

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Folha de São Paulo	21 Out 87
assunto		
3 Du do Inquilinato		

# Denúncia vazia volta com a nova Lei do Inquilinato

Do Sursul de Brasília

O texto do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato, que deverá chegar ainda esta semana às mãos do presidente José Sarney, traz de volta a legislação a figura da denúncia vazia praticada pelo proprietário contra os inquilinos. O projeto determina, entretanto, que a denúncia vazia só poderá ser praticada nos contratos de locação relativos a imóveis construídos após a vigência da nova lei, desde que o locador pague ao locatário prévia indenização fixada pela Justiça. A informação é de José Celso de Mello Filho, secretário-geral da Consultoria Geral da República e coordenador da comissão encarregada da reformulação da Lei do Inquilinato.

Segundo o secretário, o texto do anteprojeto já está nas mãos do consultor Saulo Ramos, que deverá analisá-lo hoje e amanhã, antes de levá-lo ao presidente Sarney.

José Celso afirma que o projeto

prevê o princípio da denúncia vazia, velha reivindicação das associações de locadores de imóveis. Para resguardar os inquilinos, entretanto, determina o pagamento de indenização em favor do locatário, a ser fixado pelo juiz que examinar a ação de despejo. Fixada a indenização, o proprietário deve depositá-la em juízo, antes que o inquilino desocupe o imóvel, o que deverá ocorrer num prazo de noventa dias.

Não deverá prevalecer no projeto, segundo José Celso, a proposta do MDU de vincular o preço inicial dos alugueis a um percentual do valor de venda do imóvel, declarado às prefeituras para efeito de cálculo do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano). "As dificuldades de ordem jurídica aliadas à dívida quanto ao percentual de fixação do valor do aluguel (1% ou 2%) praticamente inviabilizaram a proposta", afirmou. A livre negociação determinará o valor inicial do aluguel.

O projeto prevê a criação de dois

tipos de locação. A chamada social, voltada para inquilinos de média e baixa renda, cujo aluguel será reajustado com base a equivalência salarial. Nas locações comuns ou ordinárias, o reajuste deverá obedecer às normas contratuais —hoje o reajuste toma por base a variação da OTN. A intenção da consultoria, porém, é liberar totalmente o reajuste desse tipo de aluguel. A decisão final depende, segundo José Celso, de consulta ao ministro da Fazenda, Bresser Pereira.

Os critérios definindo o que são locações sociais e comuns serão fixados através de decreto do presidente da República tomando por base não só a capacidade econômico-financeira do inquilino, mas também as características do imóvel. O decreto presidencial seria passível de revisão periódica (seis meses ou um ano) para permitir uma maior flexibilidade na definição do que seriam as locações sociais.

Aos imóveis sociais seriam conce-

didos dois tipos de benefícios: os locadores estariam isentos do pagamento do Imposto de Renda sobre o valor total dos alugueis; os locatários, por sua vez, abateriam integralmente de sua renda bruta a despeça do aluguel —hoje o abatimento é limitado. Uma terceira alternativa é isentar do pagamento do IR o lucro da venda de imóveis pelo proprietário ao inquilino. Nos três casos, será necessário-consulta ao Ministério da Fazenda.

O projeto prevê ainda: redução do prazo de revisão do valor do aluguel de cinco para três anos; obrigatoriedade do proprietário pagar os impostos e taxas referentes ao imóvel; aumento de punições para os proprietários que expulsarem injustamente seus inquilinos; e criação da figura da consignação administrativa —depósito do valor do aluguel em conta bancária em nome do proprietário caso este se recuse a receber a quantia.

## Juros da casa própria poderão cair

Do Sursul de Brasília

O Conselho Monetário Nacional (CMN) poderá examinar na reunião da próxima semana uma proposta do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), no sentido de se reduzir os juros dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação de 12% para 8%, e ampliar o prazo de financiamento da casa própria de quinze para vinte anos. A informação é do presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) do Rio de Janeiro, Carlos Fieme.

Pelos cálculos da Ademi, a adoção das duas medidas proporcionaria uma redução no valor das prestações da casa própria de 27,5% e contribuiria para estimular a construção de novas habitações.



