

Imobiliárias enfrentam baixa nos aluguéis

Na capital foi registrada uma queda de 4,13% no número de imóveis alugados. O problema se repete em Jundiaí.

SIMONE GOULART

Os meses de novembro, dezembro e janeiro são ótimos para as imobiliárias, já que normalmente nesse período a procura por imóveis residenciais para locação cresce. Mas quando chega fevereiro e março a situação se inverte. Pesquisa encomendada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) confirma uma queda de 4,31% no número de imóveis alugados em São Paulo, apesar da ampliação dos descontos. Analistas acreditam que esse panorama é reflexo das dificuldades financeiras dos inquilinos, que enfrentam cada vez mais problemas para evitar a inadimplência e conseguir um fiador. Em Jundiaí não existe números concretos relacionados ao problema, mas o corretor Celso José Coelho confirma que ele existe também no município.

Vários fatores são os responsáveis pela queda no número de imóveis alugados em Jundiaí, como ressaltou Celso José Coelho, proprietário da Mediterrâneo Imóveis. "Em fevereiro cai um pouco mesmo", disse ele. "Mas aumenta a locação em novembro, dezembro e janeiro, quando o pessoal muda mais de casa para ficar perto da escola das crianças, do trabalho", explicou. No caso dos apartamentos, a dificuldade na locação recai sobre o preço do condomínio, que acaba estimulando o inquilino a procurar uma casa. Só que nesse caso o problema é convencer o proprietário a fazer melhorias no imóvel.

Hoje, a situação do inquilino é boa, já que no período de janeiro de 1996 a março de 1998 o valor dos aluguéis sofreu uma queda de 30%. Mesmo assim a situação continua difícil, pois muita gente está deixando regiões mais valorizadas para alugar em bairros mais baratos, ou ainda indo morar com parentes ou mesmo voltando para suas cidades de origem, onde o custo é menor. Celso avalia que quando um imóvel é bem localizado e tem um valor de mercado é alugado facilmente. Mas é necessário que a imobiliária fique atenta ao grande número de inadimplentes, fazendo a locação com critérios e escolhendo bem os inquilinos.

Celso destaca que a classe média baixa e a classe média alta são as que mais alugam imóveis. No segundo caso, os interessados são



Celso: "em fevereiro cai mesmo".

profissionais autônomos que vem morar na cidade por um período. Enquanto a locação sofre uma queda, a venda de imóveis teve um crescimento. Mas Celso revela que o proprietário precisa oferecer um valor de mercado. "O que mais vendemos, hoje, são imóveis de R\$ 35 mil a R\$ 80 mil", garantiu.

Creci

O presidente do Creci, Roberto Capuano, confirma que "a falta de imóveis populares é o principal problema habitacional da cidade e do país, como mostram as filas dos programas habitacionais. Mas mesmo essa carência está sendo sobrepujada por outra carência, a da falta de emprego e dos baixos salários", disse. "São Paulo tem mais de 1,4 milhão de desempregados e é natural que essa situação acabe afetando o mercado imobiliário na sua ponta extrema, a dos imóveis de baixa renda, tanto para locação quanto para venda".

A pesquisa do Creci confirma que as vendas de imóveis usados cresceram 6,7% em fevereiro, acumulando 15,72% nesse primeiro bimestre do ano. Esses números são relativos a São Paulo. Os corretores atribuem o crescimento desses dois meses à necessidade das famílias mudarem de bairro em função da troca de escola dos filhos e também aos estudantes que passaram no vestibular e foram morar sozinhos.

Em São Paulo, crescem as ações de despejo.

O volume de ações de despejo na cidade de São Paulo por falta de pagamento subiu 37,13% em março com relação a fevereiro e se aproxima do recorde da média mensal de 1996. Deram entrada no Fórum de São Paulo 4.461 ações deste tipo, 12,53% a mais do que em março do ano passado. A média mensal de ações de despejo por falta de pagamento é de 3.284, próxima do recorde de 96, que foi de 3.864.

O diretor da Hubert Imóveis e Administração, Hubert Gebara, responsável pela pesquisa no Fórum de São Paulo, considera o cenário preocupante. "O desemprego, os reajustes das contas públicas, o descontrole orçamentário causado por aumentos salariais limitados têm levado a este quadro", diz Gebara.

Uma pesquisa da Associação Comercial de São Paulo, feita também no mês passado, sobre as causas da inadimplência (recorde em março) mostrou que 40% dos entrevistados estão com suas dívidas atrasadas porque perderam o emprego e 25% por descontrole dos gastos.

Segundo Gebara, se o volume de ações de despejo por falta de pagamento mantiver o ritmo de março, poderá bater o recorde da média mensal nos últimos 11 anos. Na sua avaliação a alta do mês passado não pode ser atribuída ao desempenho fraco dos meses anteriores, porque o aumento das ações por falta de pagamento de fevereiro em relação a janeiro chegou a ser de 52%. "Parece claro que o inquilino está passando por um aperto financeiro significativo", afirma.

Além das ações de despejo por falta de pagamento as de outros tipos também aumentaram em março. As ações de procedimento ordinário, que incluem a denúncia vazia, tiveram alta de 9,38%, passando de 160 em fevereiro para 175 em março.

As ações consignatórias (relativas às discussões sobre valores de aluguel) somaram 44 em março, um aumento de 15,79% em relação a fevereiro. Foram registradas 70 ações renovatórias de aluguel (relacionadas à discussão de renovação de contratos de imóveis comerciais), uma alta de 22,81% ante fevereiro.