

10 — JORNAL DA TARDE

O projeto que modifica a Lei do Inquilinato deve ser enviado ao Congresso Nacional ainda este ano, mas só no ano que vem será examinado pelo Legislativo, já que o início do recesso parlamentar está marcado para 5 de dezembro. Antes disso, o anteprojeto elaborado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, passará pelo exame de alguns órgãos do governo, principalmente os Ministérios da Justiça, Desenvolvimento Urbano e Fazenda.

O texto do anteprojeto traz algumas novidades. Reintroduz a "denúncia vazia", ou despejo imotivado, para imóveis novos cujo "habite-se" seja expedido após a promulgação da nova lei. Apresenta a figura da "locação social" para os imóveis destinados a pessoas de baixa renda. Neste caso, os índices de reajuste vão acompanhar a variação dos salários. As locações sociais devem ser objeto também de isenções fiscais. Os proprietários terão as suas rendas imobiliárias isentas do pagamento de Imposto de Renda, independentemente do número de imóveis que possuam. Os inquilinos, por sua vez, poderão abater da renda bruta o valor total do aluguel pago.

A outra modificação presente no texto do anteprojeto de Saulo Ramos trata do prazo das ações revisionais. A lei atual estipula um prazo de cinco anos para a revisão judicial do valor dos aluguéis. Já o anteprojeto prevê a possibilidade da revisão judicial após três anos de vigência do contrato.

Excluídos os casos de locações sociais, o valor de aluguel será corrigido semestralmente pela variação da OTN. As partes contratantes podem, no entanto, fixar de comum acordo outra periodicidade de reajustes, assim como um outro fator de indexação. O valor do aluguel inicial será estipulado livremente entre locador e locatário.

A definição de "locação social" deverá ser fixada, segundo o anteprojeto, pelo governo, conforme os seguintes fatores: "sem prejuízo de outros considerados relevantes": região geoeconômica em que se situa; dimensão, estado e demais características físicas; valor inicial do aluguel; proporcionalidade em relação ao IPTU — imposto Predial e Territorial Urbano e zoneamento municipal.

Ainda no capítulo das isenções fiscais, o anteprojeto determina o não-pagamento de Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário, resultante da venda de imóvel ao inquilino que nele resida há mais de dois anos.

O anteprojeto estabelece também que é crime, e não simples contravenção penal, a retomada do imóvel pelo proprietário sem que este utilize o prédio conforme o fim declarado (uso próprio, residência de filhos ou país, reforma, demolição etc.).

Um estranho na sua casa. Pode ser problema.



Se os legisladores não emendarem o anteprojeto da nova Lei do Inquilinato, na parte que possibilita a legitimação do sublocatário legítimo, o mercado de locação ficará sujeito a fraudes constantes, em prejuízo do locador. A advertência é do advogado João Nascimento Franco, que, apesar de ver muitos equívocos no anteprojeto, considera-o bastante equilibrado no que diz respeito aos interesses do locador e do locatário. O que é preciso agora, segundo o advogado, consultor de Direito Imobiliário, é discutir bastante o assunto e aperfeiçoar o esboço apresentado pelo governo, antes que seja transformado em lei.

Para Nascimento Franco, um dos grandes "abusos" é a possibilidade de que o sublocador legítimo tem de se legitimar, segundo a nova redação dos parágrafos quarto e quinto do artigo 43, da lei em vigor. A figura do sublocatário legítimo surge quando o locatário, sem qualquer notificação ao locador, não paga o aluguel e passa o imóvel a um terceiro, que no caso é o sublocatário legítimo, que, por sua vez, também não paga o aluguel. De acordo com o anteprojeto, uma ação de despejo por iniciativa do locador não pode ser levada adiante, quando, o oficial de Justiça vai notificar o locatário e lá encontra o sublocatário legítimo.

Em vez de receber um prazo para abandonar o imóvel que ocupa de forma ilegítima, já que o contrato de locação não foi feito em seu nome, o sublocatário legítimo poderá efetuar o pagamento do aluguel, regularizando a situação que caracterizou o pedido de despejo por parte do locador. Manter esta possibilidade na nova Lei do Inquilinato, segundo Nascimento Franco, é abrir um precedente muito perigoso para o mercado de locações, pois as fraudes poderão se transformar numa rotina, em prejuízo do locador.

