

cidade	jornal	data veiculação
Rio de Janeiro	Jornal do Brasil	26 Jan. 87
assunto		
3 - Lei do Inquilinato		

Senhorios e inquilinos brigam em Brasília por suas posições

Jaime Matos

São Paulo — Às vésperas do fim da vigência do congelamento dos aluguéis e do decreto que proíbe os despejos, senhorios e inquilinos arrumam as malas para marchar sobre Brasília em defesa de seus interesses. A falta de uma indicação sobre as providências do governo para tentar normalizar as locações, uns temem a prorrogação do congelamento ou até o tabelamento dos aluguéis — como transpirou na Secretaria do Planejamento. Outros se assustam com a possibilidade de os preços saírem do gelo para o descontrolado absoluto, acompanhado de uma enxurrada de ações de despejo.

Das partes envolvidas, apenas os locatários têm nome e endereço a quem procurar. O movimento dos inquilinos inquietos, associação popular surgida no final do ano passado, com eixo firmemente fixado na classe média, tem audiência marcada para o próximo dia 20 com o ministro do Trabalho, Almir Pazzianotto, ao qual vão expor sugestões aprovadas em assembleias.

São nove itens, cuidando do problema de curto prazo — o próximo reajuste dos aluguéis — até a verdadeira raiz da questão — uma enérgica defesa da reforma urbana. Em forma de manifesto, as sugestões receberam até agora 20 mil adesões.

Ainda sem audiência marcada, mas disposta a se fazer ouvir, a Associação dos Locadores do Brasil — registrada no dia 1º de dezembro em São Paulo e em organização no Rio — também prepara um documento, para o qual se espera um mínimo de 10 mil adesões. Este terá como destino a presidência, a Procuradoria Geral da República, os ministerios da área econômica e o da Justiça. Além dos pleitos específicos com relação aos reajustes, será historicada toda a intervenção estatal nas relações senhorios-inquilinos nos últimos 22 anos. "Vamos tentar fazer o governo entender que só a lei do mercado poderá aplinar aquelas relações", diz o advogado João Marcos Flaquer, presidente da entidade.

Articula-se, também, a Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi). A esta, cabe a delicada missão de atuar como almofada entre cristais, pois

tanto proprietários e inquilinos são clientes de seus associados. Na sexta-feira, começaram a ser expedidos telegramas a todas as associações estaduais convidando-as para uma reunião em Brasília nos dias 11, 12 e 13 de fevereiro. Antes de chegar ao encontro — pede a federação — as associações devem ouvir as organizações representativas das partes. No dia 13, espera-se que tenha sido elaborado um documento com sugestões para a presidência da República, ministro da área econômica, mais o da Justiça e do Desenvolvimento Urbano.

Perfil do locador

Ninguém duvida que o governo vá intervir no mercado de locação, como, aliás, intervém em tudo. O próprio Flaquer, embora fervoroso defensor da solução via mercado, acha impossível deixar a área oficial de fora. "O ponto ideal será aquele onde o aluguel será estipulado entre 0,8% e 1,2% do valor do imóvel, na simples negociação entre locador e locatário", diz. "Tal ponto, contudo, só será atingido a médio prazo, em uns quatro anos."

O mercado imobiliário já está dando mostras de sentir as sequelas da indefinição oficial em relação ao problema. Os negócios estão diminuindo. Constrói-se muito pouco para a população carente que queira casa própria. O ciclo explosivo de construção na área do alto luxo esgotou-se. E finalmente, o nicho do chamado "imóvel para renda" está à míngua.

Os números apresentados pelos locadores são eloquentes. Segundo tais números, nada menos de 90% dos proprietários possuem apenas um imóvel para locar. O perfil aproximado desse cidadão seria o de um aposentado — ou mesmo de um trabalhador ainda em atividade — que precisa complementar sua renda e para tanto aplicou poupança em imóvel (área da qual saíram os grandes investidores após a modernização do mercado de capitais brasileiro). Esse pequeno poupador, assustado com a quebra em sua complementação de renda: a) vende o imóvel, quando consegue tirar o inquilino; b) mantém o imóvel fechado, esperando que a situação clareie; c) realuga o imóvel mas a preço muito superior ao razoável, de modo a se precaver contra futuras intervenções.

"O protecionismo extremado apenas ao inquilino está produzindo uma crescente fuga do mercado de locação", diz Flaquer. "Ninguém quer apenas a renda do aluguel quando compra o imóvel; quer também solidez patrimonial e liquidez — por isso ninguém compra com inquilino dentro", concorda Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. "Ao final, além do desestímulo ao investimento, a proteção lançada não protege ninguém, mas só adia o enfrentamento do verdadeiro problema, que é a escassez de moradias, por falta de uma política de financiamento séria para a casa própria", completa Hubert Gebara, presidente da Fenadi.

Com a calma baixa nos segmentos de baixa renda e da locação, o mercado se descontrola. "Todas as pessoas da classe média que procuram uma casa para comprar querem vender uma", diz Capuano. "E há quem se reconheça a mobilidade social: quem compra um imóvel modesto não vai viver sempre nele necessariamente, e vai querer um melhor no futuro. O movimento que começa na ponta da renda mais baixa irradia-se por todo o mercado."