Deni Schwartz, do Meio Ambiente

## Acordo é opção para evitar inadimplência

Do Reportagem Local e dos Sursuls

Poderá ser conhecido nos próximos dias o efeito do reajuste dos alugueis, autorizado pelo congelamento do plano Bresser. Por enquanto, as imobiliárias, que começaram a receber os pagamentos de setembro na semana passada, não dispõem de dados consolidados sobre atrasos ou inadimplência dos inquilinos que, em alguns casos, enfrentaram reajustes de 277%. Segundo Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), "logo se vai saber se este será o primeiro 'mês-do-não-pagamento' pois os dados estão sendo consolidados agora. Mas já se sabe que a via normal para muitos casos será a tentativa de acordo: muitos proprietários têm consciência de que não será suportável a seu inquilino toda a taxa de reajuste autorizada".

Capuano disse também que o fim da suspensão das execuções de ações de despejo, que ocorreu na primeira semana deste mês, também não significou "uma enxurrada de desalojamento nem de novos pedidos: há ainda muita incerteza no mercado e a maioria das pessoas prefere esperar mais algum tempo antes de tomar a decisão". Na Justiça paulista, houve entrada de 28 mil ações entre janeiro e agosto deste ano e para setembro, calcula-se que outras duas mil ações terão sido iniciadas. Em 1986, o total do ano não superou quatro mil ações.

divulgação dos dados sobre os efeitos de reajustes de alugueis de contratos com variação anual, Capuano tem indícios de que "já caiu a oferta de imóveis de baixa renda", isto é, os menores, localizados nos pontos mais distantes ou periféricos da cidade e destinados às classes de consumo classificadas como C, D e E. Isto, disse ele, é reflexo imediato das notícias de itens do anteprojeto da

nova Lei do Inquilinato, que criam reajustes diferenciais para os alugueis e, por isso, desestimulam a oferta de imóveis baratos, "que já era pequena e agora tende a desaparecer". Fixando os reajustes destes imóveis no limite da variação salarial, o anteprojeto "vai complicar ainda mais a situação onde a oferta é mais escassa e a procura é, inversamente, a mais intensa". Capuano diz que, enquanto a classe A é proprietária de 82% dos domicílios e a classe B é dona de 73% dos imóveis das suas categorias, na classe C os proprietários não chegam a 60% e na D, a 30%, enquanto a E não registra propriedades e exige oferta integral dos domicílios necessários". Mas não há interesse dos locadores em colocar esses imóveis para alugar, temendo baixo retorno ao capital investido.

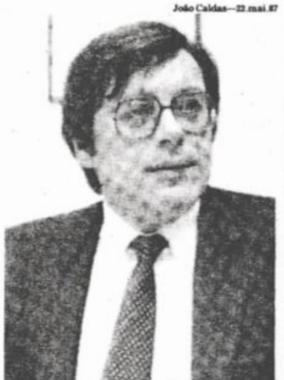
Curitiba

A oferta de imóveis para locação em Curitiba (PR) vem registrando uma tendência de volta à normalidade, depois do período tumultuado que o mercado atravessou em 86, durante o Plano Cruzado. Pela primeira vez desde que o mercado foi atingido pelo congelamento, a oferta de imóveis para alugar chega a mil unidades por semana, contra as 250 unidades semanais disponíveis durante boa parte do ano passado.

O acordo entre inquilinos e proprietários tem sido a forma escolhida para superar os problemas no setor, que já mostra alguns sinais de recuperação. O número de entrada de ações de despejo registrado na Curitiba foi de 3.390, devendo chegar a 4 mil até o final do ano, segundo a Associação de Inquilinos. Como o congelamento das ações do Plano Bresser só impedia as sentenças e sua execução e o mercado já estava se estabilizando em junho, não houve uma explosão nos pedidos de despejo.

Salvador

O juiz Roberto Nunes dos Anjos,



Roberto Capuano, presidente do Creci

assessor da Corregedoria da Justiça de Salvador, estima que novembro será o mês recorde em recebimento de ações de despejo, no Fórum Ruy Barbosa (Campo da Pólvora, região central). Segundo ele, o volume de ações aumentou "substancialmente" (não precisou em quanto), "depois que encerrou o prazo de vigência do decreto que suspendeu por noventa dias as execuções de despejos". O prazo terminou no início de outubro e vem provocando uma corrida ao Fórum, agravada, segundo ele, "pela notícia de que a nova Lei do Inquilinato deve restringir o direito do proprietário à retomada do imóvel".

