

DISPARA PREÇO DO ALUGUEL

ALTA AFETA TAMBÉM O INQUILINO ANTIGO

A disparada de 68% no preço da locação nova em outubro, conforme pesquisa da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), afeta também quem já está morando de aluguel. O preço em vigor, mesmo reajustado recentemente, acaba ficando bem abaixo do cobrado para locação de imóveis vagos. Com isso os inquilinos ficam sujeitos a sofrer pressão do proprietário para fazer acordos fora do mês previsto ou concordar com aumentos maiores na época do reajuste.

Está nessa situação em especial quem ocupa apartamento ou casa de um e dois dormitórios. Em outubro, o aluguel de mercado de imóvel de um quarto chegou a superar em 35% o de contratos em andamento reajustado naquele mês de imóveis semelhantes. No caso de apartamento de dois quartos, o preço da locação nova em outubro chegou a superar em 20% o aluguel de imóvel semelhante reajustado naquele mês. Esses imóveis, mais baratos, são muito procurados, e estão em falta.

Já quem ocupa casas com três dormitórios está numa situação mais tranquila. Na média, a puxada de outubro ainda deixou espaço para inquilinos com reajuste no mês passado negociarem um desconto médio no aluguel de 12%.

Como negociar

Diante de pressão para atualizar o aluguel o inquilino ou cede, registrando tudo no contrato, ou resiste, caso em que convém pesar os prós e contras da decisão.

Para o presidente da Aabic, José Roberto Graiche, os inquilinos mais abertos à negociação dos preços dos aluguéis são aqueles que têm contratos que estão na vigência do prazo indeterminado. Motivo: se o inquilino insistir em pagar um aluguel abaixo do de mercado, o proprietário poderá pedir o imóvel a qualquer momento sem a apresentação de motivos. Deve ser dado o prazo especificado em lei para a desocupação (12 meses, no caso de locações contratadas antes de 20 de dezembro de 1991).

Já os inquilinos que ainda estão na vigência do prazo determinado (aquele que está especificado no contrato) são mais resistentes a fazer acordos, segundo Graiche. Isso porque durante o período de vigência contratual o proprietário não pode retomar o imóvel. Está nessa situação quem alugou imóvel a partir de 20 de dezembro de 1991 pelo período de 30 meses. Para quem fez a locação por período inferior a 30 meses a partir daquela data pode estar vigorando já o prazo indeterminado, mas ainda assim só será obrigado a devolver o imóvel ao proprietário após cinco anos da data de assinatura do contrato. A devolução só terá de ser feita antes se o proprietário apresentar motivos previstos em lei, como, por exemplo, para moradia própria. Mesmo com essa garantia, o mais conveniente é não criar atritos desnecessários, principalmente quando se está pretendendo renovar o contrato.

Por outro lado, quando o aluguel reajustado atinge preços que superam os de mercado, o proprietário deve avaliar se não vale a pena conceder descontos. Se não fizer isso, corre o risco de perder um bom inquilino e alugar o imóvel a um outro pelo preço menor, ou ainda ter de deixar o imóvel vazio por alguns meses, tendo que arcar com o pagamento do condomínio além dos impostos e taxas, que normalmente são repassadas ao inquilino.

Em ambos os casos, o mais conveniente é que seja feito um adendo ao contrato, especificando os termos do acordo. Por exemplo, que está sendo concedida antecipação no reajuste, a ser descontada no acerto semestral. Em caso de desconto, é bom deixar claro se esse desconto está sendo concedido por um ou dois meses e a partir daí o inquilino passa a pagar o aluguel com o reajuste normal ou se vai ser dado pelo período de seis meses. Nas duas situações é mais prudente acrescentar qual vai ser a base de cálculo para o próximo acerto semestral (confira na tabela ao lado os coeficientes de atualização dos aluguéis em outubro).

Cássia Carolinda

FALTAM IMÓVEIS

O resultado foi alta de 68% no valor das locações novas em outubro

Procurar imóvel para alugar na cidade de São Paulo voltou a ser um drama. O estoque disponível de 2.500 unidades é insuficiente para atender a demanda, o que acaba pressionando o valor da locação. Em outubro, os novos aluguéis subiram 68%, em média, segundo pesquisa da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic). Foi o maior aumento desde 1991, quando a pesquisa começou a ser feita. As casas subiram mais, 77%, enquanto os apartamentos apresentaram variação de 56%, em relação a setembro.

Os proprietários preferem manter os imóveis fechados a alugar com reajuste semestral. Isso porque com a inflação em alta o aluguel fica desvalorizado logo no segundo mês. Para compensar as perdas no decorrer do semestre os proprietários pedem um aluguel inicial elevado.

Os administradores e donos de imó-

veis acham que a crise poderia ser amenizada se o prazo de reajuste fosse menor.

