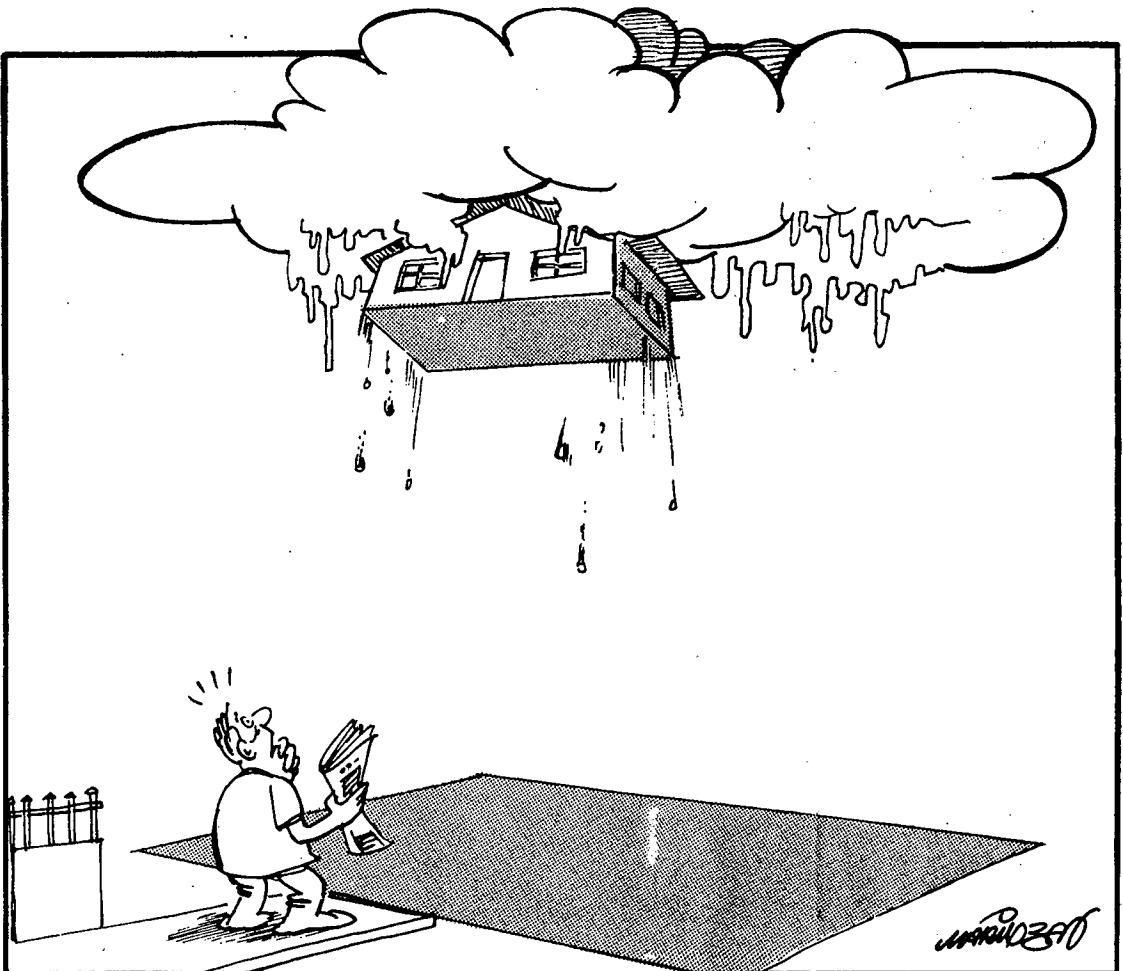


Aluguéis continuam em disparada no DF



Hamilton Almeida

O congelamento de preços decretado pelo Governo na sexta-feira, 28, não freou a especulação imobiliária no Distrito Federal. Nos sete últimos dias, os aluguéis residenciais subiram em média 20%, o que representa 85% ao mês. Os aluguéis comerciais, embora ainda dependam de uma regulamentação de lei, também deslancharam, alcançando índices de aumento real de até 50% em alguns casos.

Neste ritmo, o preço do aluguel de um apartamento de dois quartos na Asa Sul (tipo de habitação mais procurado) pode chegar a Cr\$ 7 mil nos próximos 60 dias, o dobro do que está valendo agora. Os efeitos da especulação foram mais sentidos nas cidades-satélites de Ceilândia e Taguatinga, onde um barraco de fundo de quintal passou de Cr\$ 240 mil para Cr\$ 600 (o equivalente a Cr\$ 600 mil).

