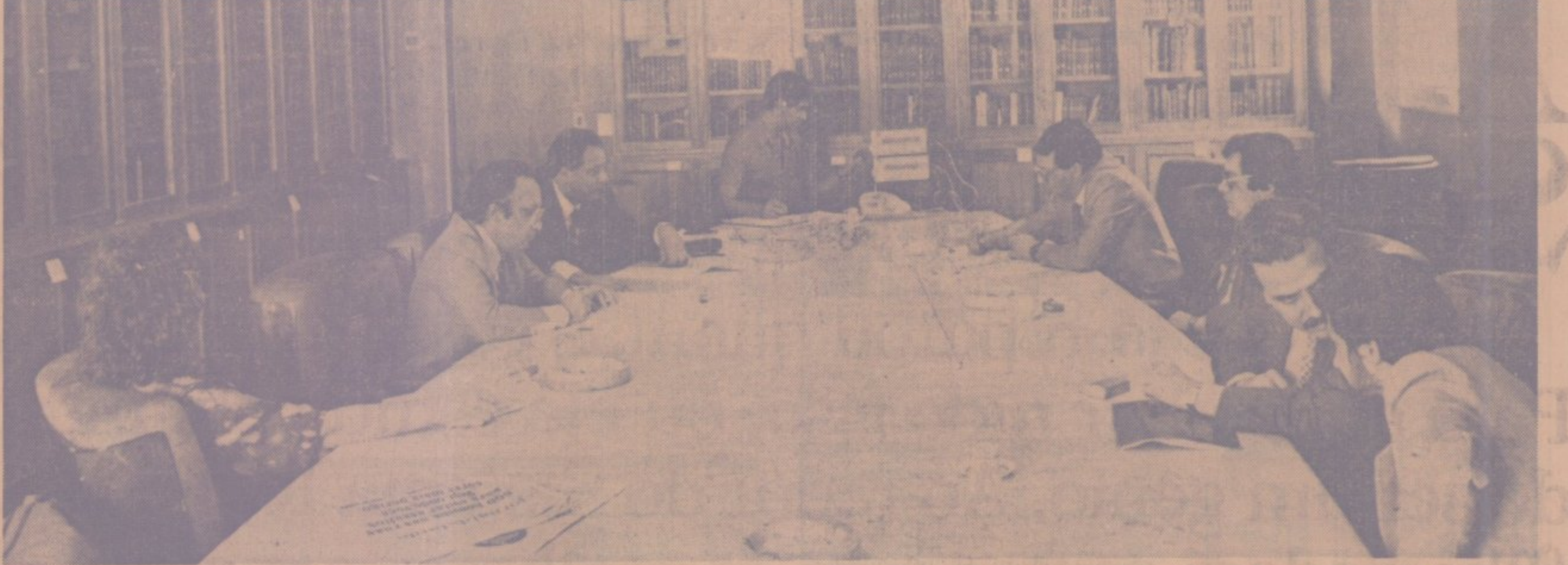


# Entidades pedem revisão de alugueis

Revisão imediata dos alugueis deve ser o passo inicial de um programa de emergência contra a crise de moradia, segundo proposta conjunta de entidades de corretores de imóveis, locadores e inquilinos e também da seção paulista da Ordem dos Advogados do Brasil. Jaria Elisa Jardim Barbosa, representante do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, deve levar ao Congresso Nacional, nesta segunda-feira, dois documentos, um com sugestões de medidas para aplicação imediata, outro com idéias para uma nova política habitacional (leia os textos no pé desta página). De acordo com a proposta, as medidas de emergência devem ser incluídas como disposições transitórias na lei do inquilinato hoje em vigor, rejeitando-se integralmente o substitutivo ao projeto 476-B/88, em tramita-

ção no Congresso. Esse projeto fixa o limite de um por cento do valor venal do imóvel para o aluguel inicial e, entre outras inovações de peso, elimina a figura do fiador.

