

|                   |                 |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| cidade            | jornal          | data veiculação |
| São Paulo         | Folha São Paulo | 20-JAN-91       |
| assunto           |                 |                 |
| 4- DENÚNCIA VAZIA |                 |                 |

# Governo prepara a volta da denúncia vazia

**RODRIGO VIANNA**  
Da Reportagem Local

Depois de editar quatro medidas provisórias sobre aluguéis, vetar uma lei aprovada no Congresso sobre o mesmo tema e, com isso, deixar o mercado de locações completamente confuso, o governo começa a preparar a regulamentação definitiva para o assunto. Uma comissão coordenada pelo Ministério da Ação Social está, desde dezembro, elaborando o projeto da nova Lei do Inquilinato, que deverá ser enviado ao Congresso em março e retomará a denúncia vazia.

Nas reuniões realizadas até agora, as principais mudanças propostas foram: a instituição de novos mecanismos de garantia para o proprietário de imóvel alugado e a volta da denúncia vazia para a locação residencial.

Denúncia vazia é o nome dado à possibilidade do proprietário pedir o imóvel de volta, ao final do contrato, sem precisar justificar o pedido. A atual Lei do Inquilinato, de 1979, só permite a retomada do imóvel se for para uso próprio ou de parentes próximos do proprietário.

“Essa regra faz com que os contratos não tenham fim. O inquilino que entra no imóvel não sai mais”, diz o presidente da comissão, Lair Krahenbuhl, 39, do Ministério da Ação Social.

A comissão é formada por representantes dos Ministérios da Justiça, Economia e Ação Social — como Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e Movimento dos Inquilinos Intranquilos.

Segundo Krahenbuhl, “há um consenso” entre os integrantes da

comissão de que a denúncia vazia deve ser instituída. “Para o proprietário, mais importante do que uma boa remuneração é a garantia de ter o imóvel de volta”, diz o presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, 47.

“A lei atual é protecionista. Criou uma reserva de mercado para quem já é inquilino”, afirma Ricardo Yazbek, 38, vice-presidente do Secovi.

Mas, se a volta da denúncia vazia já está praticamente acertada, a sua forma de implantação não é consensual. O Movimento dos Inquilinos Intranquilos e as entidades ligadas a corretores e construtores defendem ritmos diferentes para que a regra passe a valer [veja quadro ao lado].

Outra proposta da comissão é criar novos instrumentos de garantia para o proprietário em caso de inadimplência do inquilino. A idéia é acabar com a chamada “indústria da fiança” hoje existente no mercado de locações.

Como a legislação atual exige que o fiador, para ser aceito como tal, precisa ter mais de um imóvel, os candidatos a inquilino acabam tendo que apelar para fiadores profissionais, que cobram pelo “serviço”.

“O fiador profissional atua como um agiota”, diz Maria Elisa Barboza, 46, presidenta dos Inquilinos Intranquilos.

Segundo o advogado Pedro Cláudio Ribeiro, 45, representante da CBIC na comissão, a nova lei deverá manter a figura do fiador, “mas criará outras alternativas” de garantia locatícia.

Uma delas poderá ser o seguro-fiança, que funcionaria de maneira semelhante a um seguro normal. O inquilino contrataria uma seguradora e, em caso de inadimplência, a companhia se responsabilizaria pelo aluguel.

## O QUE DEVE MUDAR NAS LOCAÇÕES



### GARANTIAS PARA O PROPRIETÁRIO

#### COMO É HOJE

Atualmente, existem dois instrumentos para o proprietário se defender da eventual inadimplência de seu inquilino:

**Fiador** — para alugar, o inquilino precisa do aval de um fiador que seja proprietário de mais de um imóvel

**Caução** — é o nome dado a um depósito, obrigatoriamente em dinheiro, que o inquilino faz como garantia

#### COMO PODE FICAR

A nova lei deverá manter esses instrumentos, mas vai criar novas formas de garantia locatícia:

