

## O bom e o ruim, na opinião de quem entende.

Romeu Chap Chap, ex-presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), ficou bastante satisfeito com o anteprojeto da Lei do Inquilinato. Ele reconhece que harmonizar interesses de inquilinos e proprietários é "uma missão impossível" mas, dentro do possível, "o projeto é muito bom".

Para ele, a nova legislação terá um fator altamente positivo: "Será capaz de fazer com que o investidor que fugiu do mercado comece a pensar em voltar, e maior oferta de imóveis alivia a pressão no mercado de locações, o que acaba provocando uma redução dos valores".

O presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, tem dúvidas a respeito do incentivo que se procurou dar para a oferta de imóveis na faixa social, através da não-cobrança de impostos; na sua opinião, em muitos casos, esse incentivo não irá compensar.

No seu entendimento, em vez da fixação de um limite para a faixa social, seria preferível determinar o valor do aluguel com base nos custos de produção do imóvel. Como explicou, os aluguéis geralmente são calculados em 1% do valor de venda, que costuma ser o dobro do valor de produção. Assim, o valor médio dos imóveis poderia cair pela metade.

Ele também discorda da fixação de índices diferenciados de reajuste: "Ou o governo está prevendo que os reajustes salariais continuarão abaixo da inflação, ou essa é uma medida inócua", conclui.

Mesmo admitindo que a lei do inquilinato sempre será "um cobertor curto, que vai deixar de fora os pés ou os ombros", ou seja, não conseguirá agradar proprietários e inquilinos, Capuano acha que a melhor parte do anteprojeto é a que ficou "vaga"; os incentivos que a política habitacional poderá dar à construção de imóveis destinados às faixas de baixa renda.

O presidente da Fenadi (Federação Nacional das Administradoras de Imóveis e Condomínios), Hubert Gebara, considera muito elevado o valor atribuído aos aluguéis da faixa social, que deverá abranger mais de 90% dos imóveis de locação do País. Em São Paulo, ele estima que o percentual poderá atingir 80% (os imóveis de um dormitório, quitinetes e cômodos estão nessa faixa) e em Porto Alegre, segundo ressaltou, apenas os imóveis de quatro dormitórios têm um aluguel superior.

Gebara prevê que essa medida poderá levar a aumentos artificiais, pois nenhum proprietário gostaria de ter o aluguel de seus imóveis reajustado por um índice inferior à inflação. Ou então, poderá fazer um acordo com o inquilino: o contrato sai com um valor acima de seis salários, mas ele terá desconto durante determinado número de meses. Ele também discorda da volta da denúncia vazia apenas para os imóveis novos, pois poderá provocar uma desvalorização dos imóveis mais antigos.

Na sua avaliação, será uma injustiça considerar como um criminoso comum o proprietário que, por problemas de força maior, não puder cumprir o motivo alegado no pedido de retomada do imóvel: "Não acho justo o proprietário ser comparado a um assassino ou a um esturpador", comentou.

O assessor jurídico do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquitos, Marcos Peixoto Melo Gonçalves, classifica como "grandes derrotas dos locatários a exclusão do novo anteprojeto da proibição da transferência do pagamento do IPTU para os inquilinos, a não-fixação de limites para os aluguéis de acordo com o valor do imóvel — o aluguel do inquilino mais rico representa no máximo 8% de sua renda —, os valores fixados na revisão passarem a contar a partir da citação e não da sentença, e a volta da denúncia vazia, que transforma os inquilinos em objetos".

Quanto ao incentivo à venda do imóvel para o inquilino, Peixoto acredita que o financiamento deveria ser vinculado à aplicação dos recursos no mercado imobiliário: "Precisamos aumentar a oferta e não apenas transformar o inquilino em proprietário".

# O NOVO ALUGUEL

### Com denúncia vazia, contratos livres e vantagens para locações de menor valor. É o anteprojeto que Sarney enviou ao Congresso.



Vêm aí mudanças na Lei do Inquilinato. É o que pretende o anteprojeto encaminhado ontem ao Congresso Nacional pelo presidente Sarney. E propõe, de saída, contratos de aluguel livres, mas com reajustes não inferiores a seis meses e validade mínima de um ano. Cria a locação social, com vantagens para proprietários e inquilinos, no caso de aluguéis de até seis vezes o salário mínimo de referência — atualmente, Cz\$ 25.488,00. Mas permite a volta da temida denúncia vazia, em que o locador tem o seu imóvel alugado de volta, sem alegar qualquer motivo especial.