Na opinião do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, a crise no mercado de locação é resultado da falta de investimentos em imóveis novos e usados. "O número de inquilinos tende a crescer porque não há crédito para compra da casa própria", afirma.

Diante da dificuldade de encontrar o imóvel desejado e dos aluguéis altos tem crescido a procura por moradia em bairros menos nobres, onde o preço tende a ser menor. Contudo, justamente nessas regiões a oferta para locação é pequena. "Os investimentos se concentraram em flats e imóveis comerciais localizados em bairros nobres", explica o presidente da Aabic, José Roberto Graiche.

Suell Campo



Mônica Zorattini/AE

A oferta de imóvel para locação está baixa. Sofre o candidato a inquilino, que pena para achar uma casa, e quem já mora de aluguel, pressionado pelo proprietário a fazer acordos fora da época do reajuste.



Índice de reajuste dos aluguéis em outubro (pagamento em novembro)

Periodicidade	IPC(Fipe)	IGP(FGV)	IGPI(FGV)	IPCA(IBGE)	INPC(IBGE)
Anual	19,6648	21,3829	20,5260	19,9313	20,0511
Semestral	5,1038	5,3510	5,1412	5,0039	5,0270
Quadrimestral	3,0699	3,1554	3,0769	3,0675	3,0889
Trimestral	2,3518	2,4138	2,3400	2,3584	2,3693
Bimestral	1,7968	1,8292	1,7829	1,8041	1,8085
Mensal	1,3412	1,3699	1,3528	1,3569	1,3563

Multiplique o aluguel pelo coeficiente indicado

Obs.: Nos imóveis residenciais, a periodicidade mínima permitida em lei é a semestralidade. A exceção são os imóveis com "habite-se" concedido a partir de 20/12/91, cujo aluguel pode ser reajustado em período inferior a seis meses.

Preço médio de aluguel residencial em São Paulo (outubro/93 - CR\$)

SETOR	Tipo	KIT	1 DORM	2 DORM	3 DORM	4 DORM
SETOR 1	APTO	---	40.000	55.000	95.000	222.000
	CASA	---	---	---	---	260.000
SETOR 2	APTO	---	38.500	51.000	80.000	---
	CASA	---	---	65.000	78.000	---
SETOR 3	APTO	---	37.000	46.000	62.000	---
	CASA	---	---	50.000	60.000	136.000
SETOR 4	APTO	---	32.000	41.000	60.000	---
	CASA	---	25.000	37.000	54.000	102.500
SETOR 5	APTO	22.000	26.000	35.000	43.000	---
	CASA	---	23.000	30.000	36.000	---
SETOR 6	APTO	---	---	30.000	37.000	---
	CASA	---	20.000	27.000	33.000	81.000
SETOR 7	APTO	---	---	22.000	---	---
	CASA	---	---	19.000	28.000	---

Obs: pesquisa realizada pela Câmara Paulista de Avaliações e Perícias, para a Aabic

Setores:

1 - Chácara Flora, Cidade Jardim, City Pinheiros, City Lapa, Granja Viana, Itaim, Jardins, Jardim Guedala, Higienópolis, Moema, Morumbi
2 - Campo Belo, Cerqueira César, Ibirapuera, Paraíso, Vila Nova Conceição, Aclimação, Brooklin, Pinheiros, Jardim São Bento, Jardim São Paulo
3 - Alto da Boa Vista, Butantã, Indianópolis, Planalto Paulista, Sumaré, Vila Olímpia, Lapa, Perdizes, Pompéia, Vila Mariana, Cidade Universitária

4 - Jabaquara, Aeroporto, Santana, Saúde, Vila Clementino, Vila Madalena, Tatuapé, Vila Romana, Vila Sônia, Mooca, Santa Cecília, Bela Vista, Água Branca
5 - Cambuci, Campos Eliseos, Centro, Consolação, Liberdade, Vila Buarque, Santa Ifigênia, Pari, Penha, Casa Verde, Vila Santa Catarina, Barra Funda, Bom Retiro, Luz
6 - Limão, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jaguaré, Pirituba, Itaberaba, Vila Guilherme, Vila Mazzei, Jardim

Marajoara, Santo Amaro, Tremembé, Americanópolis, Brasília, Tucuruvi, Horto Florestal, Ipirim, Jaconã, Mandaqui, Parque Novo Mundo, Cupecê, Vila Maria, Carrão
7 - Brás, Campo Limpo, Glicério, Taboão, Vila Indiana, Vila Suzana, Jardim Arpoador, Cidade Ademar, Ermelino Matarazzo, Itaim Paulista, Lauzane, São Miguel Paulista, Jardim Grimaldi, M'Boi, Socorro, Vila Nova Cachoeirinha, Cangaíba, Itaquera

Aproveite o juro alto na renda fixa

Aplicações na renda fixa, rentáveis e seguras, são as mais indicadas para enfrentar o atual momento de incertezas. Risco é elevado nas bolsas.

Pág. 5.