

Entidades se unem contra projeto de lei do inquilinato

Da Redação

O novo projeto de lei do inquilinato, em tramitação no Congresso, conseguiu desagradar inquilinos, proprietários e corretores de imóveis. Eles se reuniram, na última terça-feira, na sede do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), para apresentar dois planos com soluções para o problema da locação. Os planos foram elaborados em conjunto pelo Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, Creci, Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e conta, também, com o apoio da Fenadi (Federação Nacional das Administradoras de Imóveis).

O documento com as propostas deve ser entregue nos próximos dias, pela presidente do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, Maria Elisa Barbosa Jardim, a ministros e líderes de bancadas, antes que o projeto do consultor da República, Saulo Ramos, (que recebeu 84 emendas) seja votado, o que só deve acontecer no ano que vem, depois do recesso parlamentar.

O primeiro plano, de caráter temporário (até cinco anos), foi apelidado de "UTI" (Unidade de Terapia Intensiva) e se destina a resolver os problemas imediatos da locação. Dele fazem parte 16 artigos que, segundo Roberto Capuano, 44, presidente do Creci, devem ser inseridos na lei do inquilinato atualmente em vigor. O principal deles é o que estabelece em 25% da renda

familiar o valor máximo que o locatário deve pagar de aluguel. A proposta é de que a diferença entre o valor possível e o valor real do aluguel do imóvel seja paga pelo governo, através de redução no Imposto de Renda.

Caráter permanente

O segundo plano é de caráter permanente e pretende equilibrar a oferta e a procura de imóveis, através da criação de um Conselho Nacional da Habitação, que reuniria os recursos destinados à construção civil.

Apesar ser impossível um consenso em todos os pontos, Maria Elisa diz que tanto inquilinos quanto proprietários concordam que o que falta é uma política habitacional que aumente o número de imóveis para alugar. "Poderíamos facilmente fazer oposição aos outros órgãos, mas resolvemos lutar juntos pelos pontos que estamos de acordo", diz.

Os integrantes do "pacto" acreditam na aceitação do projeto pelos membros do Congresso, já que é a primeira vez que todos os órgãos ligados ao problema da locação estão agindo em conjunto. A intenção é fazer uma lei duradoura, que não mude de um dia para outro, desequilibrando o mercado. Desde 1928, o Brasil teve 60 leis do inquilinato.

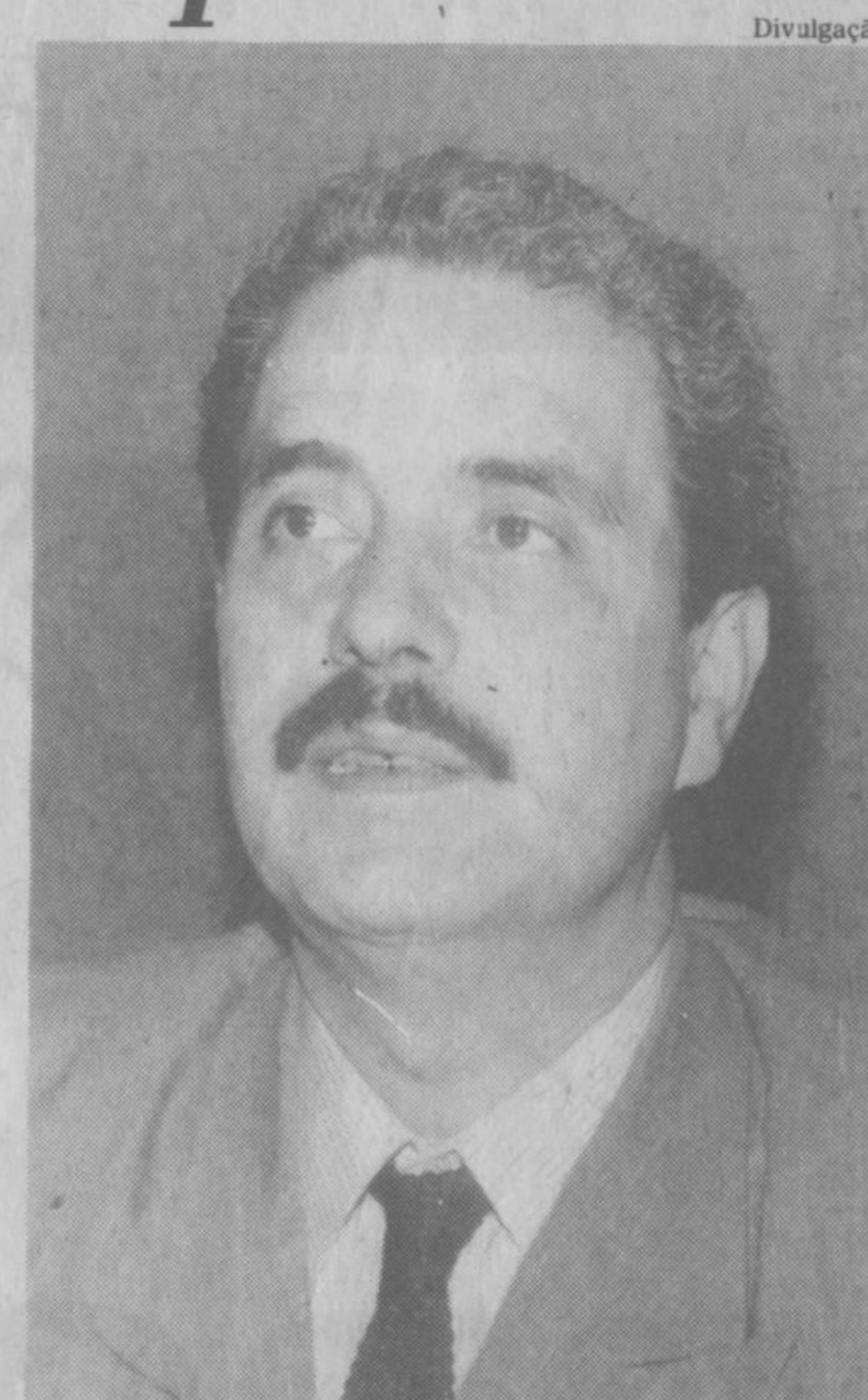
Para Roberto Capuano, "chegou a vez do governo fazer a sua parte para resolver o problema da habitação".