De acordo com o anteprojeto, a "denúncia vazia" poderá ser aplicada apenas nas locações de imóveis urbanos residenciais cujo "habite-se" tenha sido expedido

após a vigência da nova Lei do Inquilinato. Para os imóveis "antigos", já existentes hoje ou com habite-se anterior à data de vigência da nova lei, não ficam sujeitos, portanto, à denúncia vazia. Neste caso, como ocorre hoje, a retomada da lei instaura um equilíbrio da do imóvel só é permitida em casos especificados em lei — para cedê-lo aos pais ou filhos, ou para uso próprio.

A nova legislação, contudo, é muito mais dura na punição dos "pedidos insinceros" — quando o proprietário alega um falso motivo para a retomada do imóvel —, prevendo penas de detenção de seis meses a dois anos, além de multas no valor de até 48 vezes o valor do novo aluguel. No caso de o imóvel ter sido vendido, a multa pode ser fixada em até 10% do

valor da venda, revertendo sempre em favor do inquilino o valor apurado.

Segundo o coordenador dos trabalhos de elaboração do novo anteprojeto, o consultor geral da República, Saulo Ramos, a nova legislação que o governo quer implantar no País teve como inspiração a nova lei do inquilinato francesa, que ele considera "a mais moderna do mundo".

Caso aprovada pelo Congresso, segundo Saulo Ramos, a nova entre as forças conflitantes do mercado, estimulando a oferta de imóveis notadamente aqueles destinados às classes de menor nível de renda. Ele considera que a volta da "denúncia vazia" para os imóveis novos vai contribuir para que seja reduzido rapidamente o

atual déficit habitacional, de 8 milhões de unidades.

Para se chegar ao anteprojeto encaminhado ontem ao Congresso, informou Saulo Ramos, o governo ouviu os mais diversos segmentos representativos da sociedade, incluindo-se organizações de locadores e de locatários. E garantiu que foram aproveitadas muitas sugestões, entre as quais as que previam isenções do imposto de renda.

O anteprojeto prevê ainda, a criação do direito de uso, para que o poder público possa construir habitações sociais e alugá-las por tempo determinado. O novo mecanismo, explicou Saulo Ramos, poderá ser útil principalmente para que sejam criados alojamentos para estudantes.

## ENTENDA

### Poucas alterações sobre o projeto anterior; mantida a denúncia vazia.

O projeto de Lei do Inquilinato encaminhado ontem ao Congresso pelo presidente José Sarney não traz grandes alterações em relação ao anterior, divulgado em dezembro passado, também de autoria do consultor geral da República, Saulo Ramos.

De acordo com o novo projeto, o valor inicial do aluguel continua sendo estipulado livremente, o contrato não poderá ter prazo inferior a um ano (com exceção dos imóveis para temporada), os reajustes ocorrerão a cada seis meses — ou em prazos maiores, se houver acordo entre inquilino e proprietário —, com base na variação da OTN ou de outro índice autorizado legalmente. Mas há uma modificação importante: no antigo projeto, havia uma cláusula que proibia repassar ao inquilino a obrigação de pagar o IPTU incidente sobre o imóvel; no atual projeto, essa cláusula foi retirada.

O novo projeto reduz o valor inicial do aluguel que classifica a locação como social. No projeto anterior, era considerada como locação social as que tivessem um aluguel inicial inferior a oito vezes o valor do salário mínimo de referência. Agora, o limite passa a ser de seis salários.

Assim, os imóveis alugados por um valor inicial de até Cz\$ 25.488,00 (o salário mínimo de referência está em Cz\$ 4.248,00) teriam o índice de reajuste fixado pelo governo, com base nos aumentos salariais. Nesse caso, o locador ficará isento do imposto incidente sobre os aluguéis recebidos (carnê Leão), independente do número de imóveis que alugue. O locatário poderá abater da renda bruta o total das despesas com aluguel.

Se o locador, injustamente, se recusar a receber o aluguel ou a fornecer o recibo correspondente, a nova lei autorizará o inquilino a fazer o depósito do valor do aluguel, no dia do vencimento, em conta corrente aberta em instituição financeira. O proprietário será avisado por via bancária. (Evita-se assim que o locador entre com ação de despejo por falta de pagamento.)