Para explicar a proposta conjunta, reuniram-se no Estado Maria Elisa Jardim Barbosa, Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), José Antonio de Azevedo, segundo vice-presidente do Creci, João Marcos Flaquer, presidente da Associação dos Locadores, e Rubens Approbato Machado, conselheiro da Ordem dos Advogados do Brasil — seção São Paulo. Previsão sustentada por todos: se aprovado um projeto como o 476-B/88, "só um louco" oferecerá imóveis para locação residencial.



Roteiro proposto pelo grupo: reduzir os conflitos, já, e criar condições para maior oferta de moradias

## Inquilinos e locadores unem-se nas propostas

A proposta de revisão dos alugueis, como condição para reduzir-se o desequilíbrio no mercado de locação, é descrita como uma UTI pela fundadora do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, hoje, segundo ela, "desesperados". Leis paternalistas não resolvem o problema, diz Maria Elisa Jardim Barbosa, e mesmo as sugestões contidas de aplicação imediata em alcance limitado. "Depois os ajustes na lei vigente", explica Maria Elisa, "teremos de tomar medidas econômicas e financeiras para resolver o problema dentro de alguns anos". Substitutivo em tramitação no Congresso não dá a resposta necessária: "A partir dele o déficit habitacional vai ser resolvido? Teremos casas para atender todos os candidatos a inquilinos, as pessoas que casam, as que descasam etc.? Não é nem fantasia, é um delírio falar nisso. Nós chegamos a uma idéia mais abrangente, com uma UTI, para as questões emergenciais, e propostas para médio e longo prazos". Para levar à frente essa idéia, diz Maria Elisa, vai-se tentar mobilizar "o maior número de pessoas". O Movimento dos Inquilinos Intranquilos não

porta, da inflação; noutra ponta, "prevê-se a volta da denúncia vazia para imóveis novos". "Então, esses imóveis novos vão ser produzidos fora da faixa da locação social", diz Capuano.

"Uma gozação contra os locadores e os locatários" é como João Marcos Flaquer classifica o artigo 1.º do projeto 476-B. "É livre a estipulação inicial do aluguel nas locações residenciais em prédio urbano", diz esse artigo, mas seu parágrafo único submete essa liberdade ao limite de 1% do valor venal do imóvel, definido para fins de tributação. Vinte milhões de cruzados na poupança rendem cerca de Czs 5 milhões por mês, brutos, lembra Capuano. Se esses mesmos Czs 20 milhões forem aplicados na compra de um imóvel — e se esse for o valor venal —, a renda mensal será de Czs 200 mil. No entanto, o valor venal será provavelmente fixado em Czs 4 milhões, no máximo, e o aluguel, nesse caso, ficará em Czs 40 mil. "O sujeito aplicará Czs 20 milhões no imóvel, passará a ganhar Czs 40 mil por mês, não terá direito de retomada e o contrato de locação terá começo mas não terá fim."



Paternalismo não vai resolver o problema de quem precisa de casa, diz Maria Elisa Jardim Barbosa

e como uma ameaça social: qualquer nova legislação desse estilo apenas tenderá a agravar o déficit habitacional num país com alto crescimento demográfico e rápida urbanização. Segundo um dos documentos preparados pelo grupo, 40% dos habitantes do município estão vivendo em cortiços, 10% em favelas e outros 10% de baixo das pontes ou nas ruas.

Só na cidade de São Paulo, diz o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, há um crescimento anual de 500 mil pessoas, com a geração de uma nova demanda de 100 mil habitações, principalmente no segmento populacional de baixa renda. A legislação, até aqui, tem sido insuficiente para resolver o problema da moradia, quando não o agrava.

Se uma nova lei do inquilinato for aprovada em 1988, o Brasil terá alcançado a média de uma por ano ao longo de sessenta anos. Segundo Roberto Capuano, o legislador costuma esquecer um ponto essencial: se não houver imóveis para alugar, será inútil discutir tetos para aluguel, participação do inquilino em reuniões de condomínios ou leis de luvas. Quando não se pensa em estimular a oferta, qualquer tabelamento é inútil, pois sempre surgirá um caminho para se fugir à regra — e uma nova lei será então necessária. "Toda legislação", diz o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, "é sempre dirigida para atender interesses econômicos ou interesses demográficos, mas jamais corteja a idéia central". Essa "idéia central", argumenta Capuano, é novamente esquecida no projeto em tramitação no Congresso Nacional. A locação social prevista nesse projeto é um exemplo de como o assunto é tratado. Numa ponta, determina-se o reajuste do aluguel com base na variação do salário mínimo de referência, abaixo,

portanto, da inflação; noutra ponta, "prevê-se a volta da denúncia vazia para imóveis novos". "Então, esses imóveis novos vão ser produzidos fora da faixa da locação social", diz Capuano.

