

# Creci sugere políticas de estímulos à locação

Na audiência que manteve com o ministro Prisco Vianna no mês de novembro último em Brasília, o presidente do Creci, Roberto Capuano, não se limitou a expor as propostas dos corretores para reforma do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Considerando que o problema habitacional demanda soluções integradas, ele apresentou sugestões para o governo implantar uma nova política também na área de locações, aproveitando a deixa oferecida pelo anteprojeto de mudança da Lei do Inquilinato preparado pela Consultoria-Geral da República, já em sua terceira versão.

Na opinião de Capuano, para resolver o problema dos altos aluguéis e da escassez de oferta não basta adotar mecanismos diferenciados de correção entre aluguéis definidos como "sociais" e aqueles de mercado, ao contrário. A diferenciação, além de disseminar o conceito de que o salário estará sempre condenado a perder da OTN, pois o aluguel "social" tem reajustes vinculados à variação salarial e não à evolução inflacionária refletida na composição do valor da OTN, implica em afugentar o investidor que se pretendia atrair, mesmo com incentivos fiscais. Naturalmente, ele preferirá investir em imóveis de aluguel que lhe garantam maior rentabilidade, sendo essa até uma forma de contornar a taxa de Imposto de Renda.

"O que precisamos é de uma política de estímulos reais para o locador de forma a atrair, maciçamente, o interesse da iniciativa privada para que assim haja oferta abundante e preços estabilizados", defende o presidente do Creci. Ao ministro Prisco Vianna, ele detalhou esses pon-

tos de vista e lhe colocou, concretamente, a hipótese de inversão radical do conceito que até agora norteou a política oficial do setor: ao invés de casa própria, cumpre ao Estado assegurar moradia decente e digna para a população, o que se faz através da construção e locação de residências particulares e concessão de subsídios para os mais pobres tanto na forma de auxílio-aluguel ou de locação de habitações do governo.

"O ministro gostou muito das idéias", lembra Capuano, acrescentando que o Creci, a seu pedido, deverá contribuir nos estudos que estão sendo feitos pela equipe oficial do Ministério. Antecipadamente, na divulgação do "pacote" de reformas do SFH, o ministro Vianna colocou entre as medidas que o governo deverá tomar em breve algumas das sugestões encaminhadas pelo Creci, que resumidamente são as seguintes:

1 — Instituição de um programa de complementação de aluguel e construção de moradias com recursos do governo federal para locação a famílias de baixa renda com aluguel inferior ao de mercado, equivalente no máximo a 20% da renda familiar do locatário, em troca de reciprocidade social por parte do beneficiário que se obrigaria, por exemplo, a manter os filhos na escola, frequentar curso de alfabetização se analfabeto, conservar o imóvel e prestar serviços comunitários ao condomínio em que residir. Destinação obrigatória mínima de 3% do orçamento anual da União para o programa.

2 — Criação, por lei específica, dos Fundos de Aplicação Imobiliária de Empresas Privadas, não compulsório, forma-



Capuano entrega a Prisco Vianna o documento contendo sugestões dos corretores

do com contribuição de 1% mensal sobre a folha de pagamento das empresas para emprego compulsório na produção de habitações para funcionários, só aluguel com preço inicial vinculado à taxa máxima de 1% do custo de produção, e reajuste pela variação salarial da categoria profissional, podendo a empresa integrar esses imóveis a seu patrimônio e deduzir do Imposto de Renda apurado sobre o lucro o percentual (1%) recolhido ao Fundo e mais os recursos adicionais que empregar na produção das moradias, não incidindo ainda, sobre o aluguel pago, qualquer tributo pelo prazo de 5 anos.

3 — Instituir, por lei específica, programa para produção de imóveis voltados exclusivamente à locação residencial, cuja receita de aluguel estaria livre de tributação do Imposto de Renda bem como do lucro imobiliário apurado, em caso de venda, ao final do prazo de 5 anos de locação compulsória, fixando-se obrigatoriamente o aluguel inicial em no máximo 1% do custo final de produção do imóvel, com

reajuste vinculado ao piso salarial mínimo. A aplicação nesse programa poderia ser adaptada à captação de recursos externos e os investidores, pessoas jurídicas, contariam com a possibilidade de abater de sua receita operacional bruta apurada para fins de tributação o total aplicado na produção dessas habitações, em limite a ser fixado por lei.

4 — Redução do prazo de ajuizamento da ação revisional do valor do aluguel dos atuais 5 anos para três anos, abrangendo todos os tipos de contratos habitacionais.

5 — Garantia, por legislação própria, de desconto da renda bruta do locatário da totalidade do valor pago como aluguel durante o ano, mediante comprovação por recibos, e isenção de IR sobre receita de aluguel auferida por locador.

6 — Operação imediata, com garantia oficial da Caixa Econômica Federal, se preciso, do seguro de fiança locatícia (que dispensa fiador) extensiva a cobertura a todo o tempo de duração efetiva do contrato.