

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	OESP	12 - Set - 93
	assunto	
10 - MPNCHETE.		

DESTAQUE
DE COMUNICAÇÃO

O ESTADO DE S. PAULO
"SUAS CONTAS"
SAO PAULO - SP
12.09.93

Oferta de imóveis para locação cai em SP

Mercado atravessa uma das piores crises da década, segundo especialistas do setor, onde a falta de produção de novas unidades se mistura a periodicidade de reajuste, hoje semestral

SUELI CAMPO

A lugar um imóvel na cidade de São Paulo está se transformando numa caça ao tesouro. A dificuldade é maior se o imóvel desejado for de um ou dois dormitórios, verdadeiras raridades no mercado. A escassez de imóveis assusta até os especialistas do setor. "O mercado está a um passo da maior crise de todos os tempos", afirma o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano. Ele não vê solução a curto prazo, nem reduzindo a periodicidade de reajuste, avalia Capuano.

Entretanto, na opinião do presidente da Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios (Aabic), José Roberto Graiche, a falta de imóveis poderia ser amenizada se os prazos de reajustes fossem menores. Como a legislação, salvo algumas exceções, não permite periodicidade inferior a seis meses, os proprietários preferem manter o imóvel fechado. Graiche estima que existam 2.500 imóveis trancados na cidade de São Paulo, cujos proprietários estão esperando a redução no prazo de reajuste para recolocá-los no mercado.

O estoque disponível para locação, segundo a Aabic, está em torno de 3 mil unidades. Esse número era de 6,5 mil unidades, em 1992, depois que a Lei do Inquilinato entrou em vigor.

Com a inflação acima de 30% ao mês, as perdas para o dono do imóvel começam a partir do segundo mês. Cálculos do matemático José Dutra Vieira Sobrinho mostram que, para um aluguel de CR\$ 25 mil ao final do sexto mês, o proprietário estará recebendo um quinto do valor inicial.

Quando não tem condições de manter o imóvel fechado e pagar

despesas de condomínio e IPTU, o proprietário cobra um aluguel inicial alto para reduzir as perdas. Esse aumento aparece claramente na pesquisa divulgada mensalmente pela Aabic. A variação do aluguel do apartamento de um dormitório, no setor quatro — inclui bairros como Vila Madalena e Bela Vista —, entre janeiro e agosto foi de 600%, bem acima do IPC da Fipe, 344,75%.

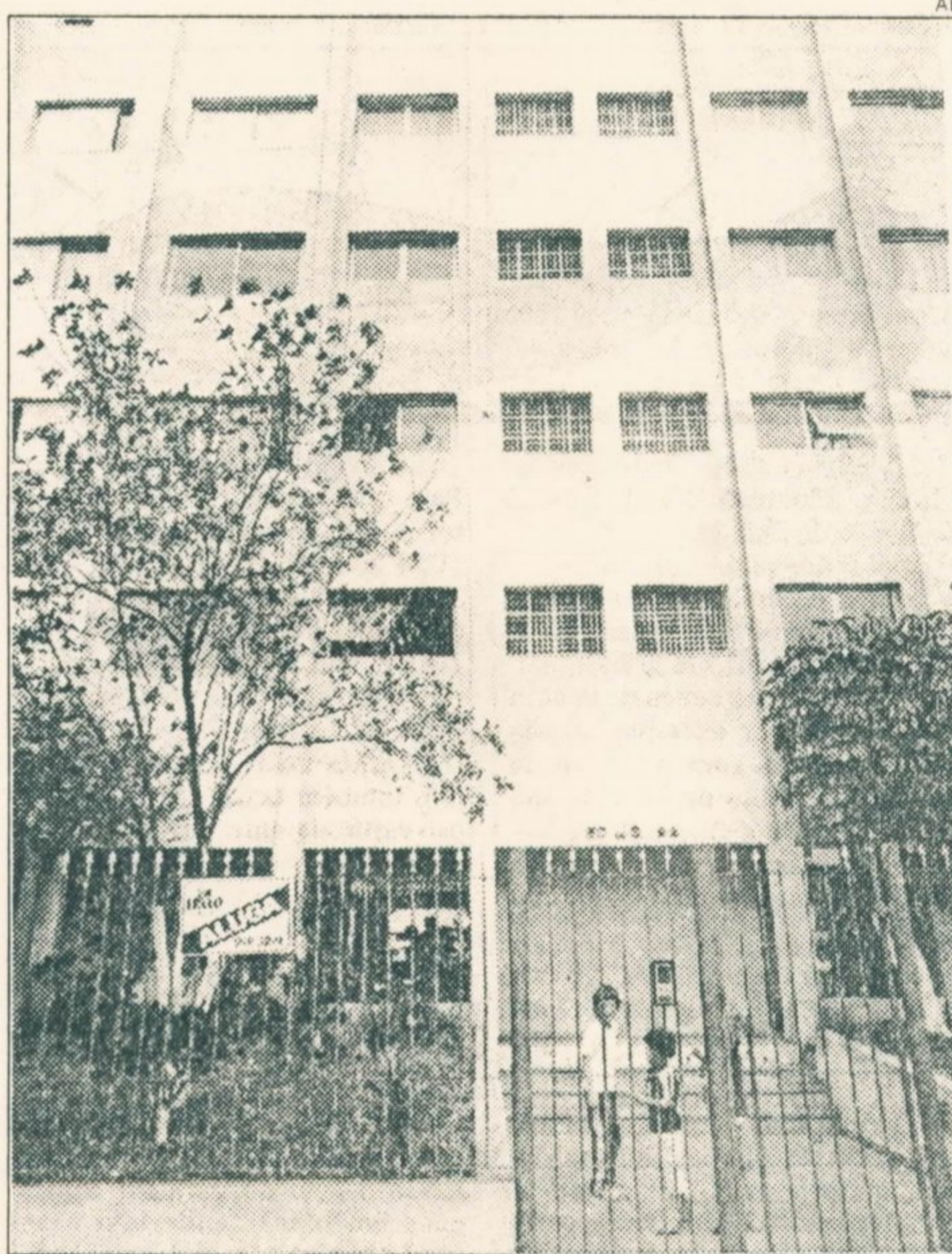
Representantes do setor de locação, com apoio da Associação dos Inquilinos Intranquilos, já apresentaram proposta ao governo reivindicando diminuição da periodicidade de reajuste.