Nos primeiros meses deste ano —os números de outubro referem-se apenas aos primeiros dez dias do mês— já foram analisadas 3.028 ações de despejo pelas dez varas civis da Justiça de Salvador. Os dados parciais do ano já superam os de 1986, no decorrer do qual tramitaram no Ruy Barbosa 2.731 ações de despejo.

Depois de encerrado o período em

## Empresários divergem sobre apoio ao presidente Sarney

FREDERICO VASCONCELOS

Do Painel Econômico

A decisão do Fórum dos Empresários de apoiar "instituições", sem emprestar um apoio formal ao presidente José Sarney, não consegue esconder as diferenças de opinião na cúpula empresarial sobre a aprovação ao governo Sarney.

A ideia foi lançada pelo empresário Abílio Diniz, na reunião do Conselho Superior de Economia da Fiesp, quinta-feira passada. A iniciativa foi anunciada, em seguida, à imprensa, por Feres Abugamra, diretor da entidade, criando-se então um fato consumado. Na reunião do Fórum dos Empresários, antontem, Mario Amato levou a proposta aos membros daquele grupo. Pessoalmente, Amato também entendia que não era o caso de se formalizar um apoio a Sarney, mas às instituições e à figura do presidente da República. A ideia de um apoio explícito ao presidente Sarney encontrou resistência maior do presidente da Bovespa, Eduardo Rocha Azevedo. Embora não registrada publicamente, vários dos membros do Fórum dos Empresários fazem críticas ao que chamam de "falta de governo". Dificilmente uma proposta de apoio aberto a Sarney é aprovada pela totalidade dos integrantes.

Não entrou em discussão um segundo item da reunião do Fórum. Amato pretendia obter apoio para o lançamento de um documento intitulado "Alerta à Nação". Diante de acontecimentos recentes, como o manifesto do ex-presidente João Figueiredo e pronunciamentos de figuras identificadas com o regime militar, entendeu-se que a divulgação do documento seria jogar mais lenha na fogueira.

Há versões diferentes para explicar a iniciativa primeira, de Abílio Diniz. Ele teria imaginado que, fortalecido pelo apoio do empresário, o Presidente teria maiores condições de conter avanços no Congresso constituinte, desestimulando a aprovação de questões que preocupam os empresários, como a estabilidade. Há quem faça a relação direta entre Diniz e o ministro Bresser Pereira, que também sairia fortalecido com o suporte a Sarney. Mas há quem diga que Diniz pretendia antecipar-se, oferecendo o apoio ao Presidente antes de um jantar que estava marcado para realizar-se ontem, no Palácio da Alvorada, quando Sarney receberia informalmente os principais líderes eleitos pela revista "Balanço Anual". O jantar foi cancelado.

## Vendas do varejo têm queda real de 11% em oito meses

Do Sursul de Brasília

De janeiro a agosto deste ano, as vendas do comércio varejista registraram uma queda real de 11,0% em relação a igual período do ano passado. Este é o quarto mês consecutivo de retração do setor. A informação foi divulgada ontem pelo Conselho de Desenvolvimento Comercial do Ministério da Indústria e Comércio.

Os bens de consumo duráveis registraram uma queda de 21,4%, os bens semiduráveis de 13% e os bens de consumo imediato tiveram uma queda de 3,5%. Em todas as regiões pesquisadas, verificou-se, sem exceção, movimento de queda, cabendo ao Distrito Federal a maior retração (21,2%) e à região da Grande Natal o

menor desempenho negativo (2,1%).

Em agosto, segundo a pesquisa, embora tenha havido um decréscimo de 12,7% em relação ao do mesmo mês do ano passado, foi, mesmo assim, um pouco superior às transações ocorridas em julho de 1987 (7,3%).

Ratificando o fraco desempenho do comércio, dados do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) revelam que o número de consultas declinou 16,8%, nestes primeiros oito meses do ano, em relação ao mesmo período do ano anterior, enquanto a inadimplência cresceu 30,4%.

O documento do Ministério afirma que "a queda verificada no nível de consumo no período de análise retrata a difícil situação vivenciada por todos os segmentos da economia".

## Pessoas físicas pagam mais imposto em 87

Do Sursul de Brasília

A arrecadação de imposto de renda das pessoas físicas aumentou, em termos reais, 62,74% em setembro, comparada a setembro de 86, e 105,52% nos primeiros nove meses do ano em comparação a igual período do ano anterior. Quanto às pessoas jurídicas, os recuos foram, respectivamente, de 36,04% e 2,99%. A partir desses dados, a Secretaria da Receita Federal diminuiu em Cz\$ 40 bilhões de suas estimativas de arrecadação de tributos em 1987, reduzindo a previsão inicial de Cz\$ 1 trilhão 180 bilhões para aproximadamente Cz\$ 1 trilhão 140 bilhões.