Outro equívoco que o advogado encontrou no anteprojeto diz respeito à tentativa de impedir que o locatário seja penalizado com taxas que lhe são cobradas para a realização de um contrato de locação. A matéria, diz ele, considera como contravenção penal cobrar ou exigir taxas abusivas. O erro do autor do anteprojeto, segundo o advogado, foi incluir nele a expressão "abusivas", pois, perante a lei, ninguém é obrigado a pagar taxas abusivas. O que existe, diz ele, é a cobrança de taxas. E por isso que o advogado entende que o dispositivo, embora pretendesse proteger o locatário, não terá efeito prático nenhum, pois quem cobra as taxas pode provar que elas não são abusivas.

Nascimento Franco também não vê grande benefício na denúncia vazia, nos termos em que está sendo proposta: "O legislador foi infeliz, pois, se a lei entrar em vigor dentro de 60 dias, o locador só poderá se beneficiar da denúncia vazia num prazo, talvez, de dois anos e, até lá, é possível que a lei já tenha sido alterada de novo. A 'locação social' também não é bem vista pelo advogado. 'O mais provável é que a lei acabe prejudicando as pessoas que deseja beneficiar. A história tem demonstrado que a intervenção estatal no mercado de locações prejudica o locatário. Além do mais, a rigor, toda a locação é social, o que torna difícil chegar à locação social definida pelo anteprojeto'. Nascimento Franco também acha que, ao estabelecer um ano como prazo mínimo para a locação, o autor do anteprojeto esqueceu que muitos imóveis são alugados por 15 dias ou por um mês em regiões turísticas.

Quem vai dizer o que é locação social?



Vai ser muito difícil definir "locação social", mesmo pelos critérios do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato. É o que pensa o assessor jurídico do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Mário Antônio Bueno, que, embora considere o

ESPECIAL

ALUGUEL

Respostas para todas as suas perguntas

São respondidas por advogados especializados em Direito Imobiliário e representantes de inquilinos, locadores e mercado. Eles analisam aqui o anteprojeto que o governo enviará ao Congresso estabelecendo uma nova Lei do Inquilinato (veja a íntegra na página ao lado) e apontam os erros que podem trazer problemas para você, seja inquilino ou proprietário, na próxima locação (a lei não mexe com os contratos já em vigor). Uma de suas conclusões: a nova lei não resolve o pior problema — a escassez de imóveis para alugar.

AQUI, SÓ QUEIXAS.

E os interessados preparam-se para discuti-las em Brasília

O consultor-geral da República, Saulo Ramos, conseguiu desagradar a todos com seu anteprojeto da Lei do Inquilinato. É evidente que as entidades que representam os diversos segmentos do mercado imobiliário e dos inquilinos encontraram pontos positivos. Só que, no geral, o anteprojeto perde pontos e deixa uma certeza: se aprovado, o problema habitacional das classes menos favorecidas deve ficar ainda mais sério nos próximos anos. Isto sem falar nas dificuldades para definir o que é um imóvel social. Todos se preparam para ir à Brasília. Os inquilinos querem audiência com o presidente José Sarney. As entidades do setor imobiliário mobilizam-se para evitar que um antigo projeto determinando reajustes de 50% da OTN (Obrigação do Tesouro Nacional) seja aprovado e para convencer parlamentares da necessidade de uma legislação realista.

Renée Aldar, presidente do Conselho Técnico de Locação e Administração de Imóveis do Sindicato das Empresas de Vendas, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo (Secovi), disse que é impossível definir o que seja uma locação social. Ela lembra, por exemplo, que existem imóveis de altíssimo luxo em São Paulo com apenas 40 metros quadrados de área. Para ela, a isenção do Imposto de Renda deveria ser estendida a todos, para incentivar o investidor a aplicar no mercado imobiliário.

Como um criminoso

Para Renée Aldar, nem mesmo a isenção do Imposto de Renda será suficiente para convencer os investidores a aplicarem no imóvel social, porque existe uma desvantagem insuperável: a correção dos aluguéis pelo reajuste do salário dos inquilinos. Para ela, a locação social deveria ser feita com imóveis construídos pelos poderes públicos

com este fim específico e com opção de compra pelos inquilinos.

