

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

DIÁRIO POPULAR

SÃO PAULO - SP
15.10.97

Mercado busca saída para imóveis vazios

Mostrar o verdadeiro valor do aluguel do imóvel e manter bons inquilinos são os principais objetivos da campanha de orientação iniciada ontem pela Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC).

O presidente da associação, José Roberto Graiche pretende atingir três pontos essenciais com a campanha: acelerar a ocupação dos imóveis vagos, facilitar a locação de casas e apartamentos existentes no mercado e estabelecer uma negociação entre locadores e locatários, para que o imóvel continue alugado. "Não é uma campanha de redução de preço. É mostrar para os locatários o preço real do aluguel", declara.

Depois do Plano Real, o mercado de locação paulistano passou por mudanças profundas. De acordo com o Índice Periódico do Valor Médio dos Aluguéis Residenciais, em julho de 1994, com a

entrada do Real, 2.400 imóveis estavam em oferta. No mês passado, este número já havia subido para 10 mil.

O número se confronta com a estimativa que a associação tem relacionada ao tempo de espera de um imóvel para ser alugado. "Hoje a média de espera é de 90 dias", afirma Graiche. Neste cálculo estão as casas e apartamentos da periferia, que são considerados mais fáceis de alugar. "Se não fossem os imóveis da periferia o tempo subiria para 6 meses", afirma Graiche.

Atualmente os imóveis mais difíceis de ser alugados são aqueles com aluguéis superiores a R\$ 800,00. "Imóveis com aluguéis de até R\$ 500,00 são facilmente alugados", informa o presidente da AABIC.

Graiche ainda faz um alerta às administradoras e aos proprietários de imóveis para que valorizem os inquilinos e facilitem a negociação não só



José Graiche acha que é hora de estabelecer um preço real para os aluguéis

dos aluguéis novos, mas também dos antigos no momento da negociação. "Os preços caíram e os contratos velhos precisam ser adaptados a esta nova realidade", lembra Graiche. A

campanha será feita através de seminários e mesas-redondas com as principais imobiliárias de São Paulo, a meta é que em seis meses já haja um efeito no mercado imobiliário.

Campanha terá pouco efeito

A campanha pela redução no valor do aluguel desenvolvida pela Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC) é bem-vinda mas de pouco efeito prático. Na avaliação de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), especialmente para a faixa de aluguel popular — abaixo

de R\$ 600,00 — não existe a menor possibilidade de diminuição de preços pois a oferta é menor do que a procura.

Segundo Capuano, há uma dupla procura para a locação de imóveis mais baratos: pelos inquilinos que sempre optaram por essa faixa de preço e mais recentemente por aqueles que até agora alugavam imóveis mais caros, mas em função

da crise, estão devolvendo as propriedades e engrossando a fila dos que procuram aluguel mais em conta. "Nossas pesquisas indicam que não há campanha capaz de reduzir o preço do aluguel popular", garantiu o presidente do Creci.

Além disso, Capuano comentou que o setor de locação de imóveis mais caros já apresenta uma tendência natural de queda de preços, pois durante o Plano Real houve aumento além do nor-

mal e, passada a euforia, já apresentaram redução de 35%. Com o decorrer do tempo, o presidente do Creci avalia que o mercado corte um excedente de mais 25% chegando à média histórica de valores nas locações de luxo.

"Nesse setor, então, a campanha pela redução pode ter algum efeito no sentido de acelerar essa tendência de queda que vem ocorrendo nos últimos 18 meses", ponderou Roberto Capuano.