

São 1,4 milhão de imóveis alugados. A maioria na Zona Leste.

Em cerca de 1,4 milhão dos mais de 4 milhões de imóveis residenciais cadastrados em São Paulo moram inquilinos...

Para o presidente da Fenadi, Hubert Gebara, a Zona Leste está em primeiro lugar quanto ao número de imóveis residenciais alugados...

Mas a Fenadi considera muito difícil traçar o perfil dos inquilinos paulistas, porque eles abrangem uma larga faixa social da população...

"Pesquisa da Fenadi em São Paulo, Rio e Porto Alegre indicou que 90% dos locadores são donos de um ou dois imóveis...

Para ele, não são os inquilinos e proprietários são vítimas: "Estamos virando um sanduíche de contradições oficiais"...

É difícil calcular a quantidade de novos locadores anualmente chegando ao mercado, mas, quanto mais longo for o caminho de acesso aos financiamentos...

Um número que só vai crescer na próxima década

Só no início da década de 90 poderá haver solução para a crise de imóveis para locação. A previsão é de Luís Antônio Pompéia...

Em 11 anos — 1977/1987 — foram produzidas em São Paulo 20.038 unidades habitacionais num total de 3.414 edifícios...

Essas unidades foram produzidas para venda direta com financiamento, mas, com a crise no Sistema Financeiro de Habitação a partir de 1982, houve significativa queda na construção de habitações...

Os números da Embraesp demonstram essa retração no mercado. Em 82, tinham sido lançados 32.554 apartamentos e, no ano seguinte, a crise fez com que o número baixasse para 9.900. Houve

A NOVA LEI

Esta é a íntegra do anteprojeto que o Congresso votará

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. É livre a estipulação do aluguel, nas locações residenciais de prédio urbano, estabelecido, em todas elas, o período mínimo de um ano para o respectivo contrato.

Art. 2º. Ressalvadas as locações sociais, de que trata o artigo seguinte, o índice para reajuste, quando não adotado pelas partes outro sistema de indexação legalmente permitido, será o da variação nominal da Obrigação do Tesouro Nacional — OTN.

Parágrafo único. Os aluguéis das locações residenciais serão reajustados semestralmente, podendo as partes pactuar periodicidade superior a seis meses.

Art. 3º. Quando se tratar de imóvel residencial, submetido ao regime de locação social o índice de reajuste, observado o disposto no parágrafo único do artigo anterior, será indicado pelo Poder Executivo, que levará em conta o sistema vigente de reajuste de salários.

§ 1º. O Poder Executivo editará regulamento definindo os critérios para a caracterização dos imóveis referidos neste artigo, qualificando-os de acordo com os seguintes fatores, sem prejuízo de outros considerados relevantes:

- a) região geoeconômica em que se situem; b) dimensão, estado e demais características físicas; c) valor inicial do aluguel; d) proporcionalidade ao Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU; e) zoneamento municipal.

§ 2º. Nas locações sociais, observar-se-ão as seguintes regras em matéria tributária:

- a) o locador ficará isento do imposto de renda incidente sobre os aluguéis por ele auferidos, qualquer que seja o número de imóveis por ele alugados; b) o locatário poderá abater da renda bruta, em seu valor integral, as despesas por ele realizadas com o pagamento dos aluguéis.

§ 3º. A recusa injusta do locador, em receber o aluguel ou fornecer o recibo correspondente, autorizará o locatário, no dia do vencimento da obrigação, a efetuar o depósito do valor devido em conta corrente aberta em instituição financeira, no local do imóvel, comunicando-se ao credor por via bancária, com aviso de recebimento.

§ 4º. Decorridos cinco dias após o recebimento da comunicação a que se refere o parágrafo anterior,

Art. 5º. As ações de despejo e as revisionais de aluguel não terão curso durante as férias forenses e suspender-se-ão pela superveniência delas, ressalvado o disposto no artigo 173, do Código de Processo Civil.