**Seguro-fiança** — o inquilino pagaria a uma seguradora, no início da locação, uma porcentagem do aluguel anual. Se o inquilino atrasar ou deixar de pagar as prestações, a seguradora bancaria o aluguel para o proprietário

A **caução** poderia ser paga não só em dinheiro, mas também em títulos ou ações

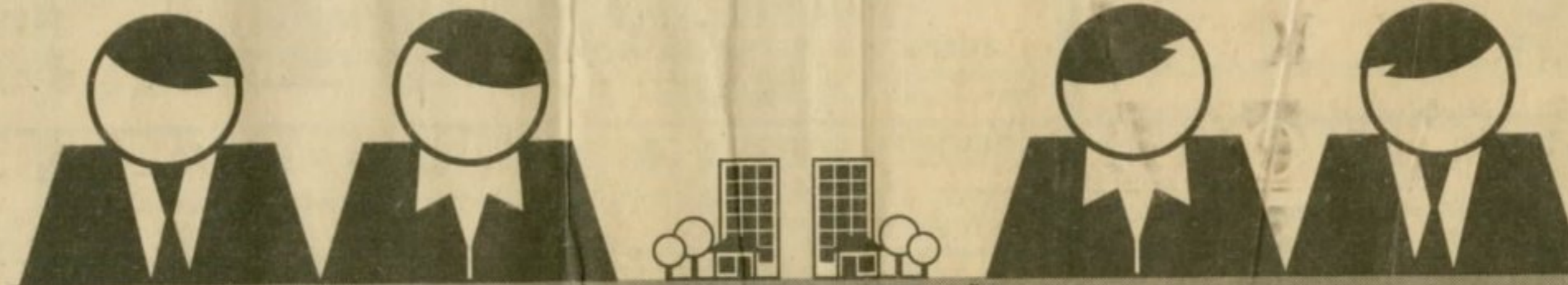
### RETOMADA DO IMÓVEL

#### COMO É HOJE

Pela atual legislação, ao final do contrato o proprietário de imóvel residencial só pode pedi-lo de volta se for para uso próprio ou de parentes próximos

#### COMO PODE FICAR

A nova lei deverá retomar a denúncia vazia. Ou seja, o proprietário poderá pedir o imóvel de volta ao término do contrato



### AS PROPOSTAS EM DISCUSSÃO

#### Corretores e construtores

defendem a implantação imediata da denúncia vazia para os contratos posteriores à nova lei. Para os contratos vigentes, querem a implantação gradual (o inquilino que estiver no imóvel por menos de três anos terá que desocupá-lo 24 meses após a promulgação da nova lei; o inquilino que estiver no imóvel há três ou quatro anos, terá um prazo menor, de 18 meses; o inquilino que já estiver no imóvel há quatro ou cinco anos, terá 12 meses de prazo)

#### Inquilinos

defendem que, para os contratos novos ou em vigência, o princípio só passe a valer 24 meses após a promulgação da lei. Decorrido este prazo, o inquilino teria 36 meses para entrar em acordo com o proprietário. Se o acordo não saísse, o inquilino teria mais seis meses para desocupar o imóvel



Ricardo Yazbek, do Secovi

## Está em estudo linha de crédito para inquilino

Da Reportagem Local

Outra novidade que a Lei do Inquilinato deve trazer é a criação de uma linha de crédito para o inquilino comprar o imóvel onde mora. O assunto ainda não foi discutido pela comissão que estuda a nova lei, mas, segundo Lair Krahenbuhl, deverá ser colocado em pauta nas próximas reuniões.

O sistema já é adotado na França. Lá, o acerto se dá diretamente entre proprietário e inquilino. As partes definem, no contrato de locação, qual o preço de venda do imóvel e quanto o inquilino vai pagar mensalmente, além do aluguel, para ir amortizando o bem.

No Brasil, Krahenbuhl não sabe exatamente como o mecanismo funcionaria. Mas diz que o sistema deverá beneficiar famílias com renda de até 12 salários mínimos (Cr\$ 147,9 mil).

(RV)