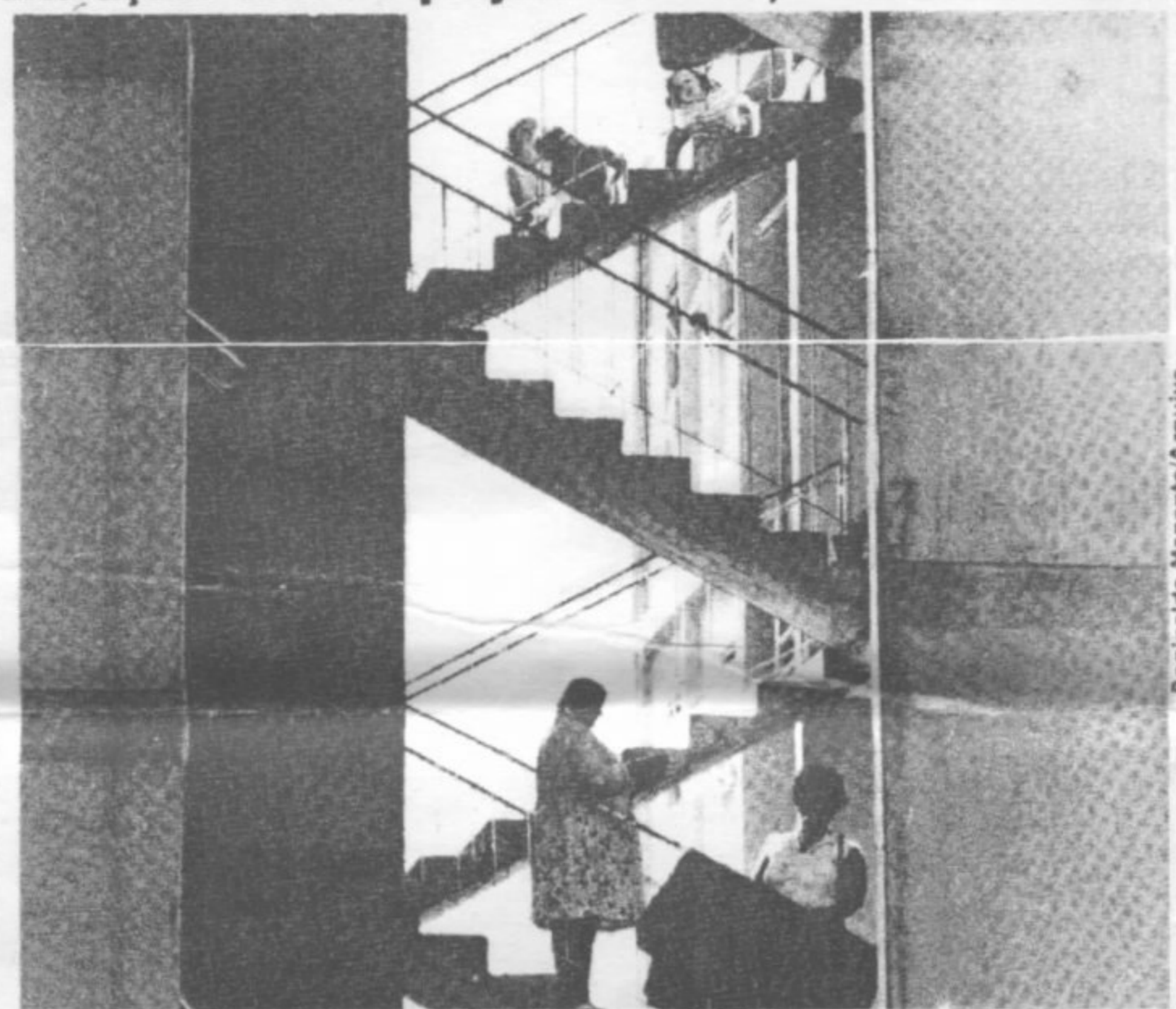
Dez dias após o recebimento da comunicação, considera-se efetuado o pagamento, a não ser que o proprietário, alegando inadimplência do inquilino, entre com ação de despejo. Isso poderá ocorrer, por exemplo, quando o inquilino não concorda com o índice de reajuste aplicado e deposita uma quantia menor.

#### Ação revisional

Atualmente, o proprietário pode propor uma ação revisional, para atualização do valor do aluguel, a cada cinco anos. Com a nova lei esse prazo deverá ser reduzido para três anos. O novo valor será arbitrado pelo juiz, analisando cada caso isoladamente e respeitando os princípios de equidade (leva em conta a situação financeira do inquilino). Como a revisão ocorrerá pelo rito sumário, que é mais rápido e começa por uma audiência, poderá haver acordo entre as partes logo no início, evitando-se um processo mais demorado.

Os acréscimos do aluguel serão considerados a partir da data da citação e deverão ser pagos em até doze meses, com o prazo também fixado pelo juiz.

