

# I Fórum de Debates do Mercado Imobiliário: Painéis deram saldo positivo.

Os "Aspectos Inovadores do Anteprojeto da Nova Lei do Inquilinato" e a "A Atual Situação do Mercado Imobiliário e o Papel do Corretor de Imóveis" foram, respectivamente, os temas dos 2º e 3º painéis que encerraram o "I Fórum de Debates do Mercado Imobiliário", realizado no último dia 21, no Anfiteatro Cacilda Becker, no Paço Municipal de São Bernardo do Campo.

O tema "Aspectos Inovadores do Anteprojeto da Nova Lei do Inquilinato" teve como expositor Márcio Antonio Bueno, Assessor Jurídico do Creci - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - 2ª Região. Em sua exposição, ele salientou os pontos principais do anteprojeto de lei, tais como a locação social, que tem, como pressuposto para esse aluguel o valor inicial (inferior a 6 MVR - Máximo Valor de Referência) cujos reajustes seriam fixados pelo Poder Executivo de acordo com os reajustes salariais.

No entender de Márcio Antonio Bueno, essa medida visa beneficiar o inquilino que pode abater integralmente o valor do Imposto de Renda e também o proprietário, que pode deixar de recolher o Imposto de Renda. Por outro lado, afirmou ele, já existem algumas pesquisas que demonstram que o aluguel social será absolutamente inviável nos grandes centros urbanos, pois ninguém construirá para alugar por um valor hoje de Cz\$ 26.000,00. Outra colocação feita por ele refere-se a sua aplicação da lei às locações vigentes e em sua opinião, "será superveniente e tem que se respeitar os contratantes".

A questão particularmente interessante aos proprietários é a ação revisional, que passa de cinco para três anos. Segundo o projeto de lei o juiz decidirá as peculiaridades de cada caso de forma praticamente individual e, para Márcio Antonio Bueno, aí fica outra dúvida: como fica a locação social quando a ação revisional determinar um valor superior ao teto estipulado para ela.

Na nova lei ficaria determinado ainda que as taxas de intermediação, cadastro e elaboração de contrato não podem ser cobradas nem do proprietário e nem do candidato a locação. Além desses aspectos, existe ainda a da denúncia vazia para os imóveis que tenham habite-se posterior à vigência da lei. Essa questão, embora possa ser assustadora para muitos inquilinos, não deverá se tornar um "massacre" na opinião de Márcio Antonio Bueno, já que a ação revisional equilibrará o reajuste, impedindo grandes disparidades que venham a redundar na denúncia vazia.

Terminando a sua exposição, ele disse: o novo Anteprojeto da Lei do Inquilinato "tem coisas novas e interessantes, mas as interessantes não são novas e as novas não são interessantes".

Na sequência do debate, o primeiro a falar foi o presidente da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo, Huagih Bacos, lembrando que esse Anteprojeto da Nova Lei do Inquilinato "pouco ou nada inovou" e que "estamos voltando para o passado e não temos coragem de olhar para o futuro". Com relação à cobrança das taxas, somente foi estipulado que ela não deve atingir proprietário e inquilinos, enquanto as imobiliárias po-

derão cobrá-las, porquanto o anteprojeto não disciplina a relação entre o pretendente a inquilino e as imobiliárias.

No entender do presidente Huagih Bacos, a locação social que está por vir não atende aos objetivos atuais e em seu lugar deveriam ser aplicados incentivos na construção de prédios de apartamentos. Ele comentou ainda que esse anteprojeto deixou de lado outro tipo de locação: os apart-hotéis.

O ex-presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, João Roberto Malta, levantou, por sua vez, um outro assunto polêmico: o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano. Na sua colocação, 550 mil imóveis em São Paulo ficaram isentos de pagamento, já que o custo da arrecadação seria maior em relação aquele constante no carnê. A lei, na sua opinião, é tímida.

Para externar a sua posição diante do novo anteprojeto foi convidada também a Presidente da Associação dos Inquilinos Intranquilos, Maria Elisa Jardim Barbosa. O seu parecer é o de que o país vai mal, a intranquilidade é geral e a locação social é perigosa, pois pode promover especulação do aluguel mais barato e não cabe ao inquilino nem ao proprietário pagar pelos desmandos do governo. Ela afirmou que não dá para lei nenhuma regularizar o problema habitacional, pois o que falta é política habitacional.

O Editor de Economia do Diário do Grande ABC, Tomás Irineu Pereira, comentou, por sua vez, que todos levaram um susto muito grande com relação ao aluguel social e aprendeu que a lei de mercado é a melhor solução. Pouca gente sabe que o setor habitacional está financiando o déficit público, finalizou.

Após um breve debate, foi iniciado o 3º Painel, cujo tema era "A Atual Situação do Mercado Imobiliário e o Papel do Corretor de Imóveis". O expositor convidado foi o presidente do Creci - 2ª Região, Roberto Capuano, que abriu sua exposição salientando que o mercado está elitizado e que não existem negócios nas faixas de menor renda.

Na sua opinião, existe um mercado potencial estrangulado que pede uma ampliação do financiamento e a caderneta habitacional de poupança, que seria uma solução, não foi compreendida e nem divulgada. Ele lembrou que o financiamento abriu e fechou mal e porcamente e que "quando a Caixa diz que tem 150 milhões para financiamento, esquece de explicar onde estão os bilhões de depósitos."

Roberto Capuano procurou explicar ainda que hoje são poucos os negócios realizados, mas mesmo assim os preços não baixam. Ao contrário, aumentam. Isso gera o travamento do mercado em função da queda da procura e impede o efeito multiplicador, dando a ilusão de que hoje está fácil comprar imóvel. A solução de tudo, para ele, está na mobilização da opinião pública.

Participaram ainda como debatedores desse 3º Painel os corretores de imóveis Rubens Coelho, Conselheiro do Creci - 2ª Região, Odil Baur de Sá, Diretor 1º Vice-Presidente do Creci-2ª Região e Aparecida Viana, de São Bernardo do Campo.