Os próprios empresários do setor reconhecem que, a continuar assim, o mercado imobiliário ficará incontrolável, com a dança dos preços tornando impossível uma normalização a curto prazo. Os aluguéis já tinham experimentado um substancial aumento de 30% em dezembro, movidos pela inflação de fim de ano. Ameaçaram estabilizar em janeiro. Com a conversão da moeda em cruzado, a especulação voltou a ditar as normas de mercado.

Renegociação Especulativa

Em parte, esta onda especulativa se deve ao fato de o pacote anti-inflacionário não ter tabelado o valor do aluguel novo. A conversão de valor dos novos contratos (assinados a partir de 1º de março) ainda é livre. Isto faz com que a valorização do imóvel puxe para cima os preços dos que tiveram o aluguel congelado e o prazo de locação prorrogado por um ano.

Em um mercado imobiliário como o do Distrito Federal — onde a oferta

é sempre menor do que a procura —, isto só leva ao descontrole de preços. O resultado era de fácil previsão: os proprietários e as imobiliárias que administravam imóveis iniciaram uma verdadeira caça aos inquilinos, imediatamente após a decretação do pacote econômico, para renegociar os contratos em vigor, praticando preços médios de mercado e burlando assim a lei de congelamento.

A resistência à especulação é grande. A Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), seção DF, recebeu nos últimos dias muitas reclamações de inquilinos que pediram orientação sobre como proceder. Mas as pressões dos locadores pela imposição do acordo são cada vez mais fortes. Afinal, nenhum locador — particular ou imobiliária — deseja conter expansão de lucros, embora teoricamente todos os preços estejam congelados e o poder corrosivo da inflação sobre a moeda baixe praticamente a zero.

Não obrigatório

Ninguém é obrigado a aceitar o acordo proposto pelas imobiliárias e proprietários. O inquilino pode optar por pagar apenas o que determina a lei de conversão dos aluguéis. Terá a dupla garantia do decreto governamental (que prorrogou os contratos em vigor em fevereiro automaticamente por mais 12 meses) e a Lei do Inquilinato (que assegura sua permanência no imóvel por seis meses, a contar da data de requisição de desociação feita pelo proprietário).

Os inquilinos que, pressionados pelos locadores, aceitarem negociar aumentos maiores do que os previstos em lei com medo do despejo, perdem o direito de reclamar judicialmente. A partir do momento em que concordarem com a majoração do valor do contrato, eliminam as chances de recuperar seu dinheiro na Justiça, mesmo que sejam despejados na vigência do contrato.

Salto inflaciona o mercado

O valor médio dos aluguéis no Distrito Federal não acompanhou o congelamento de preços e provocou uma sobrecarga inflacionária no mercado imobiliário. Os especuladores aproveitaram a reforma monetária para

majorar preços que, em dezembro, já haviam experimentado uma alta natural bastante acentuada (algo em torno de 30%)

O resultado foi um congelamento "por cima" (variação máxima dos

preços) de aluguéis assumidos nos últimos 11 meses e aumento real de até 50% nos contratos celebrados após a decretação do pacote anti-inflacionário. Acompanhe o salto dos preços pela tabela publicada abaixo:

Preços médios de aluguéis no DF em cruzados

LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	Ap. 1 qt.	Ap. 2 qts.	Ap. 3 qts.	Ap. 4 qts.	Mansões	Barracões	Casas
Asa Sul		3.000,00	4.000,00	5.500,00	9.000,00			8.000,00
Asa Norte		2.500,00	3.500,00	5.000,00	8.500,00			7.000,00
Lago		—	—	—	—	40.000,00		15.000,00
Cruzeiro		—	2.000,00	3.000,00	7.000,00			4.000,00
Guará		1.800,00	2.500,00	3.500,00	4.000,00		800,00	4.000,00
N. Bandeirante		1.500,00	2.000,00	3.000,00	3.500,00			3.500,00
Taguatinga		2.000,00	2.300,00	3.200,00	3.800,00			3.800,00
Ceilândia		—	—	—	—		600,00	2.000,00
Gama		—	—	—	—			1.500,00

Os cálculos que serão adotados

Os contratos de locação de imóveis residenciais estão, desde o dia 1º de março, sendo firmados em cruzados e com prazo fixo de 12 meses sem reajuste. Os contratos em vigor (anteriores ao congelamento de preços) continuam valendo, obedecida a conversão do seu valor em cruzeiros para cruzados, a partir de seu fator de atualização (ver tabela).

Os aluguéis comerciais ainda dependem de uma regulamentação do governo. Mas ao que tudo indica será adotado o mesmo sistema dos aluguéis residenciais. Os contratos estão sendo celebrados normalmente. Apenas na cláusula de reajuste, em lugar da especificação do fator, vem o texto "de acordo com a legislação em vigor".

