

Inquilino encontra facilidade para negociar

Itamar Miranda/AE

Descontos no valor do aluguel inicial ou na ação renovatória estão mais comuns no mercado

WILMA LOURES

A negociação entre proprietário e inquilino é um processo cada vez mais praticado. O endividamento da classe média atingiu o mercado de locação e os acordos buscam evitar as ações locatícias (de despejo), que em maio somaram 3.881 só na capital, de acordo com o Tribunal de Justiça de São Paulo. Deste total, 89,1% é por falta de pagamento.

Para Jaques Bushatsky, do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Secovi-SP), as pessoas que colocam um imóvel no mercado de locação não querem problemas ou riscos. "Normalmente, são conservadoras e investiram em imóveis buscando segurança", diz.

Desconto - Por isso, quem vai alugar o imóvel tem hoje boas possibilidades de negociar o valor pedido. Segundo Capuano, percentuais de descontos entre 10% e 12% solicitados pelos interessados no imóvel costumam ser avaliados com atenção pelos proprietários.

Os valores também podem ser reduzidos na renovação do contrato. Esta prática, que seria impossível há alguns anos, hoje se tornou mais comum quando os inquilinos pagam em dia. Além disso, houve uma queda nos valores praticados no mercado e é preciso readequar os preços.

De acordo com a pesquisa do Creci-SP, em maio houve uma queda dos preços dos aluguéis de imóveis em área periféricas de São Paulo, com queda de até 21% no caso dos apartamentos.

Já nas regiões mais nobres da capital os preços foram mantidos. Mas o aluguel médio de apartamentos de três dormitórios caiu 5,57% em relação a abril.

Referência - Para evitar problemas na hora de alugar o imóvel, é preciso estar bem informado. Para obter referências sobre a imobiliária, o interessado pode ligar para o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP) e perguntar se a empresa está cadastrada na entidade e devidamente re-



Aluguel de três-dormitórios caiu 5,57%

gulamentada. A entidade tem um telefone para prestar informações ao público em geral, o Disk-Creci: (011) 884-6677.

O consumidor também pode registrar queixas caso se sinta prejudicado. O Creci-SP criou há um ano e meio uma junta de conciliação, constituída por advogados, para receber as reclamações e reunir as duas partes interessadas para solucionar o problema. Se não houver acordo, o caso é então encaminhado para o Procon ou para a Delegacia do Consumidor (Decon), explica Roberto Capuano, presidente do Creci-SP.

Ele afirma que mais de 90% dos casos são resolvidos e a entidade está criando outras juntas de conciliação no interior.

■ Mais informações na capa do 1º Caderno de Imóveis

Cai volume de ações locatícias

Pela primeira vez este ano o Tribunal de Justiça de São Paulo registrou uma queda no volume de ações locatícias. Em maio, houve uma redução de 14,87% em relação ao mês anterior. A retração dos casos atingiu todos os tipos de ações (falta de pagamento, renovatória, consignatória e ordinária).

As ações de despejo por falta de pagamento caíram 15,76%: foram 3.458 em maio.

Esses dados não incluem os casos de devolução do imóvel antes do vencimento do contrato. Isso vem ocorrendo com muita frequência, segundo Roberto Capuano, do Creci-SP.

"O inquilino assina um contrato de três anos, cumpre dois e entrega o imóvel por não conseguir mais pagar o aluguel."

Em geral, é cobrada multa nesses casos, cujo valor é pré-determinado em contrato. Entretanto, como o motivo da devolução é falta de dinheiro ou recebimento da multa é uma tarefa complicada.

Capuano afirma que, hoje, há entre 7 mil e 8 mil imóveis em oferta na capital para locação.

Ele considera este número elevado, já que não houve um ingresso tão grande de novos imóveis no mercado.

REDUÇÃO
FOI DE
14,87%
EM MAIO

MÉDIA

Valores pedidos para locação de apartamentos em maio na capital (R\$)

Tipo	Zona A (1)	Zona B (2)	Zona C (3)	Zona D (4)	Zona E (5)
Quarto/cozinha	376	412	397	267	162
1 dorm	570	512	441	391	333
2 dorm	881	711	620	513	429
3 dorm	1.196	1.403	921	662	550
4 dorm	4.301	-	-	-	-

(1) Zona A: Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim França, Jardim Paulista, Morro dos Ingleses, Morumbi (Real Parque), Pocaembu, Perdizes e Vila Nova Conceição

(2) Zona B: Aclimação, Água Branca, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Chácara Flora, City Lapa, City Pinheiros, Consolação, Ibirapuera, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Moema, Morumbi, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia

(3) Zona C: Aeroporto, Alto da Lapa, Bela Vista, Belém, Bosque da Saúde, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antonio, Cidade Universitária, Granja Viana, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Prudência, Jardim Umarama, Lapa, Mirandópolis, Mooca, Santa Cecília, Santa Efigênia, Santana, Santo Amaro, Saúde, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatapé

(4) Zona D: Americanópolis, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Brasilândia, Butantã (periferia), Campos Eliseos, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cupecê, Freguesia do Ó, Horto Florestal, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Liberdade, Limão, Luz, Mandaqui, Parque Novo Mundo, Pedreira, Penha, Tremembé, Tucuruvi, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Santa Catarina

