

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Jornal da Tarde	08-DEZ-87
	assunto	
03-	Lei do Inquilinato	

Remédio em dose excessiva?

O projeto beneficia demais o inquilino. É a impressão dos administradores de imóveis.

O projeto da nova Lei do Inquilinato, encaminhado ao presidente José Sarney pela Procuradoria Geral da República, está levando o setor de locação a duas conclusões: os salários vão continuar perdendo da inflação, e um número significativo de locadores vai querer ficar fora do enquadramento de aluguel social.

O presidente da Fenadi (Federação Nacional das Associações de Administradoras de Imóveis e Condomínios), Hubert Gebara, alertou que 80% dos imóveis residenciais locados no Brasil serão enquadrados como "sociais" com base no preço de seus aluguéis. Segundo os levantamentos da Fenadi, de cada 100 imóveis, apenas 20 estariam na faixa superior aos Cz\$ 20 mil (oito salários mínimos).

"Ninguém nega a validade da intenção governamental de proteger os inquilinos. Mas, quando o remédio é ministrado em dose excessiva, pode acabar matando o paciente. Dessa forma, a legislação poderá provocar a diminuição do número de investidores que atuam na faixa do aluguel social", declarou Gebara.

Os locadores adotam a seguinte linha de raciocínio: não dá para correr o risco de ser enquadrado no "social" sem ter garantia de que o governo não mudará as regras do jogo no próximo ano. Além do mais, a isenção do Imposto de Renda não é estímulo suficiente para que o locador atue nessa área.

Ante a perspectiva de os salários continuarem sendo derrotados pela inflação em termos percentuais — ela está sempre na



Capuano: "continuam os erros básicos".

dianteira em comparação com os reajustes —, os aluguéis com equivalência salarial poderão anular qualquer vantagem dada na isenção do Imposto de Renda. Atualmente, o recolhimento do IR sobre aluguéis é de 25% e, se a defasagem salarial for superior a esse índice, o locador estará perdendo dinheiro.

Mas Gebara vê pontos positivos nesse projeto de lei, em especial na isenção do imposto sobre lucro imobiliário se o imóvel for vendido para o inquilino porque "proporcionará uma ativação do mercado pois o locador terá condições de adquirir novos imóveis com o dinheiro arrecadado".

Entre outras vantagens deste novo projeto, o presidente da Fenadi aponta a punição mais severa para a retomada insincera e a redução de cinco para três anos para a ação revisional, embora defenda como "ideal" o prazo de dois anos para se enfrentar um processo inflacionário acima dos 200% ao ano. "Afim, quanto maior o prazo, maior é a perda", disse.

"Os erros continuam"

Roberto Capuano, presidente do Creci, diz que "continuam os erros básicos, em especial a diferenciação entre o aluguel social e o corrigido pela OTN, porque fica claro que os salários vão continuar apanhando da inflação".

Por definição, entende Capuano, a locação social funciona como discurso político, mas não resolve o déficit habitacional, porque os locadores vão fugir para buscar a faixa livre a fim de garantir a rentabilidade. Lembra existir um desequilíbrio de preços contra a classe de baixa renda, apontando como exemplo que um barraco é alugado por Cz\$ 12 mil, ao passo que um apartamento com três dormitórios no Sumaré custa Cz\$ 30 mil. A solução — acentua — deveria ser encontrada por meio da maior oferta de imóveis para inquilinos de rendas menores.

"Essa legislação não estimula a construção de novos imóveis para locar, ou seja, ela não resolve os problemas de oferta futura, apenas corteja os inquilinos já instalados", declara Capuano. Para ele, a denúncia vazia não deve ser tomada como preocupação pelo pequeno locatário, pois deverá afetar apenas os aluguéis mais elevados.