Com as restrições nos valores de locação, os imóveis já estão sumindo da praça e continuarão a sumir, acrescenta João Marcos Flaquer, fundador e presidente da Associação dos Locadores, criada no tempo do Plano Cruzado. "Desde aquela época nós prevíamos um déficit habitacional enorme, e a crise, eu acredito, vai chegar realmente entre 1989 e 1990. Cada proprietário que tem seu imóvel vago, ou porque o inquilino saiu ou porque retoma o imóvel, prefere não voltar a alugá-lo até definir-se a nova legislação."



Contra o livre mas limitado a 1% do valor venal é gozação, opina o advogado João Marcos Flaquer

Além de ser mau negócio do ponto de vista da rentabilidade, a locação também é uma atividade insegura e tende a tornar-se ainda mais arriscada com as regras propostas no projeto 476-B/88. Isso também ten-

derá a afugentar o locador, diz João Marcos Flaquer: "De maneira geral os inquilinos pagam corretamente, mas também existem os que pagam mal, e o projeto veda a principal forma de garantia de locação, a garantia fidejussória, isto é, aquela oferecida pelo fiador. São estabelecidos apenas dois critérios: a caução em dinheiro, limitada em até três vezes o valor do aluguel, ou o seguro de fiança locatícia, que jamais foi regulamentado pelas instituições seguradoras porque não interessa, já que o risco é muito grande e a operação é muito trabalhosa. Se for aprovado esse projeto, vamos ficar restritos só à caução em dinheiro. Hoje em dia ninguém aluga nessas condições, porque a caução representa apenas três meses de aluguel. Se o inquilino não pagar, ninguém vai conseguir retirá-lo, nem o advogado mais diligente".

Condições como essa tendem a reduzir ainda mais a liquidez do imóvel, isto é, a possibilidade de um locador vender a sua propriedade a um preço razoável, observa Capuano. Nessas condições, o proprietário se arrisca a ficar com um aluguel insatisfatório, se conseguir recebê-lo, e sem a valorização do imóvel. Então, por que investir?

"O que mais me assusta", continua João Marcos Flaquer, "é que também se pretende interferir num segmento de mercado sem grandes problemas — o do aluguel para a microempresa. Pretende-se assegurar à microempresa, na qualidade de locatária, a renovação da locação para fins comerciais. Assim, o proprietário vai ter um imóvel alugado a uma microempresa, a cada cinco anos haverá a renovação e a retomada será praticamente impossível, com o contrato enquadrado nos moldes da Lei nº 6.239, uma lei leonina, especializada para locações hospitalares e estabelecimentos de ensino. Só louco, só locador absolutamente destituído de toda razão, vai fazer esse tipo de locação". "Hoje", continua João Marcos Flaquer, o mercado de pequenos imóveis para escritórios já apresenta algum desajuste, com pouca oferta e preços altos. O quadro apenas se agravará se o projeto em tramitação no Congresso for aprovado", diz o presidente da Associação dos Locadores, pois todos os proprietários vão fugir desse mercado e os preços ficarão absurdamente altos.