Acordo informal — Diante da escassez de imóveis, há inquilinos e proprietários que fazem acordos informais, mas esse ainda não é um procedimento comum. "Nos últimos tempos os acordos têm sido mais frequentes, mas ainda não é comum", diz Graiche, da Aabic. Quando aceita o acordo, em geral, o inquilino antecipa o valor do aluguel no segundo ou terceiro mês. A diferença paga a maior é descontada na época do reajuste.

Na maioria das vezes, esses acordos são feitos verbalmente, um risco para as partes, alerta o advogado Márcio Bueno, especialista em Direito Imobiliário. "A cláusula de reajuste inferior a seis meses é nula", diz o advogado. Mas se o inquilino concordar com prazo de reajuste menor será difícil argumentar em juízo que ele foi induzido ao erro ou coagido a assinar qualquer documento nesse sentido, esclarece Bueno.

O acordo deve ser feito por escrito. Pode ser um adendo ao contrato ou troca de correspondências. É preciso constar que o inquilino está pagando uma antecipação do próximo reajuste e que a diferença será descontada depois.

ENTIDADE ESTIMA EM 2,5 MIL OS IMÓVEIS FECHADOS NA CIDADE DE SP



As placas de "aluga-se" são cada vez mais raras na cidade

Lei permite livre negociação

O aluguel pode ter reajuste inferior a seis meses e por qualquer índice se o habite-se (documento que libera o uso do imóvel) tiver sido concedido após 20 de dezembro de 1991. Poderão também ser livremente negociados os contratos que completarem cinco anos de vigência a contar da data em que a Lei do Inquilinato entrou em vigor (20/12/91). O prazo vence no dia 20 de dezembro de 1996.

Denúncia vazia — A Lei do Inquilinato incentiva locações com prazo de duração de 30 meses ou mais. Nesse casos, se o contrato foi assinado depois de 20 de dezembro de 1991, o pro-

rietário pode entrar com ação de despejo para reaver o imóvel sem apresentar justificativas. O inquilino tem de desocupar o imóvel em seis meses.

Mas se o contrato for inferior a 30 meses, o imóvel só poderá ser retomado depois de cinco anos. Antes desse prazo, o imóvel só pode ser retomado se for para uso próprio, de ascendente, descendente ou para reforma.

No caso dos contratos que estavam em andamento quando a lei entrou em vigor por prazo igual ou superior a 24 meses, o proprietário pode entrar com ação de despejo para reaver o imóvel, mas o inquilino terá 12 meses para desocupá-lo.