DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO

Retranca	Redator	Cliente	Lauda

Corpo	Tipo	Medida

jornal da tarde

"ECONOMIA"
SÃO PAULO - SP
19.05.97

Alugar imóvel em SP esta...

DESDE A IMPLANTAÇÃO DO PLANO REAL, A OFERTA DE LOCAÇÃO PARA CLASSE MÉDIA TRIPLICOU; NOS ÚLTIMOS 12 MESES OS PR...

Giovanna Picillo

Pelo menos desde a implantação do Plano Real os inquilinos de classe média nunca tiveram tanta facilidade para alugar imóvel em São Paulo como hoje. A oferta de locação triplicou desde o início do Plano Real (julho de 1994) e os preços caíram, em média, 10,50% nos últimos 12 meses — enquanto o IGP-M subiu 9,46%, segundo dados da Hubert Imóveis e Administração. O encalhe de imóveis residenciais está tão alto que muitos inquilinos estão conseguindo negociar reduções nos valores de contratos antigos de até 30% *(leia reportagem ao lado)*.

A maior queda no valor dos aluguéis situa-se nos imóveis de três dormitórios: 13,16% nos últimos 12 meses *(veja tabela)*. A redução é resultado da relação entre a oferta e a procura de imóveis.

Em abril, a oferta de 10.300 imóveis residenciais no Estado foi recorde, patamar praticamente três vezes superior à de julho de 1994, quando havia 3.500 imóveis para alugar, segundo a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic). Em contrapartida, a procura no mês passado restringiu-se a cerca de 7 mil unidades. "Há um grande encalhe de imóveis", atesta José Roberto Graiche, presidente da entidade, ao destacar que a velocidade média de locação atualmente é 90 dias, três vezes superior à normal.

O encalhe está tão alto que inquilinos negociam reduções de até 30% em contratos antigos

Hubert Gebara, dono da Hubert Imóveis e Administração, diz que a oferta de imóveis é a maior nas duas últimas décadas. Ele diz que, antes da Lei do Inquilinato, de 1985, havia estoque de 7 mil a 8 mil imóveis, mas a população era menor. "É a melhor situação para locação dos últimos 20 anos."

O desemprego e a queda do poder aquisitivo da classe média são os principais fatores que estão elevando a oferta de imóveis. Como os investimentos em imóveis vinham sendo dirigidos a essa classe, a crise do emprego e dos salários atingiu em cheio o mercado. "O aumento do desemprego e os salários baixos estão fazendo com que muitas pessoas voltem a morar com a família ou em casas coletivas", conta Manoel Figueiredo, um dos donos da Lello Imóveis e Locação. "Quando a pessoa entrega a chave, vemos que a perda de emprego é um fator preponderante." Em abril, diz, a imobiliária tinha três contratos de locação de casas praticamente prontos mas que foram cancelados porque os locatários perderam o emprego.

Além disso, muitas pessoas estão adquirindo imóveis por meio das cooperativas habitacionais. "Elas estão se mudando para essas cooperativas, embora estejam localizadas, geralmente, em pontos mais distantes da cidade", Figueiredo. "Foi a classe de menor renda que teve acréscimo de poder aquisitivo com o Real, e eles estão optando pela compra da casa própria via cooperativas", reitera Paulo Roberto Coelho da Fonseca, um dos donos da Imobiliária Coelho da Fonseca.

Outros planos de financiamento, como o Plano 100, também têm levado muitos inquilinos a comprar imóveis. "Muita gente está trocando o aluguel pela prestação", diz Hubert Gebara.

Como o valor dos aluguéis ficou muito desproporcional à renda dos inquilinos depois do Plano Real, também se acentuou a tentativa de fugir do aluguel. "Antes do Real, o proprietário pedia um valor inicial pelo imóvel de R$ 2 mil, contando que haveria desvalorização posterior por conta da inflação", lembra Coelho da Fonseca. "Com o Real, o aluguel continuou em R$ 2 mil, mas, sem desvalorização, o aluguel continuou no topo, excluindo muitos inquilinos do mercado."