Roberto Capuano é o presidente do Creci



Maria Elisa Barbosa representa os inquilinos



José Antonio de Azevedo, da Lopes Consultoria

Setor propõe 'terapia intensiva'

O plano emergencial, apelidado de "UTI", tem um período de duração previsto para cinco anos. Ele é composto por 16 artigos, que propõem o seguinte:

- ★ em todas as locações residenciais já vencidas ou com prazo indeterminado, independentemente de acordo entre as partes e da data do início do contrato, será permitida a revisão judicial, adequando o aluguel ao seu real valor de mercado.

- ★ O locatário que concordar com o valor fixado em sentença, renunciando expressamente à apelação, ficará isento do pagamento das custas processuais.

- ★ Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação revisional serão pagos pelo locatário se o período entre a citação e o julgamento ultrapassar 120 dias.

- ★ Só será permitida nova revisional após três anos.

- ★ O valor fixado em sentença será pago pelo locatário até o limite de 25% de sua renda familiar, desde que o valor não seja menor que o do aluguel vigente na época em que foi proposta a ação.

- ★ Se o percentual de 25% da renda do

locatário for maior que o aluguel fixado, não haverá acréscimo por esta razão.

- ★ O locador abaterá do Imposto de Renda a pagar a diferença entre o valor do aluguel judicialmente arbitrado ou homologado e o valor pago pelo inquilino (25% da renda), tendo direito, inclusive, à devolução do Imposto de Renda, se for o caso.

- ★ O aluguel pago pelo locatário poderá ser abatido de sua renda bruta para efeito de Imposto de Renda.

- ★ Em contrato com mais de um locatário, o aluguel será encontrado pela soma das disponibilidades de cada um, respeitando sempre o limite individual de 25%.

- ★ Nos contratos em vigor, o locatário deverá provar documentalmente, em justificação judicial, estando ciente o locador, que o aluguel reajustado excede 25% de sua renda.

- ★ Será mantida a livre convenção inicial do aluguel e os novos contratos terão valor imutável por seis meses. Após isto, o reajuste será feito com base na variação da OTN, sendo que o locatário pagará um máximo de 25% de sua renda e a diferença será abatida da renda bruta do locatário e deduzida do imposto a pagar do locador.

'Pacto' cria política habitacional

O plano de médio e longo prazos, criado pelo pacto entre as entidades ligadas ao setor habitacional, propõe medidas de caráter permanente que incentivem a construção de imóveis residenciais. O primeiro artigo estabelece a criação de um Conselho Nacional de Habitação, órgão vinculado à Presidência da República, que deveria desenvolver uma política capaz de eliminar o déficit de moradias. A idéia é de que o conselho seja integrado por representantes de associações ligadas ao problema, nomeados pelo presidente da República por um período de três anos.

Para conseguir recursos necessários à execução de sua política, o conselho deve, segundo o projeto, tomar as seguintes medidas durante um período de 30 anos:

- ★ criar Fundos de Investimento Imobiliário, com a participação da população, através da aquisição de títulos cotados em Bolsas de Valores;

- ★ criar mecanismos que permitam o ingresso de capital externo para investimento no setor imobiliário;

- ★ regulamentar a conversão da dívida externa no mercado imobiliário;

- ★ tornar obrigatória a instituição da

caderneta de poupança vinculada;

- ★ criar estímulos para as empresas privadas construírem casas para funcionários;

- ★ estimular investimentos na formação de mão-de-obra e tecnologia;

- ★ incentivar as empresas de previdência privada e seguradoras a fazerem aplicações na construção de moradias e/ou em letras, cédulas imobiliárias;

- ★ formar um programa habitacional com os recursos do FGTS (Fundo e Garantia por Tempo de Serviço);

- ★ instituir um programa de financiamento de material de construção e apoio para auto-construção;

- ★ promover o financiamento para a compra de lotes a longo prazo;

- ★ regulamentar o investimento de organismos internacionais em programas habitacionais;

- ★ fazer financiamento para que o locatário com três anos de contrato possa comprar o imóvel;

- ★ estabelecer um percentual dos depósitos compulsórios bancários a serem destinados a programas habitacionais;

- ★ adotar incentivos fiscais para investimento da população em construção.

Procon quer regular a situação dos que moram em cortiços

Da Redação

A não regulamentação das locações multifamiliares é um dos itens do projeto de lei do inquilinato que desagradou o Procon (Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor). Segundo Marcelo Sodré, diretor do órgão, é um absurdo que este tipo de aluguel seja esquecido, já que 40% da população brasileira mora em cortiços ou casa de cômodos.

Sodré, 31, também considera inadequada a distinção entre locação social (reajuste pela equivalência salarial) e não social (pela OTN). Para ele, a medida só estimula os investimentos em imóveis de luxo.

A proposta de tabelamento do aluguel inicial em 1% do valor venal do imóvel também frustrou inquilinos e proprietários. Tanto Roberto Capuano, do Creci, quanto Maria Elisa, do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, concordam que esta medida vai reduzir a oferta, já que o valor venal não reflete o valor real dos imóveis.