Os privilégios oferecidos a microempresários, profissionais liberais e trabalhadores autônomos eram ainda maiores na versão original do projeto, observa Rubens Approbato Machado, e isso foi apontado, lembra ele, num parecer da Ordem dos Advogados. Embora a Ordem tenha oferecido sugestões de mudanças, o arquivamento do projeto, desde o início, sempre foi considerada a melhor solução, segundo Approbato Machado. Seria preferível, acrescenta o advogado, fazer as ne-

cessárias adaptações na Lei do Inquilinato existente, a de nº 6.649, de 1979, "que tem produzido bons resultados e apresentada algumas falhas. Seria necessário — entre outras mudanças — regular, por exemplo, as locações de cortiços, mas, acima de tudo, diz o conselheiro da OAB, é indispensável restabelecer o estímulo ao investimento habitacional, com um sistema fi-



Diagnóstico de Roberto Capuano: o legislador em geral não pensa na oferta de imóveis

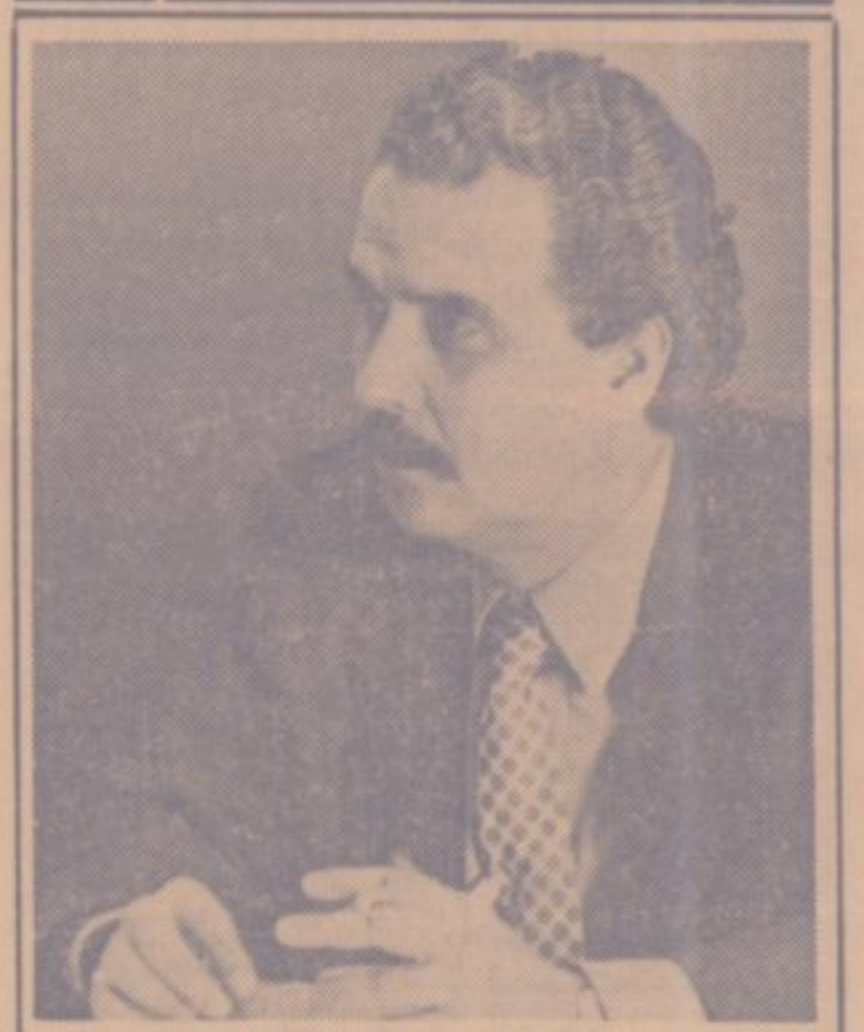
nanceiro especializado obrigatoriamente voltado à produção de habitações sociais.

Quanto à locação, o necessário, de acordo com Rubens Approbato Machado, é reequilibrar as relações entre proprietários e inquilinos. Hoje, segundo ele, há dois tipos de inquilinos: uma casta privilegiada, há muito tempo instalada em imóveis de aluguel muito baixo, e por isso mesmo desinteressada de comprar casa própria, e uma grande massa sem condições de moradia por falta de oferta de imóveis.