Art. 6º. Quando se tratar de venda de imóveis ao próprio locatário, ficará isento de tributação o lucro imobiliário auferido pelo locador alienante na operação, desde que a locação tenha mais de dois anos, devidamente registrado o contrato no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 7º. Os dispositivos adiante indicados da Lei nº 8.649, de 16 de maio de 1979, passam a vigorar com as seguintes alterações:

I — nas locações residenciais, o cônjuge sobrevivente e, sucessivamente, os herdeiros necessários, a companheira que com ele vivia, em união estável more uxorio, há mais de um ano, e as pessoas que mantinham relações de dependência econômica com o locatário, desde que residentes no prédio;...

Art. 13. Extinta, por separação judicial ou divórcio, a sociedade conjugal do locatário, ou dissolvida a sociedade de fato que o mantinha unido a sua companheira, ou declarada, judicialmente, a sua ausência, ou ordenada, ainda, nos termos da lei, a separação de corpos, prosseguirá a locação com o cônjuge ou companheiro que, por acordo ou decisão judicial, continuar residindo no prédio;...

Art. 39. Ficará o retomante sujeito a pagar ao locatário multa arbitrária pelo juiz, que variará entre 12 a 48 meses de aluguel, e mais 20% de honorários de advogado, se, salvo motivo de força maior, nos casos dos incisos III a V e VII a X do artigo 32, não usar o prédio para o fim declarado, dentro de 60 dias, ou nele não permanecer durante um ano.

§ 1º. A multa será arbitrada pelo juiz, quando for o caso, com base no valor do novo aluguel, desde que superior ao que vinha sendo pago pelo locatário despejado, se o retomante vier, em desconformidade com o seu pedido, e nos prazos assinalados neste artigo, a alugar o imóvel a terceiro.

§ 2º. Se o locador, antes de decorrido um ano, vender o imóvel, deixando de dar-lhe a destinação indicada em seu pedido, a multa a que se refere este artigo será arbitrada em até dez por cento do valor da alienação, desde que superior ao máximo cominado no caput.

juízo é compensável com os aluguéis devidos pelos sublocatários ilegítimos ao seu sublocador."

Art. 45. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples, de cinco dias e seis meses, e multa entre o valor de cinco a dez aluguéis vigentes à época da infração:

- I — exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e dos encargos permitidos; II — recusar-se a fornecer recibo de aluguel ou de encargos; III — cobrar o aluguel antecipadamente, salvo no caso do inciso II do artigo 54;

IV — Exigir, cobrar ou receber, abusivamente, do locatário ou da pessoa que pretenda alugar o imóvel, valores não autorizados por esta Lei, mesmo que para atender a despesas de intermediação, de administração, de elaboração de contrato ou de realização de pesquisa e outras diligências associadas à celebração do contrato de locação.

§ 1º. A multa pode ser aumentada até o triplo, se o juiz considerar que, em virtude da situação econômica do réu, é ineficaz, embora aplicada no máximo.

§ 2º. O valor da multa imposta pelo juiz reverterá em favor da vítima.

§ 3º. Na cobrança de multa penal reparatória, observar-se-á o que dispõem os artigos 164 e seguintes da Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984 (Lei de Execução Penal).

Art. 52. O despejo será concedido: XI — se não mais convier ao locador, nos contratos por prazo indeterminado, continuar a locação de imóvel, cujo "habite-se" tenha sido expedido após a vigência deste dispositivo.

Art. 8º. Constitui crime, punível com detenção, de seis meses a dois anos, e multa entre o valor de dez a vinte aluguéis vigentes à época da infração:

- I — deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do prédio, nos casos dos incisos III, V e X do artigo 52, da Lei nº 8.649, de 16 de maio de 1.979, de usá-lo para o fim declarado; II — não iniciar o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário, nos casos dos incisos VIII e IX do citado artigo 52, a demolição ou a reparação do prédio, dentro de sessenta dias contados da entrega do imóvel, salvo motivo de força maior;

III — não permanecer no imóvel, salvo motivo de força maior, durante um ano, nos casos dos incisos III a V e X do mesmo artigo 52;

IV — promover, ordenar ou executar, sem ordem judicial, a retomada do imóvel locado com oposição do locatário;

V — estipular, por motivo de locação ou sublocação, cláusula de reajuste do aluguel, em desacordo com o que esta Lei determina.

