

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	FOLHA DA TARDE	17-OCT-87
assunto		
3- LEI DO INQUILINATO		

SINAIS DA CRISE

Governo não chega a acordo sobre aluguel

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 chegaram a um acordo sobre os principais pontos do projeto, mas não obtiveram o 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 IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) ou a livre negociação entre inquilinos e proprietários.

"As duas propostas apresentam vantagens. Caberá aos ministros e ao consultor decidirem 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 encami-

nado à apreciação do presidente José Sarney.

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

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 proprietários e inquilinos 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

arrecação 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

Setor imobiliário quer revisão da nova Lei do Inquilinato

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 corre: um Congresso formado por políticos obviamente defenderá o aluguel mais barato.

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 legislação, para três

embarcando nessa falácia".

Durante a reunião, representantes de proprietários de imóveis e inquilinos (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 "revisional" (ação para revisão dos contratos mais antigos).

Os representantes das entidades reunidas na OAB decidiram também fazer solicitação pública a Saulo Ramos, pedindo-lhe resposta a todos os substitutivos e sugestões da sociedade civil referentes à modificação na Lei do Inquilinato.

de média e baixa renda — deverão ser reajustados com base na variação dos salários, uma espécie de equivalência salarial que já vigora para os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). 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 frequentemente nos atuais contratos de locação. 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 Nacional, a retomada do imóvel de forma arbitrária ou ilícita passará a ser considerada crime, e a pena é a detenção de seis meses a dois anos e multa de 24 vezes o valor do aluguel.