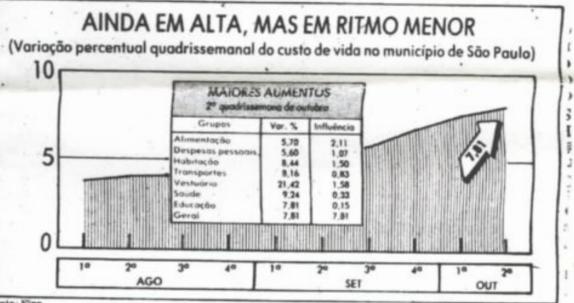
De acordo com o coordenador interino do sistema de arrecadação federal, João Dias, a queda ocorreu a partir do Plano Bresser, em função do congelamento de preços, mas já apresentou sinais de recuperação com a política de realinhamento de preços da economia.

Entre janeiro e setembro de 87, a arrecadação das receitas federais foi de Cz\$ 785 bilhões, 368 milhões 570 mil, com 77,22% deste total correspondente à receita tributária, com destaque para o imposto sobre Produtos Industrializados, que registrou um crescimento real de 15,33% no período. Comparando o desempenho da arrecadação tributária e da contribuição ao Finsocial nos meses de setembro em 87 e 86, a Receita Federal constatou um recuo de 18,64%, atribuído basicamente à defasagem de preços e tarifas e à queda de faturamento das empresas.

A arrecadação nos primeiros nove meses de 87 recuou, com relação ao mesmo período em 86, 6,23% no que diz respeito aos tributos e 5,12% nas contribuições ao Finsocial, enquanto que o item "demais receitas" apresentou um saldo positivo de 5,40%. O resultado final, de janeiro a setembro, mostra um recuo de 4,38%.

SINAR II SISTEMA INTEGRADO DE INFORMAÇÕES DE ARRECAÇÃO						
RELATÓRIO DE INFORMAÇÕES BÁSICAS EVOLUÇÃO REAL - BASE: 1986						
Unidade - Cz\$ 1,00 Período: 01/janeiro a 30/setembro de 1987 Brasil						
Receita	Arrecadação Nominal		Arrecadação 1986 a preços de 1987		Variação Percentual	
	1987 (1)	1986 (2)	(1) (3)	(2) (3)	(1) / (2)	(1) / (3)
Imposto Importação	24.811.036.243	11.161.286.716	30.463.888.903	122,29	-18,55	
IPI Total	180.371.915.128	57.300.343.432	156.396.108.243	214,78	15,33	
IPI Fumo	41.963.064.148	13.524.477.051	36.913.707.663	210,27	13,68	
IPI outros	138.408.850.982	43.776.066.382	119.482.399.583	216,17	15,84	
Vinc. Importação	5.491.990.888	2.362.601.761	6.448.485.246	132,46	-14,82	
Industrial	131.198.451.822	41.131.891.682	112.265.385.157	218,97	16,86	
Demais	1.718.408.275	281.572.941	768.525.185	510,29	123,60	
Imposto Renda Total	309.824.207.182	133.917.442.149	365.514.266.601	131,35	-15,23	
I.R.P.F.	25.318.054.440	4.513.539.615	12.319.255.025	460,94	105,52	
Ant. Alugueis	1.363.169.048	557.802.984	1.522.467.465	144,38	-10,45	
Ant. serviços	1.652.673.108	852.152.938	2.325.866.229	93,94	-28,93	
Lançamentos	20.956.623.576	2.712.183.770	7.402.634.382	672,68	183,10	
Demais	1.345.588.706	391.399.923	1.068.286.950	243,79	25,96	
I.R.P.J.	129.516.618.662	48.920.966.819	133.524.886.836	164,75	-2,99	
I.R.R.F.	154.909.534.080	80.482.935.714	92,57	-29,43	29,43	
Rem. Exterior	26.568.310.767	14.966.343.437	77,52	-34,95	34,95	
Rend. Trabalho	75.989.729.163	26.132.113.900	71.324.991.679	190,79	6,54	
Rend. Capitais	45.576.159.255	35.909.782.160.678	26,92	-53,49	53,49	
Out. Rendimentos	6.194.044.147	3.245.293.785	8.857.904.857	90,86	-30,06	
Demais	661.290.747	229.401.976	626.129.753	189,27	5,62	
I.U.E. Elétrica	12.440.407.843	5.752.885.162	116,25	-20,76		
I.U. Sobre Minerais	4.320.287.195	2.311.581.426	6.309.230.344	86,90	-31,51	
I.U.L. Combustíveis	16.328.767.349	2.546.312.426	6.949.905.136	541,27	134,95	
I. Territórios	219.139.797	102.806.021	280.598.754	113,16	-21,89	
I.S. Transportes	4.996.991.756	1.946.452.973	5.312.648.745	156,72	-5,93	
Cargas	3.741.089.763	1.446.387.586	3.947.770.277	158,65	-5,23	
Passageiros	1.215.752.796	487.177.667	1.329.702.724	149,55	-8,56	
Demais	40.148.198	12.887.717	35.175.735	211,52	14,14	
I.O. Financeiras	40.283.746.531	16.091.739.827	43.920.794.604	150,34	-8,27	
Imposto Exportação	1.905.567.885	1.033.929.774	2.822.007.925	84,30	-32,46	
I.S.S. Comunicações	7.968.563.894	3.488.782.401	9.522.282.685	128,41	-16,31	
T. Melhoram. Portos	3.017.813.610	1.346.064.662	3.673.948.888	124,20	-17,85	
Arrec. Tributária	606.488.444.415	236.999.926.965	646.867.600.658	155,90	-6,23	
Contrib. p/ Finsocial	45.994.670.720	17.762.066.333	48.479.620.085	158,95	-5,12	
Receita Adm. p/ SRF	652.483.115.134	254.761.933.299	695.347.220.746	156,11	-4,15	
Demais Receitas	132.885.455.266	46.194.345.936	126.082.847.798	187,67	5,40	
Total das Receitas	785.368.570.400	300.956.279.235	821.430.068.544	160,96	-4,38	