Ela considerou positivo o fato de a revisão do aluguel não social ser feita a cada três anos, corrigindo defasagens e equilibrando o mercado. Mas, para Renée, as punições existentes na legislação colocam o locador no mesmo nível de um criminoso comum. A presidente do Conselho do Secovi também considera positivo o governo isentar do IR os proprietários que venderem os imóveis a seus inquilinos. Renée acredita ser desnecessária, porém, a existência da denúncia vazia nos termos propostos e defendeu a manutenção da atual Lei do Inquilinato com apenas duas modificações: revisional a cada três anos e multas de 36 meses no caso da retomada dos imóveis baseada em pedidos insinceros.

Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Associações de Administradores de Imóveis, classificou o anteprojeto de "lamentável". E defendeu a mesma posição de Renée Aldar: o governo deveria, apenas, modificar a lei já existente. Mas, para Gebara, a redução de prazo revisional deveria ser para dois anos. O governo deveria, ainda, regulamentar o seguro-fiança, facilitando a vida de inquilinos que não têm fiador; revogar a legislação que protege escolas e hospitais; estabelecer multa pecuniária rigorosa para os casos de retomada insincera; e adotar a denúncia vazia para todos os imóveis em um prazo de cinco anos, dando tempo ao mercado imobiliário de se equilibrar. Como Aldar, ele criticou o conceito de locação social:

— Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), há, somente na Grande São Paulo, 1,4 milhão de residências locadas, explicou. Quem vai enquadrá-las neste conceito? Como? A figura da locação social vai criar tamanha confusão no mercado. Que nenhum investidor vai

querer comprar imóveis para rendas mais baixas.

Além dos pontos citados por Renée, Gebara considera negativos a possibilidade de consignação dos aluguéis em bancos e a legalização da sublocação, como determina o artigo 43, o que poderá dar margem a todo tipo de burla. Gebara lembrou ainda a denúncia vazia apenas para imóveis novos e o pagamento, pelo proprietário, do Imposto Predial.

Uma faca de dois gumes

Para Maria Elisa Jardim Barbosa, secretária-geral do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, a denúncia vazia deveria ser simplesmente excluída do texto do anteprojeto. Ela acredita que a possibilidade de locador e inquilino ganharem no Imposto de Renda poderá servir de estímulo para os pequenos e médios investidores aumentarem a oferta de locações sociais. Mas ela reconhece a dificuldade de estabelecer os critérios para definir qual imóvel será encaixado neste conceito: — Os critérios precisam ser muito bem definidos porque o anteprojeto deixa margem a uma flexibilidade que pode ser muito perigosa, explicou. O reajuste das locações sociais pelo salário é muito bom para o inquilino, mas é uma faca de dois gumes, porque pode piorar a oferta no mercado.

Para Maria Elisa, é importante que o governo crie a comissão tripartite, com representantes da sociedade civil, do Legislativo e do Executivo, para definir os rumos da política habitacional e para amarrar um pacto pela habitação. O Movimento está tentando uma audiência com o presidente Sarney. Gebara embarca para Brasília nesta semana, para tentar convencer parlamentares de que o projeto que está no Congresso só irá piorar a situação, assim como a aprovação do anteprojeto da forma em que está sendo proposto.

O Sul também reclama. Diz que essa lei só funcionará daqui a quatro anos.

O presidente da Associação Gaúcha das Empresas do Mercado Imobiliário (Agadem), Aroni Becker, advertiu, em Porto Alegre, que a volta da denúncia vazia, prevista pela nova Lei do Inquilinato, não representará, a curto prazo, um estímulo às locações de imóveis e nem servirá para reativar o setor da construção civil. Segundo ele, a reedição da denúncia vazia só vai gerar efeito "daqui a quatro anos, porque sua aplicação é prevista apenas para imóveis construídos e alugados após a nova lei". Becker informou que em Porto Alegre existem cerca de 1.200 imóveis residenciais para alugar, número que está estabilizado há um ano.

Aroni Becker explicou que um empreendimento imobiliário leva dois anos para ser realizado e até o imóvel ser alugado ainda demora muito tempo. Mesmo que a denúncia vazia vigore para as construções já em andamento, Becker frisou que sua repercussão também será insignificante, porque, dos cerca de 100 novos imóveis colocados em Porto Alegre mensalmente, menos de 10% se destinam à locação. Na sua opinião, a única forma de estimular o setor é através da liberação de recursos para o financiamento de imóveis usados, levando o antigo proprietário a reinvestir, e com o governo "suspensando sua ingerência, porque não adianta editar leis para regular um mercado que está tumultuado".

