



Odil de Sá, Rubens Coelho, Aparecido Viana e Roberto Capuano



Márcio Bueno, Huagih Bacos, Elisa Barbosa e J. Roberto Malta

Corretores debatem Lei do Inquilinato

A situação do mercado imobiliário e outros aspectos que envolvem o setor foram discutidos ontem no anfiteatro da Prefeitura Municipal de São Bernardo entre empresários e profissionais da área. A promoção do I Fórum de Debates do Mercado Imobiliário é da Câmara de Valores Imobiliários junto com o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.

Um dos assuntos polêmicos, a locação social, que está incluída no projeto para a reforma da Lei do Inquilinato, para o assessor jurídico do Creci, Marcio Antonio Bueno essa proposta visa a beneficiar o inquilino, mas tem efeito contrário, porque irá afastar o investidor em imóveis para locação, já retraído. A locação social é definida como aquela até seis salários mínimos de referência, próximo aos Cz\$ 25.000,00.

Isso porque a forma de correção desse aluguel deve ser de acordo com o reajuste do salário mínimo vigente. "A inflação sempre está acima dos salários e, conseqüentemente, o proprietário terá a remuneração mensal da locação defasada" - explica. Além disso, Bueno diz que a locação social traz uma vantagem apenas aparente: a de isentar os proprietários de Imposto de Renda sobre o valor estimado. "Nessa faixa, os locadores já são isentos" - afirma.

Também a presidenta do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, Maria Elisa Jardim Barbosa, considera essa questão demagógica, apesar de o próprio MII ter sugerido um teto mínimo para baixa renda e, ao mesmo tempo, estímulo à construção civil através de benefícios. "Mas não da forma como está" - frisa ela. Elisa Barbosa acha que a fixação de um valor para a classe de menor poder aquisitivo não pode ser estabelecida de acordo com a ótica do consultor da República. "Deve ser amplamente debatida entre os interessados" - defende.

Renovar

De uma forma geral, os debatedores comentaram a importância da renovação da Lei do Inquilinato, porque a atual redação está ultrapassada. Mas, em compensação, observaram que, da forma como está, continuará a

criar conflitos entre proprietários e inquilinos e tumultuando o mercado. Exemplo disso é ainda a Denúncia Vazia, como cita Huagi Bacos, presidente da CVI. Segundo ele da forma como está não vai dar certo, porque não há especificação para locações antigas, apenas pode ser aplicada para imóveis novos que tenham habite-se após a publicação da Lei.

A ação revisional é outro ponto igualmente polêmico. Embora o decreto proponha a sua redução de cinco para três anos, como pediam entidades ligadas ao setor, não determina se poderá ser aplicada para imóveis antigos ou novos. "O inquilino pode argumentar direito adquirido por ter reajuste em cada cinco anos, com base no que está contratado e, por outro lado, o proprietário poderá alegar que a Lei é processual, ou seja, tem aplicação imediata" - explica Antonio Bueno.

Investir em moradias

Sobre a situação do mercado, o presidente do Creci, Roberto Capuano, observa que ela depende basicamente de recursos para incrementar a compra e venda. No entanto, o financiamento de imóveis usados foi suspenso por 90 dias, com a promessa de ser reaberto em maio. Mas Capuano vê com reservas essa reabertura no momento em que a Caixa Econômica Federal declara que manterá o montante de Cz\$ 150 bilhões, anunciados no início do ano para financiar moradias. "Além dessa verba ser pequena, está comprometida com a produção de novas unidades" - afirma.

Por isso, Capuano ressalta que é necessário injeção de recursos para ativar os negócios. Também o editor de Economia do Diário do Grande ABC, Tomás Irineo Pereira, que participou como debatedor, destacou a importância do governo em investir em moradias e não cobrir o déficit público com os recursos que deveriam ser destinados à construção de novas habitações. "Os agentes financeiros aplicam parte dessa verba no Banco Central por causa da remuneração de 6,3% de juros mais correção monetária" - diz. Também participaram dos debates João Roberto Malta, Odil Bauer de Sá e Aparecido Viana.