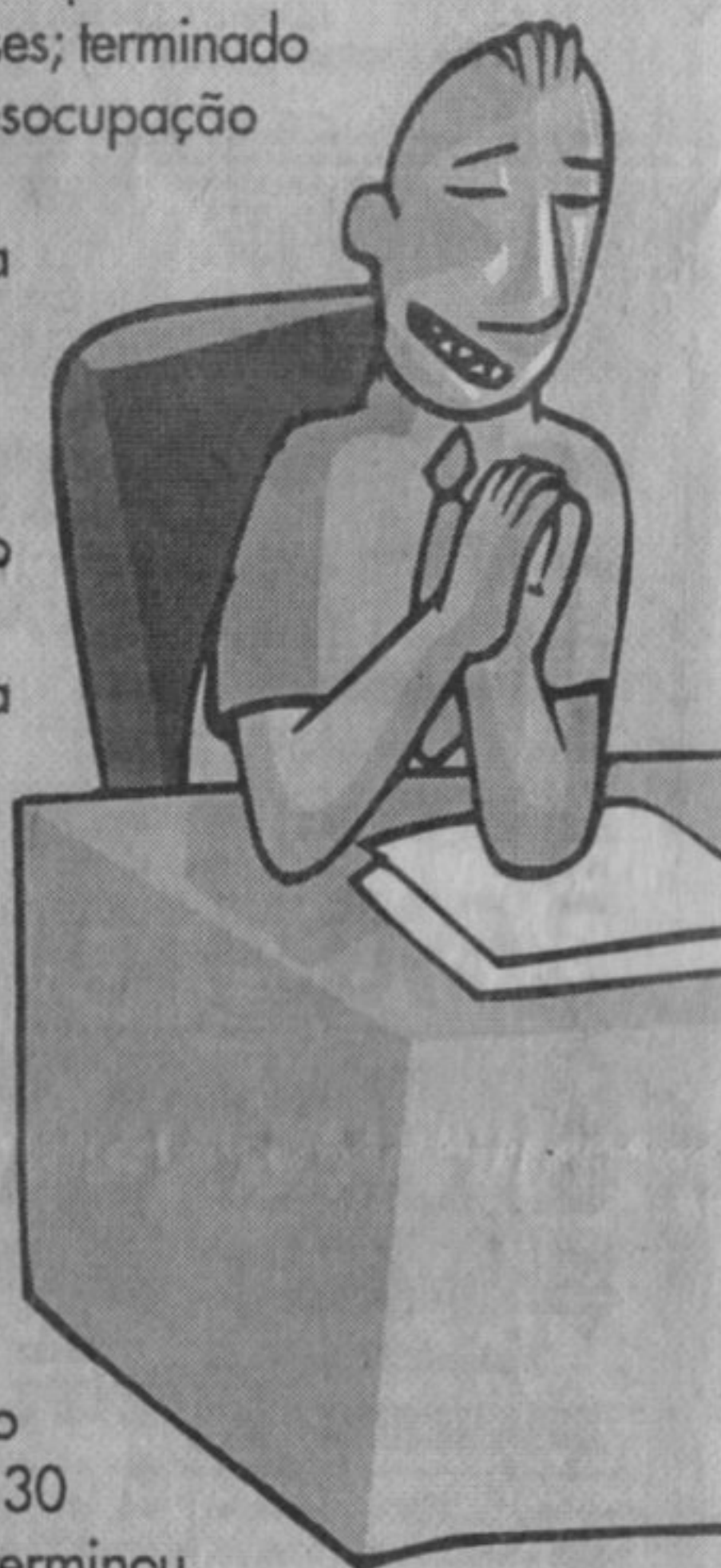
(5) Zona E: Campo Limpo, Cangaíba, Hermelino Matarazzo, Glicério, Itaim Paulista, Itaquerã, Jardim Brasil, Lauzanne Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pari, Pirituba, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Socorro, Taboão, Vila Arpoador, Vila Grimaldi, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha, Vila Suzano

Fonte: Creci-SP

DIREITOS

Quando o proprietário pode retomar seu imóvel

- A denúncia vazia vale para contratos assinados após 20/12/91, com prazo igual ou superior a 30 meses; terminado este período, o inquilino tem 30 dias para a desocupação
- Nos contratos com prazo inferior a 30 meses, a denúncia vazia poderá ser usada após cinco anos ininterruptos de locação
- Nos contratos assinados antes da Lei do Inquilinato (20/12/91), o proprietário que quiser retomar o imóvel deverá dar um prazo de 12 meses para o inquilino desocupá-lo
- Se o inquilino deixar de pagar o aluguel ou os encargos da locação (condomínio, água, luz), o locador poderá entrar com ação de despejo; o locatário tem 15 dias para contestar a ação ou pedir para o juiz designar data para realizar o depósito
- O proprietário pode solicitar seu imóvel no caso de contratos negociados por período inferior a 30 meses e que estejam no prazo indeterminado (já terminou a vigência) para uso próprio, do cônjuge, dos pais ou dos filhos (desde que não disponha de imóvel residencial próprio)



Fonte: Procon

MERCADO IMOBILIÁRIO

* Informações para incorporadores e industriais da construção civil * Pesquisas e análises de mercado (estoques, liquidez, velocidade de vendas) e projeções. * Estudos de: Vocações Imobiliárias para terrenos; Oportunidade de Mercado para shoppings, condomínios, etc; Reversão ou Reciclagem para imóveis decadentes. * Programas de mercado para arquitetos e urbanistas...

EMBRAESP

Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
Rua Bahia, 1047 - São Paulo - SP
Fone: (011) 214-0144 - Fax: (011) 214-5565