Para o presidente da Agadem, mesmo a



possibilidade da livre negociação do reajuste de aluguéis para inquilinos de alta renda não representará um incentivo às locações, mas significará a criação de "uma fonte de atrito para definir quem é de alta renda, além de desestimular ainda mais a construção de moradias para as classes de baixa renda".

O vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul, Gianfranco Clemente, também considerou que a denúncia vazia não animará o investidor do setor porque "ele está desmotivado diante do baixo retorno do seu investimento". Para ele, a reativação da construção civil não depende de leis, mas de "estabilidade econômica, inflação mais baixa e

maior liberdade de negociação entre inquilinos e proprietários".

Já o coordenador estadual do Programa de Defesa do Consumidor — da Secretaria da Justiça —, Luiz Severo, teme que o retorno da denúncia vazia dificulte ainda mais o acesso ao imóvel por parte da população de baixa renda. Segundo ele, com a possibilidade de retomada do imóvel, o investidor vai preferir alugar para a alta renda, porque o reajuste poderá ser negociado livremente. Para ele, qualquer modificação na Lei do Inquilinato deve ser acompanhada de uma revisão na política habitacional, a fim de atender à demanda de moradias.

Despejos

Mesmo depois de passados nove dias do levantamento da suspensão da tramitação das ações de despejo, as execuções ainda estão num ritmo lento nas 16 Varas Cíveis do Fórum de Porto Alegre e das cerca de 2.400 ações que estão tramitando, apenas nove já foram executadas. De acordo com as informações dos funcionários dos cartórios das Varas, nesta semana é que o processo ficará um pouco mais acelerado, com a expedição dos mandados de execução.

Segundo a juíza de 11ª Vara Cível, Maria Berenice Dias, a demora é normal, porque as ações haviam parado na fase em que se encontravam e "a maioria não estava ainda em fase de execução". Por isto, ela acredita que, mesmo com o andamento das ações, "não haverá uma enxurrada de despejos".

Terça-feira, 3-11-87 — O ESTADO DE S. PAULO

anteprojeto positivo em aspectos de interesse tanto do locador quanto do locatário, também encontrou imperfeições. Além da dificuldade para definir "locação social", o advogado também achou um equívoco restabelecer a denúncia vazia só para as construções concluídas após a vigência da lei. Isto, diz ele, vai provocar, a curto prazo, uma redução da oferta de imóveis, uma vez que todos os investidores vão estender o prazo de conclusão das construções em andamento para beneficiar-se com a denúncia vazia.

O Instituto da denúncia vazia, segundo o advogado do Creci, beneficia o setor imobiliário na medida em que devolve ao investidor a confiança em que terá um retorno mais condizente com as variações do mercado. Por outro lado, diz ele, o anteprojeto pode criar uma distorção no funcionamento do mercado de locações ao não considerar a hipótese de que todos os investidores vão querer beneficiar-se dela. Em vez da expressão "novas construções", o anteprojeto deveria optar por "novas locações", afirma Bueno (veja sua análise do problema na matéria abaixo).

No que diz respeito à "locação social", Bueno disse que não é contra mas não considera viável defini-la a partir dos critérios fixados pelo anteprojeto. Tomando São Paulo como exemplo e seguindo o critério do zoneamento, diz Bueno, poder-se-ia afirmar que a Zona Leste possui imóveis que poderiam ser classificados para "locação social". Acontece que no mesmo local também existem imóveis de luxo, lembra Bueno. E se o critério fosse a proporcionalidade do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a situação ficaria mais complicada ainda, pois cada município tem um sistema tributário diferente e São Paulo possui mais de 500 municípios.

É por estas dificuldades que o advogado acha que o anteprojeto não deveria estabelecer critérios lineares para definir "locação social", sem levar em conta, inclusive, as diferenças regionais. Contudo, diz ele, está presente na matéria uma preocupação com o equilíbrio entre o interesse das partes, pois o locador daquela categoria de imóvel poderá beneficiar-se com a isenção do imposto de renda. Mas o correto, diz Bueno, seria garantir o benefício a todos que pagam aluguel, já que a fonte da renda é a mesma, o salário.

