

cidade	jornal	data veiculação
SPaulo	Folha SPaulo	17 Out 87
a s s u n t o		
3- Lei do Inquilinato		

Quase pronta a nova Lei do Inquilinato

Da Sucursal de Brasília

O esboço do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato, que vem sendo elaborado por uma comissão de assessores do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), Ministério da Justiça e Consultoria Geral da República, está praticamente pronto. Em reunião ontem à tarde, os juristas da comissão alcançaram um acordo sobre os principais pontos do projeto, mas não chegaram a um consenso em torno de uma questão: a limitação do valor inicial do aluguel a 1% do valor de venda do imóvel declarado às prefeituras para efeito do cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou a livre negociação entre inquilinos e proprietários.

"As duas propostas apresentam vantagens. Caberá aos ministros e ao consultor a solução final", afirmou o consultor jurídico do MDU, Maurício Ferrante, ao final do encontro. Dentro da sua pasta, Ferrante levava uma cópia do esboço do anteprojeto

para apresentar ao ministro Deni Schwartz. A proposta será revista neste final de semana pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, antes de ser encaminhada à apreciação do presidente José Sarney.

Posição do MDU

O MDU defende a posição de que o aluguel não deve ultrapassar a 1% do valor venal do imóvel declarado no IPTU. Seu argumento é de que a vinculação propiciará um aumento da arrecadação do imposto para as prefeituras, na medida em que atualmente o valor declarado é extremamente defasado do valor real dos imóveis. A consultoria, em anteprojeto elaborado pelo próprio Saulo Ramos, advoga a livre negociação como a melhor saída. No entender do consultor, a negociação funcionará como estímulo à construção civil.

Segundo o consultor jurídico do MDU, alguns pontos do esboço não deverão sofrer alteração. O primeiro deles é a redução do prazo para a revisão do valor dos imóveis de cinco anos, como estabelece a atual legis-

lação, para três anos. A idéia é permitir que a revisão seja feita pela Justiça, levando em conta tanto o poder aquisitivo do inquilino, quanto o valor de mercado do aluguel.

O projeto pretende dar um tratamento diferenciado para os chamados imóveis sociais —destinados a inquilinos de média e baixa renda—, que deverão ser reajustados com base na variação dos salários. Os demais imóveis, considerados comuns, continuarão sendo reajustados com base na variação da OTN (Obrigação do Tesouro Nacional).

O anteprojeto contém uma cláusula prevendo que o proprietário será obrigado a pagar todos os impostos referentes ao seu imóvel, inclusive o IPTU. Dessa forma, os locadores não poderão mais transferir ao inquilino a obrigatoriedade do pagamento do IPTU, como ocorre agora. Não deverá ser permitida ainda a cobrança de qualquer tipo de taxas por parte das imobiliárias aos inquilinos.

Caso o anteprojeto seja aprovado pelo Congresso, a retomada do imó-

vel de forma arbitrária ou ilícita passará a ser considerada crime, com pena de detenção de seis meses a dois anos e multa de 24 vezes o valor do aluguel. Atualmente, a multa estipulada pela legislação é de um a 24 aluguéis.

O depósito do aluguel em juízo quando o proprietário se recusa a receber, deverá ser eliminado pelo anteprojeto da nova lei. A comissão quer abrir a possibilidade de o locatário emitir uma ordem de pagamento em nome do locador, caso este se recuse a receber o pagamento.

De acordo com Ferrante, dois artigos do projeto ainda precisam sofrer análise por parte do Ministério da Fazenda: o que determina a isenção do Imposto de Renda na fonte para os imóveis classificados como baixa renda e aquele que prevê a eliminação do imposto sobre o lucro resultante da venda do imóvel ao próprio inquilino. A versão original de Saulo Ramos previa o retorno da denúncia vazia, entretanto, essa questão ainda não está decidida.

Entidades do setor pedem suspensão do projeto

Da Reportagem Local

O consultor-geral da República, Saulo Ramos, receberá no início da próxima semana um pedido de suspensão, para revisão, do anteprojeto de nova Lei de Inquilinato, de sua autoria. Esse pedido será feito por uma dezena de entidades representativas de locadores e locatários e de sindicatos e associações de classe de corretores de imóveis, advogados, economistas e arquitetos. A decisão foi tomada ontem em reunião promovida pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e pela Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara Municipal de São Paulo, na sede da OAB, centro da cidade.

A proposta de adiamento da lei foi apresentada por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Ele considerou que, ao fazer distinções entre aluguéis destinados a pessoas de baixa renda (que terão reajustes pela equivalência salarial) e os destinados à média e alta renda (com livre negociação), o anteprojeto fará desaparecer ofertas de aluguéis de menor rentabilidade. Capuano disse que esse é um "sério perigo que se



Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis

corre: um Congresso formado por políticos obviamente defenderá o aluguel mais barato, embarcando nessa falácia".

Durante a reunião, representantes de proprietários de imóveis e inquilinos (estes em minoria) discutiram

formas emergenciais e de política a médio e longo prazo para solucionar o problema habitacional brasileiro. Um dos aspectos mais urgentes do problema é o número de ações de despejo em tramitação na Justiça paulista, calculado em cerca de

trinta mil. Para reduzir esse número, foram apresentadas sugestões conciliatórias das quais as duas mais importantes foram: criação de mecanismo de revisão dos aluguéis para propiciar acordo entre as partes nas atuais ações de despejo (mesmo nas que já tenham sido julgadas) e obrigatoriedade de audiência de conciliação entre as partes durante o julgamento dessas ações. Além disso, foi sugerida a redução de cinco para três anos no prazo da chamada "revisional" (ação para revisão dos contratos mais antigos).

Os representantes das entidades reunidas na OAB decidiram também fazer uma solicitação pública ao consultor geral Saulo Ramos, pedindo-lhe resposta a todos os substitutos e sugestões enviados pela sociedade civil referentes à modificação na Lei do Inquilinato, cujo anteprojeto está sendo elaborado desde o começo do ano e poderá ir a Congresso no próximo mês. Também foi acertado um calendário de promoções das entidades para aumentar o grau de informações sobre a legislação de locação a advogados, administradores, legisladores, inquilinos e proprietários.

João Caldas - 22.mai.87