Agora, os preços estão se ajustando, mas o equilíbrio do mercado ainda parece longe. Um dos fatores é que, com a queda da inflação e dos ganhos das aplicações financeiras, muitos investidores retomaram a compra de imóveis para locação, e isso aumentou ainda mais a oferta. E muitos imóveis que estavam fechados ou à venda também acabaram no mercado de locação.

Quando comparada com outros países, a oferta de imóveis, entretanto, não é tão grande. No Brasil, apenas 20% dos domicílios são locados: eram 33% na década de 70. A média mundial é de 40%. Nos EUA, esse índice chega a 50%.

Como estão se comportando os aluguéis em São Paulo

Balanço comparativo do 1º trimestre 96/97, em R$

	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E	
	2 dorm.	3 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	2 dorm.	3 dorm.	2 dorm.	3 dorm.
1º tri 96	792,50	1.448,11	805,49	1.306,05	651,58	921,76	596,44	886,90	510,70	—
1º tri 97	808,04	1.218,50	740,22	1.180,22	607,75	910,56	545,30	766,96	469,03	—
Variação	1,96	- 15,86	- 8,10	- 9,63	- 6,73	- 1,22	- 8,57	- 13,52	- 8,16	—

* **Obs:** a Zona A inclui bairros como Alto da Boa Vista, Jardim Europa, Itaim, Perdizes e Alto de Pinheiros. A Zona B inclui bairros como Aclimação, Cerqueira César, Consolação, Ibirapuera, Moema, Pinheiros, Paraíso e Moema. Fazem parte da Zona C bairros como Aeroporto, Bela Vista, Cambuci, Lapa, Santana e Santo Amaro. Na Zona D, incluem-se bairros como Barra Funda, Brás, Campos Elíseos, Casa Verde e Centro. A Zona E inclui bairros como Campo Limpo, Ermelino Matarazzo, Glicério, Itaquera e Pirituba

Fonte: Conselho Regional de Corretores de Imóveis

INQUILINOS RENEGOCIAM VALOR

Sob risco de ter imóvel desocupado e pagar condomínio, locadores baixam aluguéis

Robson Fernandes/AE

Casal Carlos Elias e Márcia: negociação e redução de 33%

Os proprietários de imóveis para locação estão tendo de se adaptar a um mercado com excesso de oferta e cada vez mais exigente. Sob o risco de não conseguir alugar o imóvel — e ter de arcar com os custos mensais do condomínio por meses consecutivos —, ou com medo de perder o inquilino por causa de aluguéis supervalorizados, os proprietários estão aceitando renegociar o valor do aluguel e reduzindo os valores iniciais de locação. "Hoje o mercado virou a favor do inquilino, e ele está sendo cortejado", diz Manoel Figueiredo, da Imobiliária Lello. Estimativa do gerente de Locação da Camargo Dias, Elton Augusto Dias, é de que 30% dos inquilinos estão renegociando, hoje, os valores dos aluguéis. Em alguns casos, eles conseguem redução de até 30% no valor.

O casal Márcia e Carlos Elias é um exemplo. Eles pagavam um aluguel de R$ 1,1 mil por um apartamento de três dormitórios no bairro de Santo Amaro. O aluguel deveria ter um reajuste, neste mês, em torno de 10%, subindo para cerca de R$ 1,2 mil. Mas como havia um apartamento no mesmo prédio alugado por R$ 750,00, por causa da queda nos valores de mercado, o casal tratou de renegociar. "Procuramos, inicialmente, outro imóvel, e até achamos um em melhores condições, com um aluguel 35% inferior", conta Elias. "Mas, antes de desistir do apartamento — o que implicaria pagar a multa de recisão contratual —, procuramos o proprietário do imóvel, que foi bastante receptivo à negociação." Resultado do acerto, o valor do aluguel baixou para R$ 800,00, com redução de 33%. "Foi vantajoso para as duas partes", diz Elias.

