

# Projeto Vem para Confundir

Uma intensificação da "guerrilha" entre inquilinos e proprietários, maiores dificuldades para se alugar um imóvel, aluguéis iniciais com preços mais elevados e uma drástica redução da oferta de habitações. Estes são considerados alguns dos reflexos no setor habitacional da aprovação do projeto de lei que reformula a Lei do Inquilinato. O projeto foi encaminhado pelo governo ao Congresso, sofreu emendas e o relator da matéria deputado Lélcio de Souza, do PMDB do Rio Grande do Sul, já encaminhou seu substitutivo para votação (ver quadro com os principais pontos do substitutivo).

Roberto Capuano, presidente do Creci, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, considera que o projeto não se sustenta pela falta de lógica. "O pior é que tem mais de 90% de chances de ser aprovado. Isto é que assusta mais. Estes parlamentares, normalmente, estão mais preocupados em garantir votos para as próximas eleições. Eles não estão interessados no contexto". Capuano adverte que a aprovação do projeto de lei que reformula a Lei do Inquilinato vai aumentar o caos habitacional, intensificar a luta entre inquilinos e proprietários, levar a criação de subterfúgios para a elevação dos aluguéis, como inclusão de móveis existentes no imóvel. Além disto, ele faz a seguinte pergunta: "Quem vai ter interesse em comprar um imóvel para alugar?"

Hubert Gebara, presidente da Fenadi, Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis, também prevê um caos no mercado caso o projeto seja aprovado no Congresso. Entre os problemas ele destaca "dificuldades ainda maiores para locar um imóvel residencial, aluguéis iniciais muito mais elevados e acentuada redução na oferta de habitações". Gebara considera que é um absurdo a proposta de acabar com o fiador como meio de garantia para a locação, só permitindo a caução de três meses de aluguel e o seguro de fiança locatícia. Argumen-

O projeto que reformula a Lei do Inquilinato veio para confundir ainda mais o mercado imobiliário, não para resolver o eterno conflito entre inquilinos e proprietários. O governo perdeu uma nova oportunidade de ficar quieto e não agravar ainda mais as tensas relações entre os dois setores.

## Márcia Coelho

ta que "desta forma está se obrigando a pessoa que tem um fiador, a fazer despesas forçadas com o depósito ou seguro". Para ele a exigência encarece o custo da locação e não a simplifica em nada.

## OFERTA PARA ALUGUEL

Roberto Capuano considera que um detalhe muito importante foi totalmente esquecido no projeto: o déficit habitacional existente. "Nos vivemos numa cidade como São Paulo que cresce 500 mil pessoas/ano, gerando, portanto, uma necessidade de cem mil habitações ano. Aí surge um projeto como este que não leva ninguém a se interessar pela compra de um imóvel para alugar. Afinal ele perde o direito sobre o imóvel diante das dificuldades para retirar o inquilino e o aluguel é reajustado abaixo da inflação. A valorização imobiliária também fica comprometida. Que valorização imobiliária se pode ter, se no exato momento que o proprietário aluga o imóvel ele praticamente perde o direito de propriedade?"

Gebara também considera que "com todas estas exigências, as pessoas não vão investir em imóveis para aluguel, porque simplesmente podem trocar esta dor de cabeça por outras operações mais simples e vantajosas". Entre os pontos mais polêmicos do projeto cita o direito do inquilino de comparecer às reuniões de condomínio e votar quando as assembleias se destinarem à discussão e decisão sobre despesas a cujo pagamento ele está obrigado. Para o presidente da Fenadi, "isto é uma afronta ao direito de propriedade". Ele alerta que há necessidade urgente de uma política habitacional ampla que faça crescer a produção de forma permanente e contínua. Lembra que a apro-

vação do projeto vai agravar a situação, com a queda ainda maior da oferta. Destaca que hoje a oferta disponível não chega a mil imóveis em São Paulo, quando na realidade seriam necessários dois mil por mês.

Gebara chega mesmo a sugerir que o melhor seria esquecer este projeto de lei, continuando o mercado a ser regido pela lei 6649/79. Mas Capuano discorda, "nós precisamos dividir o bolo, pensar em produzir oferta e buscar novos mecanismos enquanto não tivermos uma política habitacional clara. Nos precisamos gerar um elemento de pressão para que esta política seja implantada". O presidente do Creci lembra que hoje estamos numa realidade econômico-social muito diferente da de 1960 e 1979. Dados levantados pelo IBGE e Gallup mostram que dois terços da população têm casa própria. Este um terço que não tem começa a não ter a partir dos últimos 20 anos quando tiveram início desacertos e desacertos na política habitacional, incluindo também a Lei do Inquilinato.

## SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Capuano afirma que tanto inquilinos como proprietários estão hoje pagando as consequências destes erros técnicos, somados ao empobrecimento da população. Como erros cita a destinação de verbas para imóveis de classe média, quando se deveria produzir imóveis populares, além da inexistência de loteamentos populares, créditos e falta de financiamento para imóveis usados. Ele insiste em que podem ser adotadas soluções a curto, médio e longo prazos. "Como é obvio é preciso se resolver o problema de locação via oferta. Para isto é preciso produzir determinados incentivos. A longo prazo existem as entidades de previdências abertas e fechadas que são os fundos de pensão, que tem por vocação a necessidade de investimentos a longo prazo. Estes grupos deveriam ser incentivados a entrar na locação residencial. Mas é claro que isto só seria possível se tivéssemos aluguéis justos. Poderia se