

PMB CPM QBR
BIBLIOTECA

Journal A Tarde
Data 11-10-94
Orderno J- Pagina 6
Seção
Assunto Habitação

Alugar imóvel em Salvador fica mais difícil após o Plano Real

Ilza Fontes

Ao contrário do que o mercado previa, alugar um imóvel residencial depois do Real ficou ainda mais difícil que na época de inflação alta, quando os reajustes alcançavam níveis estratosféricos. A estabilização da economia não trouxe a esperada elevação da oferta, como era anunciada pelo próprio segmento. É que o mercado, na avaliação de gerentes da área de locação, não gostou da inovação que o Plano Real criou ao só permitir reajustes anuais dos contratos. Para a gerente de locação da Júlio Bogoricin Administradora, Vanusa Matos do Amparo, a conversão dos aluguéis para o real pela média assustou os proprietários, que, se sentindo prejudicados, retraíram-se do mercado. Antes do Real, segundo ela, existiam três pessoas para cada imóvel disponível para locação na Bogoricin e agora a proporção é de cinco candidatos para um.

Com pouca oferta e o descrédito dos proprietários de imóveis quanto ao sucesso do plano de estabilização da economia, quem tinha imóvel para alugar preferiu sair do mercado ou então colocou os preços lá para cima, avalia a gerente da Bogoricin. Em média, segundo ela, os imóveis subiram entre 20 e 30% desde julho, quando passou a circular o real. Quem quiser alugar um imóvel residencial, atualmente, de dois ou três quartos na orla marítima ou nos bairros centrais de Salvador, como Garcia e Nazaré, por exemplo, precisa ter uma renda mensal de, no mínimo, R\$1,3 mil para um aluguel na faixa de R\$400,00 a R\$600,00, que são os preços cobrados nos anúncios classificados.

IMPACTO NA INFLAÇÃO

As imobiliárias só aprovam o ca-

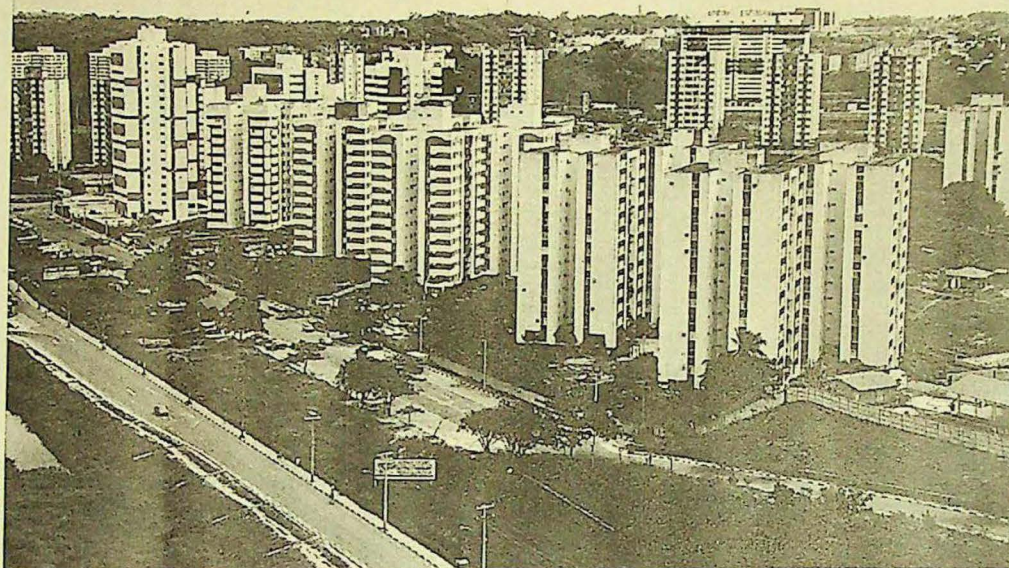


Foto: Walter Carvalho

Antes do Real, três candidatos disputavam o aluguel do mesmo imóvel, agora são cinco

dastrado de inquilinos com renda de no mínimo três vezes mais que o valor do aluguel. A Júlio Bogoricin, por exemplo, exige renda quatro vezes superior ao valor da locação, mas chega a negociar uma renda mínima de 3,5 vezes o aluguel. De qualquer forma, o peso dos reajustes dos aluguéis nos índices de inflação tem preocupado o governo. Em Salvador, por exemplo, o Centro de Estatística e Informações (CEI), que apura IPC (Índice de Preços ao Consumidor), com base no ganho das famílias residentes no município de Salvador com renda de um a 40 salários mínimos, registrou uma variação de 1,78% na terceira quadrissemana de setembro. O aluguel residen-

cial, que apresentou alta de 4,04%, foi o item que mais pressionou o resultado apurado pelo CEI, devido à sua elevada ponderação na estrutura de preços do IPC.

Pelos mesmos R\$500,00 que se aluga hoje um apartamento de três quartos em Nazaré ou dois quartos no Garcia pode-se alugar um apartamento em Miami, com serviço de manobrista, arrumadeira e mensageiro, sem contar que a renda salarial dos Estados Unidos é muito maior que a brasileira. A própria gerente de locação da Bogoricin admite que às vezes o proprietário que procura a administradora estipula um valor do imóvel acima dos praticados pelo mercado, que precisa

ser negociado antes de colocá-lo para locação. No Rio Vermelho, por exemplo, os classificados de jornais anunciavam um apartamento de frente para o mar, com quatro quartos e três suítes, por R\$1,3 mil. Já um apartamento no Itaigara, de três quartos e garagem, chega a ser anunciado por R\$900,00.

De acordo com Vanusa Matos do Amparo, da Bogoricin, o que inviabiliza a locação é o prazo mínimo de 2,5 anos para a desocupação do imóvel e o reajuste anual (até a implantação do Real, o prazo mínimo para reajuste dos aluguéis residenciais era de seis meses). "O prazo é muito alto para um país ainda instável", argumenta a gerente.



A procura sempre cresce nos meses finais do ano e, agora, aliada à queda dos preços, pode levar o setor ao desabastecimento