

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

FOLHA DE S. PAULO

"DINHEIRO"
SÃO PAULO - SP
15.10.97

IMÓVEIS Grande oferta facilita acordos

Aluguel mais baixo é tema de campanha

WALTER WIEGRATZ
da Reportagem Local

Administradoras de imóveis estão lançando hoje campanha dirigida para estimular os proprietários a reduzir os preços dos aluguéis.

A iniciativa, da Associação das administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), coincide com o sexto mês consecutivo em que o estoque de imóveis fechados fica acima da marca de 10 mil unidades.

O objetivo da campanha é acelerar e facilitar a ocupação dos imóveis vagos, além de "estabelecer uma negociação franca, entre locadores e locatários, para que os imóveis continuem alugados".

Segundo José Roberto Graiche, presidente da Aabic, os locadores precisam estar conscientes da "importância da manutenção dos bons inquilinos no imóvel, ao invés de ficar com suas portas fechadas, ou assinar novo contrato com desconhecidos".

Outra ponto é a fixação real dos valores cobrados nos aluguéis. Atualmente, muitas negociações são frustradas por causa de aluguéis baseados em valores irreais dos imóveis.

A Aabic também alerta para o hábito que o proprietário possui de não entregar o imóvel em boas condições para locação.

Hora de negociar

Diante da grande oferta e da pouca procura, muitas imobiliárias passaram a fazer promoções para atrair seus clientes, como a isenção

no pagamento do IPTU, descontos no valor do aluguel, reformas no imóvel, pagamento da mudança do novo locatário etc.

Mas, na opinião de Miguel Santo Caram, da Imobiliária Caram, um bom preço é o melhor caminho para uma negociação porque "hoje o poder de barganha do inquilino é maior do que o do proprietário".

Caram afirma que a grande procura antes do Plano Real criou uma "farra dos reajustes". Mas, desde 95, "as gorduras vêm sendo queimadas, e o aluguel passou a subir menos que a inflação", diz.

Mesmo assim, Caram afirma que ainda existem locadores que pensam que "seus imóveis valem o dobro e que existe uma fila de pessoas para alugá-los".

Roberto Capuano, do Creci-SP, apóia a conscientização como forma de conduzir o proprietário à realidade da média histórica. Por exemplo, se a média fosse considerada, um imóvel de dois dormitórios teria um aluguel de, no máximo, 0,8%.

Dados do Creci indicam que esse é mesmo o melhor momento para o inquilino. O Creci divide a cidade em zonas segundo o poder aquisitivo da população.

Na Zona A, de maior poder aquisitivo, os descontos são, em média, de 10,71%.

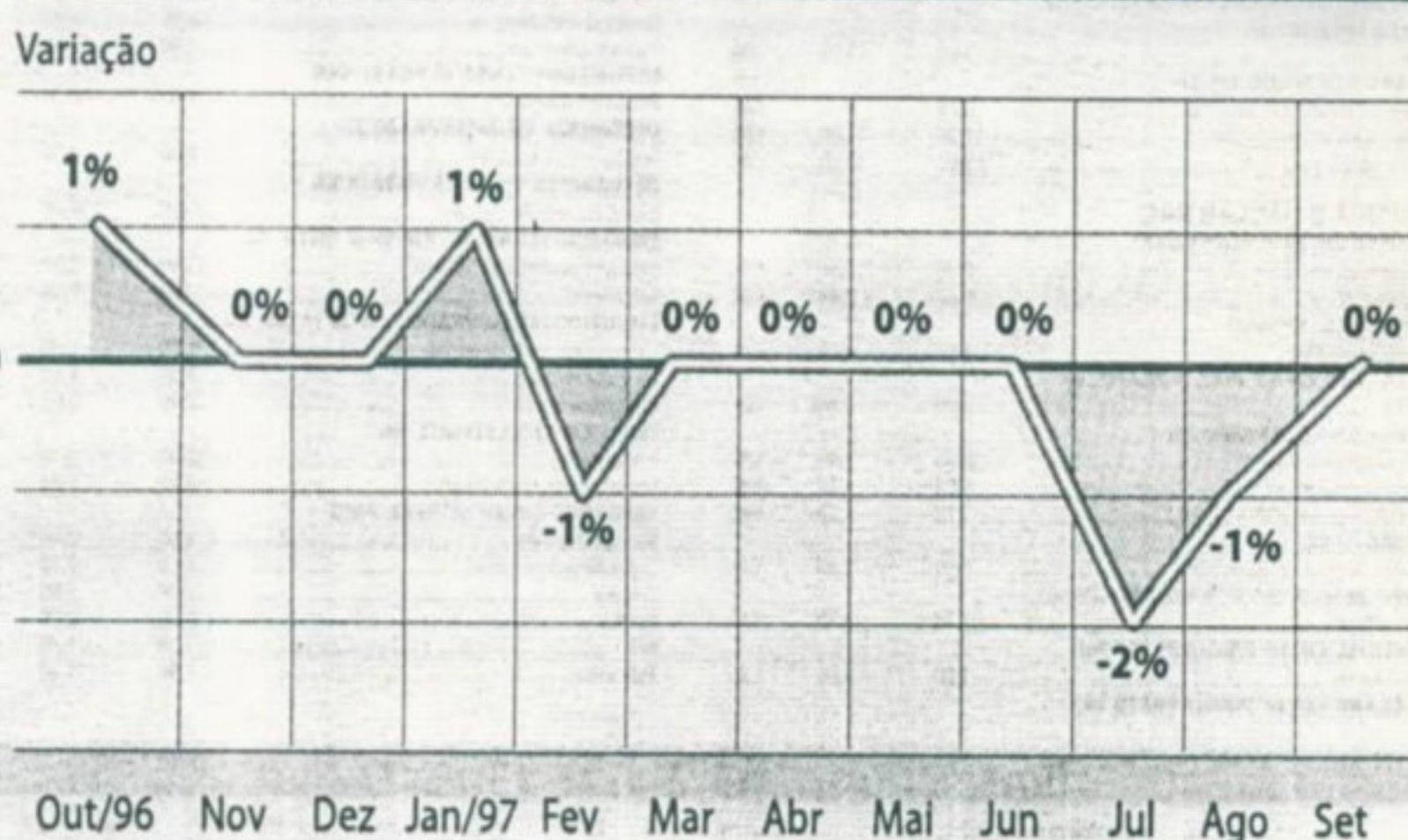
Nas zonas B e C, consideradas de classe média, os descontos são de 12,83% e 14,30%, respectivamente.

As populações de baixa renda que compreendem as zonas D e E apresentam índices de descontos de 13,80% e 13,94%.

945
-1323 - Fax: 262-0768
0 - São Paulo - SP

Editoria de Arte/Folha Imagem

A evolução do preço dos aluguéis em SP



Ofertas

7.500 7.300 7.800 7.800 9.500 9.500 10.300 10.300 10.300 10.800 10.800 10.800

Fonte: Aabic

Preço de casas e apartamentos

Variação de julho para agosto

Apartamentos

Dois dormitórios Variação

Zona A	-5,30
Zona B	0,92
Zona C	2,52
Zona D	3,17
Zona E	-7,73

Casas

Dois dormitórios Variação

Zona A	-0,46
Zona B	-7,50
Zona C	3,36
Zona D	0,00
Zona E	4,39

Fonte: Creci-SP