"É bom que também se diga", intervém João Marcos Flaquer, "que há hoje em dia uma classe de locadores privilegiados. São os que alugaram depois de 1986 e que passaram a receber alugueis reajustados com base na OTN (Obrigação do Tesouro Nacional), enquanto os inquilinos tiveram seus salários reajustados pela URP (Unidade de Referência de Preços). A Associação dos Locadores tem defendido a adoção de um único índice para a correção tanto dos salários quanto dos alugueis. A Maria Elisa conhece esse problema: chega um momento em que o sujeito não pode mais pagar porque realmente não dá." A proposta de Rubens Approbato Machado para se restabelecer o equilíbrio entre locador e locatário, baseada em estudos da Ordem, da Associação dos Advogados e do Instituto dos Advogados, consiste em restaurar-se, independentemente de ação judicial, a relação original entre o valor do aluguel e o valor da OTN, no caso das locações iniciadas antes de 28 de fevereiro de 1986, véspera da en-

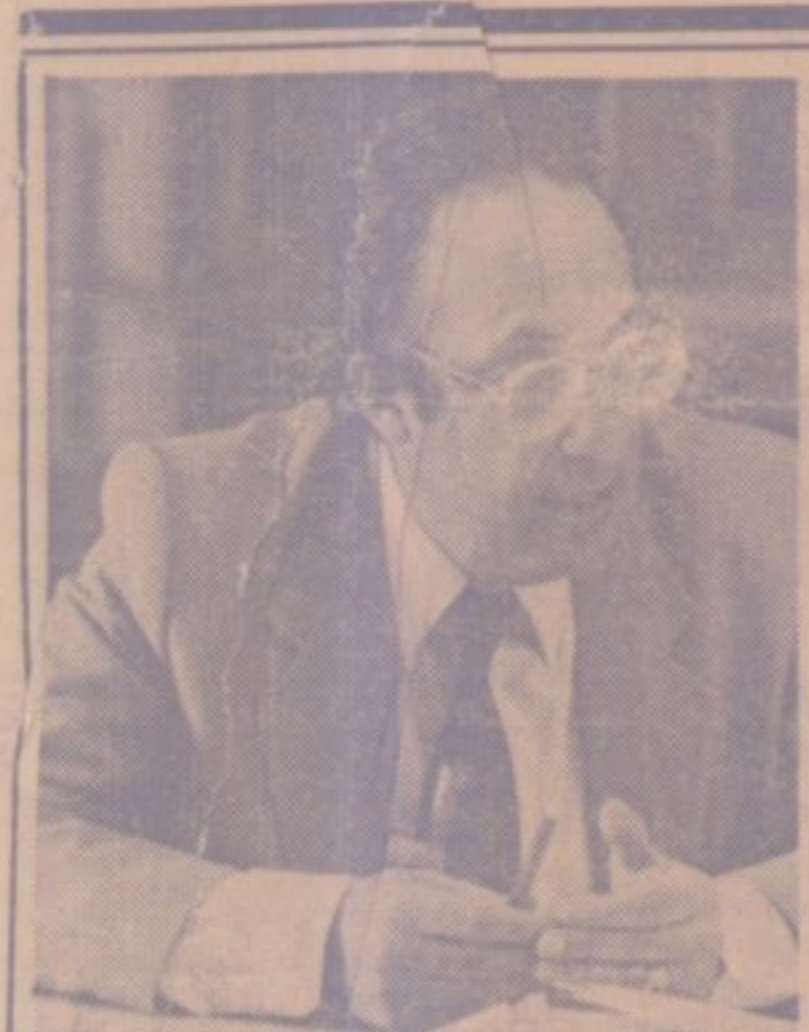
trada em vigor do Plano Cruzado. Isso evitaria o entupimento da Justiça, no caso de aprovada a realização imediata de ações revisionais. Nesse caso, o proprietário ficaria impedido de promover uma ação revisional durante um ano a partir do mês da atualização do aluguel. Essa proposta não consta daquela preparada pelo grupo para encaminhamento ao Congresso, mas poderá ser-lhe acrescentada na formulação final de um projeto de lei. Uma locação de 1982 atualizada por esse critério, acrescenta José Antônio de Azevedo, segundo vice-presidente do Creci, resulta num valor menor que os preços de mercado.

