

Fim do ISN não traz benefícios imediatos

Ana d'Angelo

A Medida Provisória 304, que extinguiu o ISN (Índice de Salários Nominais) e estabeleceu a livre escolha do índice de reajuste por proprietários e inquilinos, vale desde 1º de agosto, ou seja, para reajustes a partir desta data.

A discussão sobre qual índice usar agora não é importante, diz a presidente da Associação Nacional dos Inquilinos, Maria Elisa Barbosa. "Não é o caso de se usar outro índice, mas de se negociar e fazer acordo. Os aluguéis devem ser reajustados em termos de cruzeiros, mais de acordo com a realidade, do que com base em índices."

A distorção entre o preço de mercado e o valor reajustado pelo índice de inflação ocorre principalmente com os contratos assinados a partir do início do ano passado,

Mesmo aplicando outros índices de reajuste, o aluguel está ficando acima do preço de mercado. A saída para o inquilino e proprietário é o acordo



quando os aluguéis estavam muito altos. A oferta de imóveis para locação era pequena e os proprietários elevavam o valor para se proteger das defasagens ao longo dos seis meses.

Mas, desde o início do ano, a oferta de imóveis vem crescendo e os preços subiram menos. Segundo pesquisa da Aabic (entidade que reúne as imobiliárias de São Paulo), os aluguéis dos imóveis subiram 130,06% de janeiro a junho, contra uma inflação de 242,41% do IGP-M.

Um aluguel de um apartamento de um quarto no Itaim-Bibi, que é hoje de Cr\$

600 mil, sobe em agosto para Cr\$ 2.116.140 pelo ISN ou Cr\$ 2.025.840 pelo IGP-M, quando é possível encontrar imóvel semelhante no mesmo bairro por até Cr\$ 1.400.000.

"O fim do ISN vai ter reflexo no futuro, porque a tendência daqui para a frente é de haver pouca oferta e os aluguéis seguirem a inflação. Os que estavam fechados já foram alugados e não se constróem novos imóveis", diz José Roberto de Toledo, presidente da Aabic. "Será melhor então o inquilino aplicar os outros índices de preços, que são mais baixos que o ISN."

COMPARE OS ÍNDICES

Reajuste para aluguel de Cr\$ 600 mil

Índices	Fevereiro a junho	Valor reajustado (em Cr\$)
	(para reajuste em agosto)	Agosto
ISN	252,69%	2.116.140
IPC/Fipe	230,03%	1.980.180
IGP-M	237,64%	2.025.840
IGP	223,03%	1.938.180
INPC	236,02%	2.016.120

Obs: ISN (Índice de Salários Nominais); IPC/Fipe: Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Usp; IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado, da Fundação Getúlio Vargas; INPC: Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Arte Felício do Tardy

Acordo é a melhor saída

A saída para inquilinos e proprietários é fazer acordo e baixar o aluguel se ele ficar acima do preço de mercado. "Entendo qualquer índice de correção dos aluguéis mais como um limite do que uma obrigação", diz Roberto Capuano, presidente do Creci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).

A redução do aluguel pode ser definitiva — por seis meses — ou provisória. Neste último caso, os proprietários concedem uma espécie de abono durante, por exemplo,

três meses. Depois é cobrado o valor reajustado pelo índice previsto no contrato.

O inquilino com contratos assinados até 20 de dezembro (quando entrou em vigor a lei do inquilinato) pode deixar o imóvel a qualquer moment desde que já tenha um ano de contrato.

Já para os contratos novos assinados depois de 20 de dezembro, o inquilino paga multa por rescisão de até três aluguéis, se decidir sair antes do prazo.