

# Casa de marimbondo

*Projeto de lei do inquilinato  
atreia reajustes aos salários e faz  
ressurgir a denúncia vazia*

O governo deu início, na semana passada, com a divulgação de um anteprojeto de lei elaborado pelo consultor-geral da República, José Saulo Ramos, às obras de reforma da mais popular entre as leis brasileiras — a de número 6649, mais conhecida como Lei do Inquilinato. Seu novo figurino tem a ambição de procurar atender, ao mesmo tempo, os interesses antagônicos de inquilinos, locadores, construtoras e agentes financeiros. Divulgado para discussão pública antes de subir à apreciação do Congresso, o documento reintroduz velhos fantasmas para os inquilinos, como a denúncia vazia para imóveis residenciais, e cria novidades polêmicas e de difícil aplicação, como a correção dos aluguéis para locatários de baixa e média renda atrelada aos salários — e não às Obrigações do Tesouro Nacional, as OTN.

São os seguintes os principais tópicos do anteprojeto:

- Os inquilinos passam a ser divididos em dois grupos para efeito de correção dos aluguéis. Os que moram em imóveis considerados pelo governo como “destinados a locatários de média ou baixa renda”, conceitos que o texto não esclarece, terão seus reajustes ligados à variação dos salários. Os demais permanecerão regidos pelas OTN ou, noutra novidade, por qualquer indicador que as partes julgarem conveniente.

- A periodicidade mínima dos reajustes, mesmo para os aluguéis comerciais, fica definida em seis meses.

- Os contratos assinados antes de 28 de fevereiro de 1986, data de implantação do Plano Cruzado, poderão ser revistos durante os seis meses subsequentes à data de aprovação da lei no Congresso. Ou seja: o proprietário poderá pedir a atualização do valor do aluguel — e o inquilino, se não aceitar, terá o direito de recorrer à Justiça, que considerará o preço de mercado e a situação financeira do locatário.

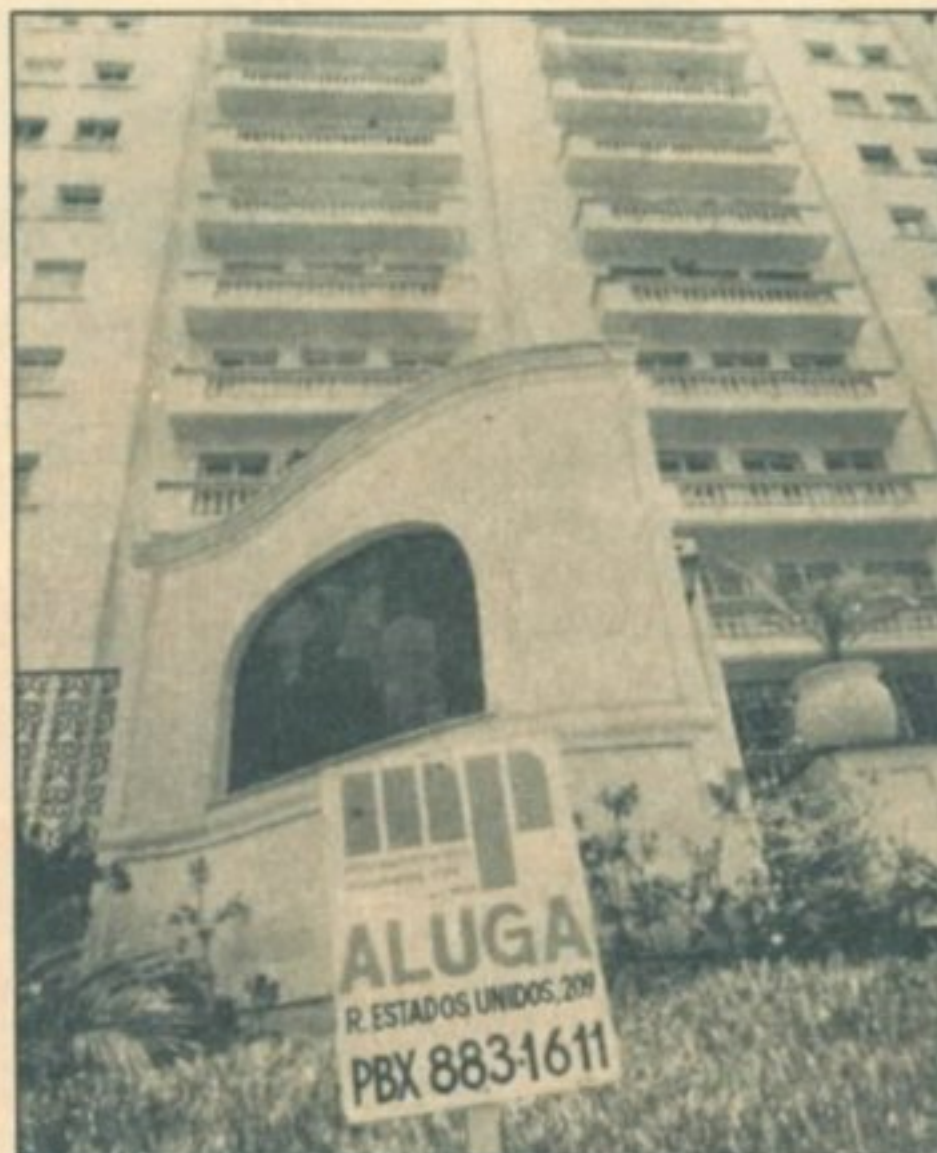
- Os proprietários poderão pedir a revisão dos aluguéis, a fim de ajustá-los à realidade do mercado, após quatro anos de vigência do contrato — um a menos do que prevê a lei em vigor.