(\*) = Índice de Correção: 2,7294



## Custo de vida sobe 7,81% no município de São Paulo

Da Redação da Folha

O custo de vida dos paulistanos subiu 7,81% na segunda quadrissemanal de outubro —de 14 de setembro a 11 de outubro— em relação às quatro semanas imediatamente anteriores. A informação é de Jurez Rizzieri, 45, coordenador do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), que calcula o

período foram: aluguel (mais 13,65%), vestuário (21,42%), produtos de cama mesa e banho (13,98%), serviços médicos (11,93%) e serviços pessoais (10,89%). De acordo com o coordenador do IPC da Fipe, os setores de alimentação (mais 5,70%), fumo e bebidas (1,06%) e de higiene e beleza (2,14%) estão refratando as taxas quadrissemanais.

Na opinião de Rizzieri, a inflação oficial para outubro deverá ficar entre 8% e 8,5%. Já o índice da Fipe deverá fechar o mês com uma taxa de 9,5%.

## Nordeste, é hora de mostrar o progresso!

I Feira de Desenvolvimento e Investimentos do Nordeste

De 20 a 23 de outubro de 1987

Das 12:00 às 20:00 horas

Palácio das Convenções do Parque Anhembi - SP

A I Feira de Desenvolvimento e Investimentos do Nordeste será um evento que descortinará todas as potencialidades da Região, revelando a você, investidor, a grande certeza de lucros que o Nordeste pode lhe proporcionar. Investir no Nordeste é um grande negócio! Constate essa realidade pessoalmente. Vá à I Feira de Desenvolvimento e Investimentos do Nordeste, no Anhembi.

Promoção e Patrocínio:

SUDENE — Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

BNB — Banco do Nordeste do Brasil

APOIO

MINISTÉRIO DO INTERIOR

Organização

## Indenizações por confisco de bois chegam a Cz\$ 25 milhões

Dos correspondentes

Os pecuaristas Orlando Volpon, Marcelo Negro e membros da família Lunardelli deverão receber cerca de Cz\$ 25 milhões de indenização pelos dois mil bois que a Superintendência Nacional de Abastecimento (Sunab) desanexou em outubro de ano

milhões foram depositados no dia do confisco, de acordo com o preço de congelamento (Cz\$ 250,00 a arroba) que o órgão utilizou para avaliação. As sentenças judiciais foram divulgadas nos últimos quatro meses nas comarcas onde estão localizadas as fazendas que tiveram as cabeças de