Os condomínios, por serem uma convenção entre indivíduos, não estão sujeitos ao tabelamento de preços. Portanto, se os moradores de um

prédio, reunidos em assembleia, decidirem aumentar a taxa de condomínio, a decisão terá que ser respeitada.

Como calcular

Para calcular o novo valor do aluguel em cruzados, o governo recomenda o seguinte procedimento: considerar o último aluguel pago em cruzeiros e multiplicar pelo fator de atualização correspondente ao mês do último reajuste, no caso de contratos firmados antes de fevereiro de 85.

O passo seguinte, nos dois casos, é multiplicar o valor obtido pelo fator 0,7307 (contratos com reajuste semestral) ou por 0,5266 (contratos com reajuste anual). Depois é só converter o valor encontrado em cruzados, na proporção de mil cruzeiros por cruzado.

O valor alcançado nesta operação será o seu aluguel congelado até março de 87.

Fatores de atualização de aluguéis residenciais

1985 Março	3,1492
1985 Abril	2,8945
1985 Maio	2,7112
1985 Junho	2,5171
1985 Julho	2,3036
1985 Agosto	2,0549
1985 Setembro	1,8351
1985 Outubro	1,6743
1985 Novembro	1,5064
1985 Dezembro	1,3292
1986 Janeiro	1,1436
1986 Fevereiro	1,0000

Tabela não pára a especulação

O tabelamento do aluguel novo (contratos firmados a partir de 1º de março), que colocaria ordem no inflacionado mercado imobiliário do Distrito Federal, não satisfaz aos empresários da área. "Se viesse o tabelamento pelo patamar máximo dos preços, esse patamar logo seria transformado em mínimo pela força da relação da oferta e da procura", raciocina o advogado Lanes Romano, diretor do departamento de aluguéis da DDA Imóveis Ltda, que detém a maior carteira de administração de imóveis (cerca de dois mil) no DF.

Para Romano, a "multiplicidade dos

fatores de valorização do imóvel" impediria qualquer tentativa do governo de tabelar (e congelar) o preço do aluguel novo. Assim, segundo ele, resta ao proprietário, ao administrador e ao inquilino "apelarem para o bom senso e fazerem uma composição de preço dentro da realidade de mercado". Sem querer abandonar sua taxa de ganho de 10 a 12% do valor do contrato, as imobiliárias apostam na capacidade do locatário de absorver as majorações acima do permitido em lei. Embora seja uma faca de dois gumes, por enquanto só corta de um lado.

Pacote não reduzirá a demanda

A locação de imóveis no Distrito Federal não irá sofrer retração com o pacote econômico. O congelamento de preços causará, no máximo, um desestímulo à oferta, superável com o incremento da venda e construção de novas unidades. Pelo menos é o que pensam Wigberto Tartuce (Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário), Raimundo Diógenes Pinheiro (DDA Imóveis) e Dermivaldo Vieira Nunes (Associação Brasiliense das Administradoras de Imóveis).

Na opinião dos empresários, vai cair a rotatividade. Mas isto se não houver uma alienação (venda) em massa de imóveis destinados a aluguel. A permanência do locatário no seu imóvel de origem contribuiria para a estabilização do mercado "num prazo de cinco meses", de acordo com eles. "Qualquer prognóstico mais específico a respeito é prematuro. No momento ainda estamos na euforia de fazer conversões", pondera o presidente da Asbradi, Dermivaldo Nunes.

Embora reconheça que os aluguéis foram atualizados exatamente num

momento de "pico" dos preços, o diretor-presidente da DDA Imóveis, Diógenes Pinheiro, discorda que sejam as imobiliárias as maiores responsáveis pela especulação. "Não somos nós que citamos os preços de mercado. Na realidade o proprietário já nos procura com o preço do aluguel fixado. E é justamente aí que mora a especulação", defende-se.

Já Wigberto Tartuce vê tudo como decorrência da falta de imóveis: "Para que o mercado imobiliário tenha um comportamento mais ou menos equilibrado será necessária a existência de mais dois mil imóveis disponíveis. No momento a disponibilidade é nula. Assim não há como acompanhar a demanda".

Caso se concretizem as previsões dos empresários — de redução na oferta e o agravamento do déficit habitacional —, a especulação em torno dos aluguéis pode atingir índices insuportáveis. O primeiro reflexo disso seria a migração obrigatória da classe média do Plano Piloto para as cidades-satélites. E a expulsão dos mais pobres para cada vez mais longe.