- A denúncia vazia, o dispositivo abolido em 1979 que permitia ao proprietário re-

quisitar o imóvel na data de vencimento do contrato, volta a valer para as habitações construídas e alugadas depois da aprovação da nova lei pelo Congresso — ou seja, imóveis novíssimos que ainda nem existem. O dispositivo não poderá ser acionado em relação aos imóveis já construídos.



Saulo Ramos: tentando conciliar antagonismos



Imóveis de aluguel: tema polêmico

- Em caso de despejo, por força da aplicação da denúncia vazia, a Justiça arbitrará o pagamento de uma indenização ao inquilino. Tal quantia será estabelecida com base na antiguidade da locação e na situação financeira do proprietário do imóvel.

- Os proprietários que despejarem seus inquilinos sob a falsa alegação de que irão residir no imóvel ou demoli-lo, estando na verdade interessados em alugá-lo de novo por preço mais elevado, poderão ser multados em até 48 vezes o valor do novo aluguel.

“UMA SALADA” — Tais mudanças, embora ainda não passem de sugestões do governo, já provocam uma intensa polêmica. “Nós esperávamos um documento conclusivo e recebemos uma saladinha”, queixa-se a empresária Renée Aidar, diretora da administradora Luxor, de São Paulo. Saulo Ramos, o autor do projeto, já esperava manifestações de desagrado. “O projeto foi submetido ao debate público e não enviado de pronto ao Congresso, justamente para que possa sofrer as alterações que se façam necessárias, já que envolve interesses por vezes antagônicos”, argumenta o consultor-geral. É o caso do duplo sistema de reajustes de aluguéis, que foi recebido com ceticismo pelos empresários do setor.

“As intenções sociais da medida são louváveis, mas ela não atenderá os interesses dos próprios inquilinos”, prevê Hubert Gebara, presidente da Fenadi, Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios. Para Gebara, a vinculação dos reajustes dos aluguéis dos imóveis de baixa e média rendas ao salário dos inquilinos acabará fazendo com que as construtoras e proprietários só se interessem em construir ou alugar para as faixas de mercado de maior poder aquisitivo. O resultado desse “pretenso paternalismo”, segundo ele, seria a diminuição da oferta de imóveis baratos, sobretudo nas regiões periféricas dos centros urbanos, e a conseqüente elevação dos aluguéis de um modo geral. Saulo Ramos não ignora esse risco, mas sustenta que o anteprojeto prevê a volta da denúncia vazia precisamente para dar a construtores e locadores condições para que seus imóveis alugados não se prendam aos ditames do contrato acertado com o inquilino. “Ao criar a denúncia vazia para imóveis novos, o projeto garante estímulo suficiente para a retomada dos investimentos das construtoras”, argumenta.

Os empresários não gostaram também da falta de clareza dos critérios com os quais o governo pretende determinar o que sejam imóveis destinados a “locatários de baixa e média rendas”. O texto esclarece