

HABITAÇÃO

Preços dos aluguéis populares caem mais

Aumenta o número de candidatos a inquilino que fecham contratos de locação

CÁSSIA CAROLINDA

O número de contratos de locação residencial assinados em julho cresceu 1,8% em relação a junho, segundo pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP) em 467 empresas. A amostra representa 5% do total de imobiliárias na capital. "O aumento de contratações em julho pode indicar que o mercado começa a reagir, mas é preciso esperar para ver se é uma inversão de tendência ou apenas um movimento passageiro", diz o presidente licenciado do Creci, Roberto Capuano. Na análise do presidente em exercício, José Augusto Viana Neto, "se um maior número de candidatos a inquilinos fechou contrato em julho é porque encontrou aluguéis mais ajustados e adequados ao seu orçamento". Ele ressalta, no entanto, que muitas famílias aproveitam as férias de julho para se mudar.

**DESCONTO
DE ATÉ
14,45% NO
CONTRATO**

Os preços dos aluguéis nos contratos efetivamente fechados continuaram caindo, tanto nos imóveis populares (quarto-cozinha e um dormitório) quanto nos de classe média e alta. Nos apartamentos de quarto-cozinha, a queda foi de 9,42% na zona B definida pelo Creci, onde estão bairros como Água Branca, Aclimação, Brooklin, e de 9,94% na zona C, como Aeroporto, Alto da Lapa e Bela Vista. Na zona D, onde estão bairros mais afastados de áreas nobres, como Aricanduva e Vila Formosa, houve alta de 5,79% no aluguel desse tipo de imóvel, que passou de R\$ 220,00 para R\$ 232,73.

Para fechar o contrato de locação, os proprietários continuaram baixando o preço inicialmente proposto. O desconto médio na zona A, que inclui bairros mais sofisticados, como Alto de Pinheiros e Morumbi, ficou em 13,47%; B, 14,45%; C, 14,13%; D, 14,47%; E, 12,54%. Além disso, as imobiliárias estão oferecendo atrativos para a locação, como desconto de 50% no primeiro aluguel e pagamento das primeiras contas de água e luz; primeiro mês de aluguel gratuito, etc.



Capuano, do Creci, ainda não tem certeza da reação do mercado

Cuidados com a documentação

As imobiliárias e administradoras de imóveis têm a obrigação de exigir toda a documentação que comprove a renda do inquilino e do seu fiador, o título de propriedade do imóvel do fiador, etc. Mas também devem exigir do proprietário documentação que ateste que o imóvel que vai ser alugado é realmente seu e não tem entraves para ser alugado. Isso porque pode ocorrer de a unidade ser objeto de pendências judiciais que possam causar problemas ao locatário. Por exemplo, o imóvel pode estar sendo leiloado para o

pagamento de dívidas, o que obrigaria o inquilino a ter de sair da locação antes do término do contrato. Esse assunto e também o direito de preferência do inquilino em caso de venda do imóvel estarão sendo explicados e analisados hoje, em palestra promovida pelo Secovi-SP (sindicato da habitação), pelo desembargador Narciso Orlandi Neto, do Tribunal de Justiça de São Paulo, e pelo advogado Jaques Bushatsky, diretor de Legislação do Inquilinato da vice-presidência da área de Locação do Secovi-SP. (C.C.)

Bancos alertam que cresceu o risco de perda para mutuário

Para instituições, decisão do STJ de manter a correção de 84,32% é definitiva

SILVANA ROCHA

Ao contrário do que entendem advogados de mutuários em ações judiciais contra bancos, a assessoria jurídica da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) argumenta que é definitiva a decisão da 2.ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de manter a correção de 84,32% em abril de 1990 da dívida e das prestações de contratos habitacionais. Os mutuários pediam nos três recursos julgados há duas semanas pela 2.ª Seção do STJ a troca da correção de 84,32% pela variação do BTN, de 41,28%.

Carlos Eduardo Fleury, consultor jurídico da Abecip, diz que ainda que recorram contra a decisão do STJ, os mutuários

tendem a ser malsucedidos porque a questão não é matéria constitucional e poderá ser rejeitada no Supremo Tribunal Federal (STF). Fleury acredita que, como a decisão foi tomada pela 2.ª Seção, que reúne duas turmas do STJ, ela tende a ser seguida nos próximos julgamentos do tribunal. Por isso, ele diz, "cresceu o risco de perda para o mutuário na Justiça".

**ABECIP DIZ
QUE NÃO HÁ
LIMITE PARA
JURO**

A Abecip discorda também de outras irregularidades apontadas nos contratos pelos mutuários nas ações judiciais. No caso do juro compensatório, Fleury afirma que não são limitados a 10% ao ano. "A cobrança de juro de mora de 1% ao mês também não é proibida." Ele diz que o seguro habitacional não é pago ao banco e sim à seguradora, por isso não há por que discutir o assunto com os agentes financeiros. Na sua opinião, a aplicação da TR na correção dos contratos não é inconstitucional e a correção da dívida atende às exigências legais.