Segundo Azevedo, a proposta contida no projeto original do governo e mantida no substitutivo teve pelo menos o mérito de "colocar todas as partes interessadas no mesmo lado da mesa". A crise habitacional, diz o empresário, tende a tornar-se um problema de segurança nacional, num país que já tem o terceiro maior índice de urbanização — 72% da população nas cidades, contra 74%, nos Estados Unidos e 76%, no Japão. E a ten-



O projeto do governo, comenta José Antonio de Azevedo, pôs todas as partes do mesmo lado da mesa

dência é de chegar-se a índices até maiores, no rumo dos 90%. No Segundo Tribunal de Alcáida do Estado de São Paulo, em nível de apelação, existem 27 mil processos referentes a problemas de locação, acrescenta Azevedo, e esse é apenas um entre muitos indicadores da crise. A proposta de revisão imediata dos alugueis, portanto, é destinada simplesmente a reduzir o nível de conflito, enquanto se começa a trabalhar na montagem de uma nova política de longo prazo, argumenta Azevedo. A preocupação com esse tipo de política — de efeitos duradouros — é justamente o que tem faltado, lembra ele. Na constituinte o problema habitacional foi tratado apenas ligeiramente, enquanto muito se discutiu sobre a questão agrária.



Rubens Approbato Machado defende a restauração do valor das locações iniciadas antes do Plano Cruzado

é uma associação e não tem controle atualizado de todos os seus simpatizantes. Em meados do ano passado, explica a fundadora, as adesões eram cerca de 50 mil na capital de São Paulo e 30 mil nas demais cidades do Estado. Houve também, no ano passado, segundo Maria Elisa, as adesões de quatro entidades dos arredores de Brasília, com 600 mil participantes. O movimento tem funcionado com reuniões, cartas, contatos telefônicos e assembleias. Uma foi realizada em Brasília, no ano passado, com a presença de duas mil pessoas, conta Maria Elisa Jardim Barbosa.

Os representantes do Movimento dos Inquilinos Intranquilos, do Creci, da Associação dos Locadores e da OAB-SP vêm-se empenhando tanto na divulgação de sua proposta con-

## Para começo, UTI; depois, nova política

São estas, na íntegra, as sugestões para um programa de emergência e para uma política permanente de habitação. As primeiras (chamadas de UTI, por seu caráter de socorro imediato) impõem a rejeição integral do substitutivo ao projeto 476-B/88.

Art. 1º 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 do aluguel, adequando-o ao seu real valor de mercado.

Art. 2º A ação revisional obedecerá o rito sumariíssimo a que se refere a lei processual civil, não se suspendendo pelo advento de férias forenses.

Art. 3º A apelação da sentença será recebida somente no efeito devolutivo.

Art. 4º O locatário que concordar com o valor fixado em sentença, renunciando expressamente à apelação, ficará isento do pagamento das custas processuais, incluindo honorários de perito e de advogado, ou quaisquer outras despesas processuais, observado o disposto no Artigo seguinte.

Art. 5º Os acréscimos de aluguel correspondentes aos meses decorridos durante a ação de revisão serão pagos pelo locatário, se entre a citação e o seu trânsito em julgado houverem decorrido mais

de 120 dias, na forma do disposto no Parágrafo 3º do Art. 4º desta lei.

Art. 6º Transitada em julgado a sentença, uma nova revisão dos alugueis só será permitida após o decurso de três anos.

Art. 7º O novo valor do aluguel fixado em sentença definitiva será pago pelo locatário até o limite de 25 por cento da sua renda familiar, desde que este valor não seja inferior ao do aluguel vigente quando da propositura da ação.

Art. 8º Se o percentual de 25 por cento da renda familiar for superior ao aluguel fixado em sentença, este não será acrescido por esta razão.

Art. 9º O locador abaterá do Imposto de Renda a pagar a diferença entre o valor do aluguel judicialmente arbitrado ou homologado e o efetivamente recebido nos termos do Artigo sétimo, permitindo, inclusive, se for o caso, o direito à devolução do Imposto de Renda.

Art. 10º As importâncias efetivamente pagas pelo locatário, a título de aluguel, poderão ser abatidas da sua renda bruta para efeito de Imposto de Renda.

Art. 11º Em contratos com mais de um locatário, o aluguel será encontrado pela soma das disponibilidades de cada um, respeitado sempre o limite individual de 25 por cento.