O dentista José Francisco La Vecchia, por sua vez, é o exemplo do proprietário que está mais flexível. Tentando há quatro meses alugar um apartamento de três dormitórios que possui no bairro da Mooca, La Vecchia decidiu reduzir o preço pedido de R$ 1,5 mil para R$ 1 mil. "No mesmo prédio havia dois apartamentos para alugar por R$ 1 mil", conta ele, ao ressaltar que "fica muito dispendioso manter o apartamento fechado, pois o condomínio está por volta de R$ 560,00".

Para não perder o inquilino ou deixar de alugar, os donos de imóveis estão oferecendo algumas vantagens aos inquilinos. "Hoje, ninguém mais aluga um imóvel sem armário", lembra o gerente de locação da Camargo Dias, Elton Augusto Dias, ao contar o caso de um cineasta argentino, radicado no Brasil, que está oferecendo ao candidato a inquilino de sua cobertura, no Morumbi, o tipo de acabamento que ele quiser nos armários e pisos. Com aluguel de R$ 10 mil, a cobertura tem um condomínio de R$ 1,6 mil, o que torna proibitivo manter o imóvel fechado.

Como a ordem, hoje, é negociar, o número de conflitos e ações judiciais também caiu. Em abril, foram propostas 326 ações por denúncia vazia, muito abaixo das 1.021 de abril de 1996. **(G.P.)**

PREÇOS PODEM CAIR MAIS

Imóveis de menor valor têm mais gordura para cortar

Os valores dos aluguéis deverão retornar aos níveis históricos este ano, depois de permanecer por muito tempo acima deles, calcula o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano. Apesar da redução nos preços nos últimos meses, ele avalia que muitos imóveis ainda estão em um valor até duas vezes superior ao da média histórica.

Pela média histórica, os aluguéis residenciais de um-dormitório situam-se em 1% do valor do imóvel; nos dois e três-dormitórios compactos, esse índice cai para 0,8% e 0,6%, respectivamente, enquanto nos imóveis de luxo é de 0,5% a 0,4%. "São esses índices que voltarão a ser praticados", diz Capuano.

Na avaliação do presidente da Aabic, José Roberto Graiche, são os imóveis com valor de locação inferior a R$ 600,00 que têm mais gordura para cortar — ele estima que a redução possível seja de até 20%.

Mas também é nesses imóveis que a procura é maior e os preços ainda estão subindo. O presidente do Creci lembra que só 25% a 30% da classe E possui casa própria, o que reduz seu poder de barganha. "Os aumentos de preços dos aluguéis têm se concentrado nos imóveis convencionais, de moradia precária", diz Capuano.

Ele explica que, embora possa haver mais oferta de imóveis na faixa de preço de R$ 500,00 a R$ 600,00, e, ainda que a diferença de preço pareça pequena em relação aos imóveis de R$ 350,00 a R$ 400,00, para as classes de menor poder aquisitivo a diferença é grande. A conseqüência é o excesso de oferta de um lado e excesso de demanda de outro, mas com difícil migração do inquilino de uma faixa para outra.

Esse desequilíbrio do mercado atingiu também as imobiliárias, que estão até com o dobro do estoque normal de imóveis residenciais para alugar. A Lello, cujo estoque de imóveis para locação subiu de 150 para 1 mil nos últimos nove meses, está oferecendo o primeiro mês de aluguel para cerca de 40% dos imóveis em estoque. "Há 10 mil a 12 mil imóveis vagos em São Paulo, com rotatividade de 90 a 120 dias, e, para fazer frente a essa situação, estamos fazendo promoções", diz Manoel Figueiredo, sócio da Lello.

Na Camargo Dias, o estoque de locação já chegou a 5 mil apartamentos. Há um ano, não superava 2,5 mil. A oferta cresceu principalmente nos imóveis com preços a partir de R$ 1 mil. A Camargo Dias estima em 30% a queda do valor dos aluguéis por causa da super-oferta. Um apartamento de três dormitórios, com duas vagas de garagem, cujo aluguel era de R$ 1,3 mil, agora é oferecido até por R$ 800,00. **(G.P.)**