

# Problemas para fechar contrato de locação

Alvaro Motta/AE - 22/8/1998

*Inquilinos têm dificuldades para comprovar renda e apresentar garantia*

CÁSSIA CAROLINDA

**I**móveis residenciais ofertados no mercado de locação estão demorando em média três meses e meio para ser alugados, segundo pesquisa do Secovi-SP (sindicato da habitação). A dificuldade para comprovar renda e o nome negativo na praça, tanto do pretendente a inquilino como do fiador, são os principais entraves. Esses problemas são mais acentuados nas locações com valores entre R\$ 301,00 e R\$ 600,00. A má localização e a falta de manutenção de unidades com aluguéis até R\$ 300,00 também foram apontadas pelas imobiliárias pesquisadas como elementos que dificultam o fechamento do contrato.

O vice-presidente da área de Locação do Secovi-SP, Sérgio Lembi, diz que se o proprietário quiser alugar precisa deixar o imóvel em boa condição de uso, porque o inquilino está mais exigente e escolhe a melhor oferta.

Esse alerta também é dado pelo presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), José Roberto Graiche. Ele acrescenta que na cidade de São Paulo há cerca de 35 mil unidades disponíveis para locação residencial. Desse



Unidades disponíveis somam cerca de 35 mil na capital

**I**MÓVEL FICA VAGO POR MAIS DE 3 MESES

total, algo em torno de 50% precisa de algum tipo de reparo.

O diretor da Hubert Imóveis, Hubert Gebara, diz que os proprietários já se estão conscientizando de que precisam fazer as reformas necessárias nos imóveis para alugar. Para Gebara os preços dos aluguéis estão acessíveis, mas a procura continua pequena.

O diretor da Colônia Consultoria de Imóveis, Hélio Precinoti, entende que os maiores entraves na hora de alugar são a má localização e a falta de conservação da unidade. Precinoti acrescenta que algumas vezes o inquilino até concorda em fa-

zer alguns reparos na casa ou apartamento e descontar a despesa do aluguel, mas isso só acontece quando ele gosta muito da unidade e o trabalho é simples, como pintura de paredes, troca de torneiras, de lustres, de cortinas.

O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), Roberto Capuano, diz que, no caso de imóveis com aluguéis de até R\$ 200,00, há mais dificuldade para fechar o contrato, porque o candidato a inquilino não consegue apresentar nenhum dos tipos de garantia exigidos pelo mercado: não arranja fiador, não tem dinheiro para a caução (normalmente no valor de três aluguéis) e não pode pagar o seguro-fiança (em torno de um aluguel anual).