Parágrafo único. Aplica-se à multa de que trata o caput deste artigo o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo 45 da Lei nº 8.649, de 16 de maio de 1.979, na redação dada por esta Lei.

Art. 9º. A União Federal, na realização de seu programa habitacional, poderá:

- I - instituir sistemas de incentivos fiscais a empresas privadas, na execução de projetos de construção de habitações populares, destinadas a locação por pessoas de baixa renda; II - estimular e apoiar a construção ou construir, diretamente, quando julgado necessário ou conveniente, unidades habitacionais populares, destinadas a pessoas de reduzida ou insuficiente capacidade econômico-financeira, valendo-se, inclusive, do que dispõe o artigo 7º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Parágrafo único. Na hipótese de construção direta de habitações sociais, o Poder Público poderá dá-las em locação ou sobre elas conceder o direito real de uso por tempo determinado e sob condições resolutivas, transmissíveis inter-vivos, com anuência do poder concedente, ou por sucessão legítima ou testamentária.

Art. 10º. Observadas as condições e os limites estipulados pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes do Sistema Financeiro de Habitação destinarão, até 31 de dezembro de 1990, um percentual, periodicamente fixado por aquele órgão, que incidirá sobre o total de suas aplicações no setor habitacional, com o objetivo de viabilizar a concessão de empréstimos a locatários para aquisição do imóvel em que residam, qualquer que seja a data da concessão do "habite-se", desde que nele estejam morando, comprovadamente, há mais de um ano.

Art. 11º. O Poder Executivo, em sessenta dias, contados da vigência desta Lei, editará os atos a que se refere o artigo 3º e o Banco Central do Brasil disciplinará o depósito nele previsto.

Art. 12. Esta lei não se aplica às locações residenciais em que figure pessoa jurídica como locatária, as quais reger-se-ão pelas mesmas normas que disciplinam a locação de imóveis para fins não-residenciais.

Art. 13º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art. 14º. Revogam-se as disposições em contrário, e em especial o disposto no § 2º do artigo 18 da Lei nº 8.649, de 16 de maio de 1979.

95% do mercado de locações é composto por pequenos proprietários que têm um ou dois imóveis para locação, a fim de complementar a renda ou até mesmo para segurança futura da família.

Sem moradias para comprar por falta de lançamentos ou mesmo em vista de dificuldades na obtenção de financiamentos junto aos agentes financeiros, o mercado de locações começa a ficar cada vez mais comprimido. Segundo Pompéia, "a falta de moradias é diretamente proporcional à queda da produção de imóveis na capital", principalmente porque, ao longo destes últimos seis anos, muita gente mudou o momento de vida. Afinal, há casamentos, divórcios, nascimentos e uniões todos os dias.

As compras de imóveis estão praticamente restritas às unidades de alto luxo ou aos caríssimos flats, segundo Pompéia. O problema maior continua sendo a falta de opção para as classes média e de baixa renda. A faixa média, na verdade, segundo Pompéia, está sendo "mais sacrificada porque ganha 30 mil por mês e lhe é pedido aluguel entre 15 e 20 mil", o que torna inviável morar próximo ao centro da cidade.

Um negócio que está ficando muito caro para a classe média

Os bairros tradicionalmente conhecidos como de classe média hoje já não têm espaço para classe média. Quem na década passada conseguia comprar imóveis em um bairro de status, como Itaim ou Moema, hoje terá de se conformar com Santana, Vila Mariana, Jabaquara ou Freguesia do O. Essas são as opções para famílias de classe média que ainda investem na compra de imóveis para alugar.

Em 81 era possível para a classe média adquirir um imóvel de dois dormitórios nos bairros mais valorizados, por uma média de 4.648,9 ORTNs. Agora, até essa faixa, é possível comprar um apartamento de dois dormitórios na Penha (3.736 ORTN); na Vila Guilherme (4.250 ORTN); na Vila Mariana (4.572 ORTN); ou na Vila Prudente (4.186 ORTN).