A livre negociação para definir o valor do aluguel no primeiro contrato é considerado por Bueno como um ponto "saudável" do anteprojeto, assim como o prazo de um ano como o limite mínimo para a locação residencial. Mas o anteprojeto é irreal, segundo Bueno, quando estabelece que, para não caracterizar a falta de pagamento, em caso de o locador se negar a receber o dinheiro, o locatário pode depositar o valor correspondente ao aluguel numa instituição financeira, no prazo do vencimento. É necessário, segundo Bueno, que o locatário possa efetuar o depósito num prazo de até cinco dias. Outra falha do anteprojeto: a ação revisional, que permite que o valor do aluguel seja corrigido após três anos de contrato, se aplica também aos contratos em andamento? Bueno prevê que muitas ações entrarão no judiciário com o objetivo de esclarecer a questão, mas ele entende que os contratos em andamento deverão submeter-se à nova legislação, embora pela lei em vigor a ação revisional só se aplique cinco anos após a vigência do primeiro contrato.

Denúncia vazia para todos os imóveis?



O restabelecimento da denúncia vazia nas locações residenciais fortalecerá a posição do locador, mas criará mais problemas ao mercado de aluguel residencial devido ao desequilíbrio entre oferta e procura. A tese é sustentada pelo advogado Mário Antônio Bueno, que é favorável à denúncia vazia como forma de estimular os investimentos no setor da construção, mas acha que o momento atual não aconselha a sua volta. A denúncia vazia faz bem para o mercado de locações, sem causar problemas sociais, quando o inquilino tem a opção de mudar de residência, argumenta o advogado. Mas, hoje, diz ele, o inquilino ficaria sem opção, diante de uma posição de força da Justiça.

O Instituto da denúncia vazia, segundo explica Mário Antônio Bueno, é um princípio que consta do artigo 1.194 do Código Civil, desde 1916, mas que ao ser incorporado à Lei do Inquilinato, sofreu alterações.

Baseado na denúncia vazia, que foi suspensa em 1979, quando entrou em vigor a nova Lei do Inquilinato (nº 6.649), o locador não precisava justificar os motivos de seu interesse na retomada do imóvel; bastava fazer a solicitação. Se o locatário não concordasse em sair, recebia um prazo de um mês, da Justiça, sob pena de ser despejado. Em muitos casos, porém, o prazo se estendia por seis meses e, em algumas oportunidades, as partes até chegavam a um acordo. Segundo o advogado, a denúncia vazia e a possibilidade de entendimento estimulam o investidor a construir imóveis para alugar, porque ele sabe que sua renda pode ser reajustada, periodicamente, pelo valor de mercado.

Se a denúncia vazia for restabelecida hoje, entretanto, só o locador sairá ganhando, segundo Mário Antônio Bueno, uma vez que o locatário ficará sem opção, devido à falta de imóveis para alugar. Também não seria saudável para o mercado que a denúncia vazia seja restabelecida para as construções concluídas após a nova legislação, diz o advogado. O que acontecerá, caso a nova lei permita esse tipo de situação, explica Bueno, é que simplesmente nenhum construtor concluirá qualquer tipo de obra antes da entrada em vigor da nova legislação, coisa que só acontecerá no próximo ano, segundo prevê.

O correto, diz ele, é permitir a volta da denúncia vazia para as novas locações, mesmo que os imóveis já existam. Neste caso, salienta Bueno, o investidor se sentirá estimulado, enquanto a oferta de imóveis irá se equilibrando aos poucos.

Um endereço muito útil para os inquilinos

Procon. Este é o lugar certo para reclamações sobre aluguel. Os números do Serviço de Proteção ao Consumidor servem para demonstrar a agilidade do Procon: este ano, até setembro, o setor habitacional foi procurado por 87.478 pessoas, das quais 54 mil queriam orientação sobre aluguel. Na maioria dos casos, esclarecimentos sobre cálculo de reajustes e ações de despejo e revisionais, além da cobrança indevida de taxas. Para Daniel Fink, diretor do Procon, 80% dos casos de aluguel acabam sendo resolvidos pelos especialistas do órgão. O Procon atende diariamente na rua Bandeira Paulista, 808, e na rua Líbero Badurá, 119.