

# Inquilinato: Lei não Oferece Atrativos

"Sem a participação de todos os segmentos sociais na revisão da atual e definição de uma nova política habitacional para o País, esse projeto de reforma da Lei do Inquilinato, por mais qualificados que sejam seus autores, terá o mesmo efeito de uma pintura de paredes, de uma casa que está desabando. É preciso, antes, examinar sua estrutura, reforçar as fundações e revisar os sistemas elétricos e hidráulicos para que ela não caia."

A imagem foi usada pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, para avaliar o projeto de reforma da Lei 6649/79 (Lei do Inquilinato) preparado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, e enviado recentemente, a exame do Congresso.

Entre outras medidas o texto restaura a "denúncia vazia" para imóveis com "habite-se" expedido após a sua vigência e institui o regime de "locação social" com aluguel com até seis salários mínimos de referência.

Argumentando que o projeto deveria passar antes pelo exame de um Conselho Nacional de Habitação, cuja criação os corretores reivindicam há três anos, Capuano entende que o aumento da oferta de imóveis para aluguel é o ponto crítico a ser atendido em qualquer iniciativa que se tome com o objetivo de combater o déficit habitacional de 10 milhões de habitações. Sem a expansão da oferta, prevalece a lei do mais forte com o conseqüente "expurgo" de largas parcelas da classe média para condições piores de moradia e a manutenção da situação já crítica entre a população de menor renda.

"E esse objetivo de ampliar o número de casas e apartamentos oferecidos à locação, o projeto atual não tem condições de atender", avalia o presidente do Creci.

### OTN Selvagem

A avaliação considera, por exemplo, o fato de que o ritmo "selvagem" de expansão dos índices da OTN, em contraponto às perdas nos salários, já instituiu na prática a "denúncia vazia" para todas as locações residenciais, esterilizando assim o atrativo que poderia ter a denúncia vazia formal prevista no anteprojeto para todos os imóveis novos alugados após a aprovação dessa lei. Além do mais, a denúncia vazia atrai a produção para fora da faixa social e oficializa, de certo forma, a corrosão permanente do poder aquisitivo dos salários em relação à OTN.

De fevereiro de 86 até março deste ano, o OTN aumentou 9 vezes, motivo pelo qual se pode afirmar que todos os contratos de locação assinados a partir daquele ano já embutiam uma "denúncia vazia", isto é, reajustando em índice superior à correção do salário do locatário e este tendo que desistir da locação por incapacidade de pagamento. Como o anteprojeto estabelece em três anos o prazo para proposição de ação revisional na Justiça (atualmente em 5 anos), o que alcança todos os contratos anteriores ao Plano Cruzado, inverte-se a situação existente no mercado de locação: o proprietário é quem passa a ter posição privilegiada para negociar com o inquilino, bastando, se for o caso, que cumpra a lei (exija o reajuste legal pela OTN), para despejá-lo.

### Cenário do Caos

A negociação entre inquilino e proprietário visa exatamente definir um percentual menor de reajuste, e é positiva sobre todos os aspectos, mas é necessário considerar que se o proprietário for obrigado a reduzir o aluguel, a rentabilidade da locação naturalmente deverá cair de cerca de 1% em média do valor do imóvel para 0,50% de forma a adequar-se à capacidade de pagamento do inquilino. Não há, nessas condições, atração para novos investimentos. Como, na outra ponta, tem-se uma expansão populacional que em São Paulo chega a 500 mil pessoas/ano, forma-se o cenário do caos urbano habitacional: uma oferta estática para uma demanda crescente.

O aluguel social, nesse quadro, não tem a menor condição de atrair investidores por-

que sua própria natureza (atrelamento aos salários, que sobem menos que a OTN) faz desaparecer a posição privilegiada dos proprietários - uma perda que não é compensada nem pela "denúncia vazia" formal e nem pelos incentivos fiscais do Imposto de Renda.

O projeto, portanto, deixa de atingir o ponto fundamental que é o incentivo aos investimentos na locação residencial, principalmente para as faixas de menor renda.

O trecho do texto que deveria especificar que incentivos seriam oferecidos para atrair à iniciativa privada (artigo 9º) não o faz e resulta inócuo.

"Da mesma forma no decreto-lei em que se autorizava e não se obrigava os agentes do SFH a financiar imóveis usados, o projeto do aluguel afirma que o governo poderá, e que não deverá ou dará, incentivos ao investimento em locação, nem especifica a que tipo de imóveis serão concedidos", lamenta Capuano, citando como parâmetros, por exemplo, a concessão de vantagens fiscais apenas para imóveis com área construída até 60 m<sup>2</sup> e especificações técnicas compatíveis com o propósito de atender famílias de menor poder aquisitivo.

Definidos, claramente, esses critérios, garantidos pela União e com prévio exame do Conselho Habitacional, o investimento em imóveis para locação despertaria o interesse de representantes da iniciativa privada, os fundos de pensão, as empresas, os fundos de investimento imobiliário e até o capital estrangeiro, na forma de aplicação direta ou conversão da dívida externa.

CRECI - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

**Aposte no imóvel.  
A valorização é certa.  
Consulte Habite-se.**