante ao período anterior à aprovação da lei", afirma José Carlos de Melo Rossi, 43, diretor da Camargo Dias. Segundo ele, a oferta de unidades para alugar caiu 50% na imobiliária.

Para Sérgio Pringler, 49, da imobiliária Fernandez Mera, a situação hoje é muito pior que há um ano. "O estoque de imóveis que estava fora de mercado já foi escoado. Como a demanda é muitas vezes superior à oferta e não há reposição — o volume de lançamentos de prédios é pequeno —, os proprietários partem de bases muito altas para estipular o aluguel".

O presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, 46, também prevê dificuldades para os próximos dois anos. "Como não houve produção nem estímulo à aquisição de casa própria, os preços dos aluguéis devem subir. O fator mais perverso é que as pessoas vão ter que se mudar para regiões mais distantes ou alugar imóveis menores", afirma.

Paulo Roberto Coelho da Fonseca, 48, diretor da Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários e Telma Céli Batista Souza, 34, da Júlio Bogoricin, não concordam. Eles afirmam que há mais imóveis disponíveis para alugar. "Com a livre negociação de índices, a tendência é de que cresça ainda mais o número de unidades disponíveis e os preços se mantenham", diz Fonseca.

Para Luis Álvaro de Oliveira Ribeiro, 50, presidente da Adviser Consultores, há uma razoável estabilidade entre a oferta e a procura, o que leva a crer que a evolução dos aluguéis não deve ficar acima da inflação. "A aceleração de preços, que é muito punitiva, fica neutralizada pela incapacidade de pagamento dos inquilinos", diz Ribeiro.