

# Negociação livre (a saída)

As perdas constantes e sucessivas nos últimos quatro anos no campo da locação atingem atualmente 56% em relação à ORTN. Comparando janeiro de 83 a dezembro de 86, o aumento da ORTN foi de 4.200% e o salário mínimo 4.000%, muito inferiores, portanto, aos 1.567% dos aluguéis residenciais. Estes dados foram os mais destacados por Miguel Sérgio Mauad, vice-presidente do Secovi, como parte da palestra "A criação de uma política habitacional para a locação", proferida durante o 2.º seminário Secovi.

Na sua opinião, a ingerência do Estado na economia, criando medidas populistas em detrimento do Sistema Financeiro da Habitação e do mercado de locação, foi inimigo de uma política saudável, e que acabou por criar, "através da demagogia, a atual lei do inquilinato, fruto do imediatismo político". Por essa razão, a fórmula vista por Mauad, como maneira de contornar a situação caótica que se encontra o setor, seria basicamente a livre negociação entre proprietários e inquilinos, trazendo assim de volta a abundância de oferta e a possibilidade de diminuição de preços.

Dentre as propostas encaminhadas pelo Secovi ao consultor da República, Saulo Ramos, visando minorar a crise que atravessa o mercado de locação, Miguel Sérgio Mauad citou a atualização a partir de 1.º de março dos contratos de aluguel residencial vigente, através da correção pela ORTN/OTN desde a data da assinatura; a alteração da atual Lei do Inquilinato, através do fim da ação revisional — procedendo a ela apenas uma vez nos contratos em vigor, e a partir daí haveria automaticamente prorrogação por dois anos, com reajustes semestrais.

No caso dos inquilinos novos, a proposta do vice-presidente do Secovi é a de que, existindo interesse na prorrogação do contrato, o locatário deve comunicar ao locador seis meses antes do vencimento e, não havendo interesse na renovação, o imóvel deve ser desocupado seis meses após o vencimento. A abertura de linha de crédito através da Caixa Econômica Federal e das sociedades de crédito imobiliário seria uma alternativa a ser



Carlos Rennó

**Capuano: perda de liquidez.**

implantada, dando possibilidade para que o locatário adquirisse o imóvel que habita, ao mesmo tempo em que o vendedor ficaria isento do Imposto de Renda sobre o Lucro Imobiliário. Esta isenção, na opinião de Mauad, deve ser estendida às pessoas físicas que, tendo construído ou adquirido imóvel para fins residenciais, venham a alugá-lo pelo prazo mínimo de três anos.

## DEBATE

A ênfase durante a fase de debates foi para a perda de liquidez do imóvel e a alteração na legislação que retirou a figura de solidez patrimonial de um imóvel.

Roberto Capuano, presidente do Creci/SP, chamou a atenção para o descompasso existente atualmente entre a oferta e a procura, além do desequilíbrio entre o salário e o preço, causado basicamente pelo Plano Cruzado. Essa situação, para Capuano, é que levou à inexistência de financiamento para casa própria para a população de baixa de renda, justificada mais uma vez pelas últimas medidas do governo, que decidiu a abertura de linhas de crédito exclusivamente para imóveis novos. (Margareth Fiori)

condomínio, a necessidade de extinção do fiador profissional e a manutenção da ação revisional - contrariando assim a posição de Mauad.

Ao afirmar que se deve à ação revisional o sucesso da atual Lei do Inquilinato, Ruggiero sugere, porém, algumas alterações. Ao ser fixado pelo juiz o novo aluguel, deveria ser dada oportunidade ao locatário de discordar desse valor, dispensando-o do pagamento da diferença, mantendo portanto o valor antigo e possibilitando mais um ano de uso do imóvel.

Outro ponto que tem que ser revisto na atual legislação, segundo o advogado, é quanto ao desvio de uso do imóvel, com pedidos insinceros dos locatários para a rescisão do contrato. Confirmada a existência dessa situação, deveria ser aplicada multa de 24 vezes o valor do aluguel, mas com novos valores, para desestimular esse comportamento. Os incentivos fiscais para locação só deveriam existir enquanto houvesse distorção de preços, sendo abolidos imediatamente a partir da aplicação de números reais.

Tão importante quanto olhar as distorções no mercado imobiliário residencial é a necessidade de o governo se preocupar com as vagas em pensões e a situação em que vivem as pessoas nos cortiços. O IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, também segundo Ruggiero, teria que ser pago pelo locador, já que o locatário nada tem a ver com a valorização do imóvel.

## DISCORDÂNCIA

Hubert Gebara, presidente da Fenadi - Federação Nacional das Administradoras de Imóveis, discordou veementemente da colocação do advogado Biasi Ruggiero. No seu entender, o locatário tem direito pleno de representar o condômino nas assembleias gerais, e o pagamento do IPTU deve obedecer a livre negociação entre as partes. A extinção das leis de emergência foi proposta, com a volta pura e simples da lei 6649/79. O carnê Leão teria que inexistir sobre aluguéis, bem como a aplicação do Imposto de Renda sobre transações imobiliárias. A abertura imediata das linhas de crédito, a punição rigorosa dos locadores insinceros e a redução do prazo revisional de cinco para dois anos seriam positivos.

Margareth Fiori