

# Setor não recebe bem política de aluguéis diferenciados

O anteprojeto para a reformulação do Lei Inquilinato prevê, entre outras coisas, a volta da denúncia vazia para imóveis construídos a partir da promulgação da lei e a distinção entre aluguéis sociais e comuns. Segundo o projeto, haverá diferenciação entre as locações sociais — qualificadas pela pouca capacidade econômica-financeira do inquilino e pela qualidade do imóvel — e as demais, chamadas de comuns. As primeiras teriam um tratamento privilegiado na revisão do aluguel, que seria feita tendo em vista a situação financeira do inquilino e do proprietário, e ganharia uma regra para a correção do valor do aluguel. Essa regra poderia ser a equivalência salarial ou uma porcentagem do valor venal do imóvel, declarado para fins de recolhimento do IPTU. Os demais imóveis alugados ficarão livres para a negociação entre as partes e serão revistas a cada três anos.

Pelo projeto, as retomadas insinceras de imóveis alugados passarão a ser punidas mais severamente, com multas que poderão alcançar 24 vezes o valor do novo aluguel, cobrado após o despejo. Conforme o secretário-geral da Consultoria Geral da República, José Celso de Melo Filho, a lei cumprirá, dessa forma, o seu objetivo de defender a parte economicamente mais fraca no confronto entre inquilinos e proprietários de imóveis. A denúncia vazia, segundo Melo Filho, deverá estimular os investimentos na construção civil. O grupo que elaborou o projeto também está estudando uma regra que obrigue o Sistema Financeiro da Habitação a destinar uma certa porcentagem de seus recursos ao financiamento a inquilinos, para tornar mais acessível a propriedade de imóveis. Proprietários que venderem seus imóveis aos inquilinos também terão benefícios fiscais, ficando isentos do carnê-leão, assim como aqueles que investirem na construção para baixa e média renda.

## O QUE PENSA O SETOR

Entretanto, técnicos e empresários da área afirmam que isso não resolve o problema. "Foi por isso que pedimos que a entrega do projeto ao presidente da República fosse adiada", explica Maria Elisa Jardim Barbosa, do Movimento dos Inquilinos Intranquilos. A mesma opinião tem Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci). "Quando o Governo fala em aluguéis diferenciados ele está, automaticamente, afastando o investidor do setor. Se você tem algum dinheiro para aplicar, obviamente este dinheiro será aplicado naquilo que mais render. Então, no caso, é claro que o dinheiro acabará indo para os



João Caldas

Roberto Capuano,  
presidente do Creci

imóveis de luxo, que estarão com os aluguéis liberados. Renée Aidar, do Secovi, vocifera contra a denúncia vazia "apenas para os imóveis construídos após a decretação da lei. Isto deveria existir desde agora. Quem tem de dar moradia para o povo é o Governo e não os proprietários. Há aluguéis tão defasados, com inquilinos se aproveitando dessa situação, que o único sonho desses proprietários é colocá-los, realmente, para fora". Hubert Gebara, da Fenadi, também se posiciona a favor de uma denúncia vazia a partir de agora. "Não acredito que isso vá prejudicar ainda mais os inquilinos. O que prejudica o inquilino é o salário dele e não o quanto ele paga de aluguel", argumenta.

Roberto Capuano chama a atenção para os incentivos fiscais que a nova lei trará. "Isso é algo pelo qual o setor vem lutando há muito. Mas só isso não irá solucionar o problema habitacional. O que precisamos é de uma ampla reformulada na política habitacional. Precisamos de mais incentivos fiscais ainda. O setor precisa construir. Como Gebara lembra, há um déficit habitacional, só em São Paulo, de dois milhões de moradias. Se o inquilino tiver condições de comprar o imóvel em que mora, estará se forçando a construção de novos imóveis. Isso é matemática pura. Não há engano", raciocina. Maria Elisa Jardim Barbosa complementa, concordando com o presidente da Fenadi: "Este não é um problema só de política habitacional, mas de política salarial — uma questão muito mais ampla".