Os preços por metro quadrado de área total aumentaram bastante nos últimos cinco anos — 39,89 ORTN/m² em 81; 52,06 ORTN em 86; e 46,08 de janeiro a julho deste ano — enquanto a área total média para apartamentos foi diminuindo. De dois dormitórios: 118,30 m² em 81, 110,63 m² em 86, 114,09 m² neste ano. De três dormitórios: 182,89m² em 81, 190,09 m² em 86 e 184,33 m² neste ano.

O Morumbi segundo Luís Antonio Pompéia, presidente da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) está surgindo como a grande opção para a classe média alta, pois os terrenos são relativamente baratos. Cabe ressaltar, no entanto, que grande parte dos apartamentos de quatro dormitórios que estão sendo lançados, não apenas no Morumbi, são compactos, às vezes com a mesma metragem de um de três dormitórios, mas compatíveis com as necessidades de uma família maior, de classe média.

A principal causa da redução da oferta de imóveis para a classe média, nos últimos cinco anos, foi a falta de financiamentos. Enquanto em 81 foram lançados 380 prédios, com um total de 32.294 unidades (naquela época facilmente se conseguia um financiamento para a aquisição da casa própria), no ano passado ocorreu o maior número de lançamentos da história — 677 — mas o número de unidades foi quase o mesmo de 81: 31.890. O que indica, segundo Pompéia, o lançamento de imóveis maiores, sendo um ou dois por andar, destinados à faixa de renda que não depende de financiamentos. Em 83 — quando os financiamentos entraram na fase problemática — o número de lançamentos caiu para 9.900 apartamentos, sendo quase 100% de alto luxo.

Hoje, para conseguir um financiamento pelo SFH para a aquisição de um imóvel de 2.500 ORTN (Cz\$ 1.061.275,00) — que logicamente não está no padrão de conforto da classe média —, é necessária uma renda mensal de Cz\$ 49.070,86, com uma prestação inicial de Cz\$ 14.721,00.

Para se obter um financiamento no limite autorizado pelo SFH, 5.000 ORTN (Cz\$ 2.122.550,00) é necessária uma renda mensal de Cz\$ 88.693,83 com prestação inicial de Cz\$ 31.042,74, para pagamento em 15 anos.

Vale a pena alugar? Faça as contas.

Compensa investir na compra de um imóvel para obter rendimentos com o aluguel? Após muitos anos, esta pergunta retorna ao mercado, em consequência da divulgação do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato. Para o economista e professor de matemática financeira, José Dutra Vieira Sobrinho, a resposta é "não".

Se ele tivesse dinheiro, não compraria um imóvel em São Paulo para alugar por duas razões: o ganho real de cada prestação cai mensalmente, porque não há correção monetária; e o valor real do imóvel sofre uma depreciação natural com o tempo em função do uso e dificuldades para venda, principalmente de ordem jurídica e burocrática.

Como exemplo, José Dutra Vieira Sobrinho diz o que pode acontecer com alguém que tenha quatro milhões de cruzeiros e decida comprar um apartamento no valor de dois milhões de cruzeiros, investindo o restante em títulos de renda fixa ou outros papéis. Ao final de seis meses, admitindo-se inflação média de 10% ao mês, os aluguéis correspondem à renda mensal de 1% do valor investido. Já a aplicação em papéis garante 0,8% reais ao mês, mais correção monetária. "Ou seja, em relação à data do contrato, o valor mensal do aluguel sofre uma perda de poder aquisitivo a cada mês", diz o economista.

Outro ponto abordado por ele refere-se à liquidez: "A liquidez da aplicação financeira é imediata, enquanto que a do imóvel, em geral, é muito pequena". Quanto aos riscos, José Dutra Vieira Sobrinho diz que o investimento em imóvel representa empatar o capital em um único investimento, enquanto as aplicações financeiras em vários tipos de papel têm os riscos minimizados.

Mas a abordagem feita pelo economista não altera sua opinião sobre a necessidade de maiores investimentos em setores produtivos. Para ele, o imóvel para alugar seria viável se o governo criasse incentivos para investimentos no setor.



ALUGA-SE