Art. 12º Aplica-se à sublocação, no que couber, as disposições desta Lei.

Art. 13º Nos contratos em vigor quando do reajuste, o locatário que pretender fazer valer as disposições desta Lei, deverá provar, documental e, em justificativa judicial, ciente o locador, de que o aluguel reajustado excede a 25 por cento de sua renda familiar.

Art. 14º Mantida a livre convenção inicial do aluguel, os novos contratos terão um valor imutável por seis meses. Após, serão reajustados mensalmente pela variação nominal das OTNs, observando-se, sempre, que o locatário só pagará até o máximo de 25 por cento de sua renda familiar. A diferença será abatida da renda bruta do locatário e deduzida do imposto a pagar do locador.

Art. 15º O mesmo procedimento quanto à periodicidade dos reajustes, seu índice e a forma de compensar a diferença será observado nos alugueis fixados em sentença proferida em ação revisional e nos homologados através de justificativa judicial, independentemente do locador ser pessoa física ou jurídica.

Art. 16º O direito à propositura da ação revisional nos moldes previstos nesta Lei decairá em dois anos a contar da vigência desta Lei.

NOVA POLÍTICA PROPÕE-SE COMO MEDIDA DE CARÁTER PERMANENTE A EDIÇÃO DE LEI CUJO TEOR DEVERÁ SER O SEGUINTE:

"Art. 1º Fica criado o Conselho Nacional de Habitação vinculado à Presidência da República com as seguintes atribuições: 01. elaborar e fazer cumprir uma política habitacional com vistas à eliminação do déficit de moradias.

02. Para consecução de seus objetivos o Conselho Nacional de Habitação criará formas de geração de recursos por um período de 30 anos, tais como:

03. Obrigatoriedade da instituição da Caderneta de Poupança vinculada à habitação;

04. Criação dos Fundos de Investimento Imobiliário com participação da população mediante aquisição de títulos cotados em Bolsas de Valores;

05. Criação de mecanismos que permitam o ingresso de capital externo para investimentos no setor imobiliário;

06. Regulamentação da conversão da dívida externa de forma a obrigar a canalização de percentual da mesma ao setor imobiliário;

09. Estímulo à destinação de investimentos para formação de mão-de-obra, desenvolvimento de tecnologia e pesquisa de materiais;

10. A formação de um programa habitacional efetivo com os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

11. A instituição de um programa de financiamento de material de construção e apoio para auto-construção;

12. O financiamento para compra de lotes em prazos longos;

13. O financiamento ao locatário com três anos de contrato para adquirir o imóvel locado;

14. A regulamentação de investimentos de organismos internacionais em programas habitacionais;

15. O estabelecimento de um percentual dos depósitos compulsórios bancários, inclusive dos bancos estatais de caráter regional, serem destinados a programas habitacionais;

16. Adoção de incentivos fiscais para investimento da população em construção de imóveis, exemplificativamente:

a. dedução do Imposto de Renda das parcelas da caderneta de poupança vinculada;

b. abatimento do Imposto de Renda dos juros de todos os operações imobiliárias;

c. não tributação das cadernetas de poupança, cédulas, letras imobiliárias, fundos imobiliários;

d. extinção do lucro imobiliário para pessoas físicas;

e. isenção do Imposto de Renda sobre alugueis seja o locador pessoa física ou jurídica;

17. Traçar diretrizes básicas para serem observadas em Planos Diretores, Leis de Zonamento, Parcelamento e nos Códigos de Obras, de forma que estes sejam adequados à realidade econômica e demais peculiaridades locais.

Art. 2º. O Conselho Nacional de Habitação será integrado por membros indicados pelas organizações dos segmentos diretamente ligados à problemática habitacional e nomeados pela Presidência da República para um mandato de três anos.

Art. 3º. O Conselho Nacional de Habitação fará executar sua estratégia através do Ministério da Habitação e dos agentes do Sistema Financeiro da Habitação, dando prioridade e estímulos para a iniciativa privada.

Art. 4º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 dias.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Revogadas as disposições em contrário."