Se o inquilino comprar o imóvel, o proprietário não terá de pagar o Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário proveniente da operação, desde que o contrato de



O anteprojeto reduz o valor inicial da locação social

locação tenha mais de dois anos. É importante salientar que o contrato terá de estar registrado no Registro de Títulos e Documentos ou, então, sua existência terá de estar comprovada na declaração de renda do inquilino ou do proprietário.

A nova legislação estende à companhia, que vivia com o locatário há mais de um ano em situação estável, e às demais pessoas que sobreviviam na dependência econômica, o direito à sucessão nos contratos, se o locatário morrer. Da mesma forma, ela também terá esse direito assegurado em caso de separação judicial ou divórcio, desde que continue morando no imóvel.

A punição para a retomada insincera do imóvel deverá ficar muito mais pesada, com a multa variando de 12 a 48 meses de aluguel. Se o imóvel — contrariando o motivo alegado no pedido de despejo — vier a ser alugado, a multa será estabelecida pelo juiz com base no valor do novo aluguel, desde que superior ao que vinha sendo pago pelo antigo inquilino. Se o locador, antes de um ano, vender o imóvel deixando de dar a destinação prevista no pedido de despejo, a multa poderá chegar a até 10% do valor da venda. Essas multas serão válidas mesmo que o inquilino tenha concordado em desocupar o imóvel sem uma ação de despejo, apenas com um pedido por escrito do proprietário.

#### Contravenção

O proprietário poderá ser considerado contraventor, ficando sujeito a prisão simples, de cinco dias a seis meses, e multa de cinco a dez aluguéis, se exigir alçada remuneração além do aluguel e dos encargos permitidos por lei; se não fornecer os recibos de aluguel ou de encargos; se cobrar o aluguel antecipadamente (exceto para os imóveis de temporada), ou se exigir ou cobrar do locatário valores não autorizados, mesmo para as despesas de intermediação, de administração, de elaboração de contrato ou de pesquisas que envolvam o contrato de locação.

Essas taxas costumam ser cobradas habitualmente pelas administradoras, mas quem pretende alugar um imóvel deve saber que tem o direito de providenciar,

ou retomar o imóvel sem ordem judicial, contra a vontade do inquilino, ou estipular reajuste que contrarie a lei, será considerado criminoso e ficará sujeito à detenção por um período de seis meses a dois anos, e multa entre dez e vinte aluguéis.

O anteprojeto prevê que a União, no desenvolvimento de programas habitacionais, poderá dar incentivos fiscais a empresas que executem projetos de construção de habitações populares destinadas à locação; estimular a construção ou construir moradias populares destinadas à venda ou locação. Nesse último caso, deverá conceder o direito de uso por tempo e condições determinados, transmissível inter vivos com sua aprovação, ou por sucessão legítima ou testamentária.

Os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, conforme determinação do Conselho Monetário Nacional, destinarão até dezembro de 1990 parte de suas captações ao financiamento a locatários para a aquisição do imóvel em que residam.

Denise Campos de Toledo

## A Câmara aprova fim do compulsório

A Câmara dos Deputados aprovou ontem, por voto de liderança, projeto de lei que extingue o empréstimo compulsório sobre combustíveis, criado pelo governo mediante o Decreto-Lei nº 2.288 de 1986. A proposta é de autoria do deputado Adylson Motta, do PDS gaúcho, e ainda será submetida ao exame do Senado.

Na justificativa da proposta, o deputado peddista lembra que, em maio de 87, o governo acabou com o empréstimo compulsório sobre a aquisição de veículos usados e reduziu sua alíquota para veículos novos de até um ano de fabricação. No mês seguinte, o governo acabou com todo o imposto compulsório sobre veículos, permanecendo apenas o empréstimo compulsório sobre consumo de gasolina e álcool para veículos automotores.

De acordo com o projeto, o empréstimo compulsório arrecadado até o dia anterior ao da vigência do decreto será devolvido, com todos seus rendimentos, dentro de 90 dias da publicação da nova lei. No entanto, foi aprovada uma emenda de plenário ampliando o prazo da devolução para 360 dias.

## Queda real nos aluguéis de imóveis residenciais

Apesar da diminuição ocorrida em fevereiro na oferta de imóveis residenciais para locação na cidade de São Paulo, os valores dos aluguéis nos últimos doze meses cresceram abaixo da inflação do período, continuando a tendência de queda real que se vem verificando desde o segundo semestre do ano passado. A constatação é do presidente da Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi), Hubert Gebara, com base em pesquisa mensal da entidade. Os dados referentes ao mês de fevereiro serão divulgados hoje pelo presidente da Fenadi.