Não por acaso, os profissionais que não alugam mas vendem imóveis decidiram entrar na discussão. Capuano, informalmente, faz sugestões, enquanto o Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo — 26 mil associados individuais e 4 mil empresas imobiliárias — faz as suas por escrito e assina em baixo. Nesta semana Joaquim Antônio Mendonça Ribeiro, presidente do sindicato, levará seus pedidos a Brasília. "O mercado todo está parado", diz ele, "e essa expectativa em torno dos aluguéis apenas piora as coisas".

Tirando algumas alterações de forma, todas as propostas convergem para um ponto: o desejo de que o governo não intervenha tanto. Os próprios locatários entendem isso, quando pedem incentivos — via o abrandamento da voracidade fiscal — para aqueles que queiram construir para alugar. "Fala-se muito em pacto social, em realinhamento", comenta Gebara. "Façamos também um pacto em torno dos aluguéis. E que depois o governo se retire. Caso contrário, as perspectivas ficarão mais sombrias do que já são".

As diversas sugestões

São Paulo — São estas as sugestões das diversas entidades a serem levadas ao governo com vistas à normatização dos aluguéis domiciliares:

Movimento dos inquilinos inquietos

1 — Fixação do aluguel em 0,3% do valor de mercado do imóvel; 2 — Isenção total do Imposto de Renda para o locador que respeitar esse teto. Além dele, cobrança integral do imposto, nos termos em que é aplicado hoje. 3 — Reajuste de aluguel com base no índice de custo da construção civil, respeitando o limite do primeiro item. O reajuste somente entraria em vigor 90 dias após o acerto; 4 — Caberá ao proprietário pagar os encargos do Imposto Predial; 5 — Ao assinar o contrato de locação, o proprietário passará ao inquilino uma procuração, para que este o represente em assembleias do condomínio; 6 — Os contratos serão obrigatoriamente registrados em cartório. 7 — Mudança dos prazos de execução das ações revisionais. Atualmente tais prazos começam a correr a partir da citação das partes — os inquilinos pretendem que sejam contados apenas a partir da sentença. 8 — Aplicação de multas aos proprietários que preferam manter imóveis fechados — tais multas serão fixadas em 20% do valor venal da propriedade. 9 — Encarecer ao governo a aceleração dos estudos sobre a reforma urbana.

Associação dos Locadores do Brasil

1 — Restabelecimento da Lei do Inquilinato em sua plenitude, sem os dispositivos que a modificaram — como o estabelecimento de índices de reajuste inferiores aos de correção salarial ou o decreto de sustação de despejos. 2 — Critérios para reajustes após 28 de fevereiro de 1987:

A) Vinculação ao salário mínimo: o valor do aluguel vigente na data da assinatura do contrato seria dividido pelo salário mínimo da época; o número encontrado seria multiplicado pelo salário mínimo atual. Por exemplo, quem alegou um imóvel por antigos 250 mil cruzeiros em maio de 1984, quando o salário mínimo era de Cr\$ 97 mil 176, teria o índice 2,5726, multiplicando este por 964,80 (o atual salário mínimo em cruzados), encontraria a cifra de Cr\$ 2 mil 482,09.

B) Arbitramento pela justiça: todos os contratos vencidos — que desde o fim da denúncia vazia são automaticamente

prorrogados — sofreram ação revisional imediata pela qual é a justiça quem encontra o ponto de equilíbrio entre as pretensões das duas partes.

Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios

1 — Restabelecimento da lei do inquilinato em sua plenitude. 2 — Remessa do projeto ao Congresso para que a lei seja adaptada à nova realidade brasileira.

A médio prazo, como forma de incentivar a construção e compra de imóveis para locação:

3 — Isenção do Imposto de Renda (cobrado atualmente pelo carnê-leão) para quem tenha renda de aluguéis.

4 — Isenção do IR sobre lucros imobiliários.

5 — Fixação do poder judiciário como o foro para uma solução de pendências entre proprietários e inquilinos.

6 — Incentivo à construção civil, de forma a aumentar a oferta de imóveis.

Sindicato dos Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo

1 — Baixa do prazo da ação revisional. Atualmente a ação é aberta ao final do quinto ano de locação — seria no segundo.

2 — Isenção do IR sobre rendimentos de imóveis de até 100 metros quadrados, construídos especificamente para aluguel.

3 — Isenção do IR sobre lucro imobiliário.

4 — Revogação da lei pela qual a pessoa física que construir três ou mais imóveis no espaço de cinco anos torna-se pessoa jurídica para fins fiscais.

5 — Abrandamento da lei dos loteamentos: ao vendedor caberia dotar a área loteada apenas da infra-estrutura básica — água, luz e esgoto. Outras melhorias correriam por conta do comprador.

Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo

1 — Cumprimento dos prazos contratuais, ou seja, retomada do mecanismo da denúncia vazia: o inquilino teria, contudo, um ano de carência depois da sentença antes de ter de entregar o imóvel.

2 — Ampliação da oferta de residências, no extremo mais baixo da pirâmide de renda — em decorrência, os demais segmentos se reativariam em seguida.