

Mais uma pérola do besteirol nacional

Roberto Capuano +

Hà pelo menos três anos diversas entidades de classe, representativas de parcela considerável da população, têm mostrado a inviabilidade do projeto de lei do Inquilinato elaborado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, que o governo pretende fazer aprovar pelo Congresso Nacional.

Com tudo isso o governo insiste em tal projeto representado agora com "brilhantes" emendas que a transformam numa peça antológica que honra o bestirol nacional. Diz o referido Projeto de Lei número 476-B-1988:

"Artigo 1º — É livre a especulação inicial do aluguel nas locações de prédio urbano.

§ único — A liberdade de estipulação inicial do aluguel terá como limite 1% do valor venal do imóvel.

Artigo 2º — O índice para reajuste será o da variação do Salário Mínimo de Referência."

Para bom entendedor o parágrafo único contradiz o artigo primeiro e juntos com o artigo segundo liquidam com a possibilidade de que se venha a construir no País novas habitações para o aluguel.

Em primeiro lugar se pode dizer que é livre a estipulação do aluguel e logo limitá-la a 1% do valor venal do imóvel.

Em segundo lugar, usar o valor venal, isto é, o valor estipulado para efeito de tributação, como referencial, é no mínimo temerário.

Os aluguéis, tradicionalmente, são calculados sobre o valor de venda dos imóveis. Como o mercado imobiliário está paralisado por falta de política habitacional e financeira inteligentes, a demanda superou em muito a oferta inflacionando os aluguéis.

Para baratear os aluguéis, a lógica do mercado evidencia que basta estimular a oferta. Pretender controlar compulsoriamente os preços só agravará a crise, pois ninguém mais vai querer construir ou possuir um imóvel de aluguel.

Tomemos como exemplo um proprietário de imóvel cujo valor de venda seja 20 milhões de cruzados. Atualmente ele pode estar alugado por 200 mil cruzados mensais. Sendo que o valor venal desse imóvel não ultrapassa os três milhões de cruzados, de acordo com a proposta governamental poderá ser alugado no máximo por 30 mil cruzados mensais.

Por outro lado, quer o autor do projeto que esse aluguel seja reajustado de acordo com a variação do Salário de

Referência. Ora, só no período 1987/88, a perda do valor real do salário do trabalhador brasileiro em relação a alta da inflação foi de 51,7%.

Esse mesmo proprietário, caso vendesse hoje esse imóvel e aplicasse os 20 milhões em quaisquer das aplicações de curto prazo disponíveis, auferiria, mensalmente, 5.4 milhões de cruzados que, por sua vez poderiam ser reaplicados ou investidos em outros bens que significariam ativos reais de maior liquidez, já que o imóvel em referência perderá completamente a sua liquidez.

O Artigo 4º do Projeto estipula que "o locador poderá requerer a revisão judicial do aluguel, de cinco em cinco anos", e, no seu parágrafo primeiro, diz que "o novo aluguel será arbitrado pelo juiz..." Em outras palavras, há mil dificuldades para o proprietário retomar o imóvel. Dessa forma, parece-nos que só um retardado mental vai preferir o negócio da locação à liquidez e

rentabilidade da poupança ou qualquer outra aplicação financeira. A consequência é o agravamento do déficit habitacional.

Existem hoje em São Paulo, segundo dados da Prefeitura do Município, 7.5 milhões de pessoas vivendo em favelas, cortiços e outros tipos de sub-habitações. Além disso, São Paulo cresce na proporção de 500 mil pessoas a cada ano, o que significa uma necessidade de 100 mil novas habitações por ano.

A situação, como pode ver, é dramática. Diante dela, no lugar de programas consistentes de curto, médio e longo prazos para solucionar o problema, o que este governo nos apresenta como proposta ultrapassa as raízes do ridículo.

* Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis — CRECI 2ª Região.

Paz entre inquilinos e proprietários por conta do governo

Um plano de longo prazo, aumentando a oferta e consequentemente equilibrando os preços dos aluguéis, é a proposta central do Creci e demais entidades. A curto prazo a proposta prevê que os inquilinos não pagarão além de 25% de sua renda familiar. Por sua vez os proprietários continuam tendo a correção normal de seus aluguéis. A diferença será abatida do IR a pagar.

Dos projetos e das emendas em tramitação seriam aproveitados alguns itens fundamentais como os relativos a cortiços e fiança. E acrescentados diretamente à lei atual.

Segundo a proposta, o governo deixa de ser espectador privilegiado e passa a ser parte diretamente interessada na locação.

ARTIGO 1º — As locações, iniciadas antes de 28 de fevereiro de 1986, poderão ter os seus aluguéis atualizados pela O.T.N, independente da revisão judicial, desde que obedecida a mesma relação original entre o valor nominal do aluguel inicial e o valor da O.T.N do primeiro mês do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: — Utilizada, pelo locador, a faculdade prevista neste artigo, ficará impedido, pelo prazo de um ano contado do mês da atualização, de promover a ação revisional, suspendendo-se o andamento, pelo mesmo período, da que estiver em curso.

ARTIGO 2º — O artigo 39, da Lei 6.649, de 16 de maio de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação: "Artigo 39 — Ficar o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrada pelo juiz, até o máximo de quarenta e oito meses do último aluguel devido, e mais vinte por cento de honorários de advogado, se, salvo pelo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e V a X do art. 52, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou nele não permanecer durante um ano. Parágrafo único: A cobrança da multa e honorários far-se-á nos próprios autos da ação de despejo".

ARTIGO 3º — Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.