

cidade	jornal	data veiculação
S. Paulo	Jornal da Tarde	13 maio 87
assunto		
3 lei do Inquilinato		

Aluguéis: o que precisa mudar.

O governo tem um projeto para mudar a Lei do Inquilinato e quer que seja discutido. Aqui, o resultado do debate e sugestões para melhorá-lo.

É certo que inquilinos e proprietários nunca viveram uma lua-de-mel, mas as distorções geradas pelo Plano Cruzado os levaram ao divórcio. A separação, inevitável, em muitos casos chegou ao nível da violência física. O pior é que nessa briga de bandido e mocinho, aparentemente ninguém é bandido.

De um lado estão os inquilinos, que se viram pressionados a concordar com reajustes às vezes até superiores à sua renda mensal. Não puderam sequer contar com a opção de mudar para outro imóvel do mesmo padrão, já que os aluguéis subiram, só no ano passado, mais de 1000% (estão sendo apontados, inclusive, como uma das principais razões da explosão da inflação em abril).

De outro, aparecem os proprietários — muitos deles sem outra fonte de renda ou em situação financeira pior do que a do inquilino. Eles tiveram de assistir passivamente à desvalorização de seus rendimentos ou partir para a briga, tentando conseguir ou na Justiça ou no corpo-a-corpo um reajuste real do aluguel e até a desocupação do imóvel.

Como resultado dessa briga, sem muitas chances de final feliz, o número de ações de despejo na Justiça vem crescendo mês a mês. Apesar da suspensão dos despejos até 1º de março último, somente no ano passado entraram na Justiça mais de 20 mil pedidos. Em janeiro, o número de novas ações chegou a 1.981; em fevereiro, 3.162; março, 3.777; e abril, 4.650. As regiões mais atingidas na Capital foram o Centro, com 5.343 ações nos primeiros quatro meses deste ano; Santana, com 1.869; e Jabaquara, com 1.076.

Se as partes mais interessadas no problema não são culpadas pela situação, então, de quem é a culpa?

Essa discussão é muito difícil e leva à análise de uma série de fatores. Antes de mais nada, deve-se considerar que o problema habitacional do País de forma alguma se restringe à questão dos aluguéis. O déficit de moradias é estimado atualmente em 12 milhões de unidades e cresce a cada ano, na sombra do crescimento populacional (previsto em 2,5% este ano), sem contar que grande parte da população brasileira tem de 19 a 30 anos, faixa em que geralmente as pessoas passam a morar sozinhas ou se casam. E, como diz o ditado, quem casa quer casa.

Como poderia haver equilíbrio em uma situação como esta, onde uma demanda crescente por moradias tem de conviver com uma política habitacional ineficiente, marcada por medidas equivocadas, que mesmo quando bem-intencionadas acabam quase sempre prejudicando o setor?

É isso que vai acontecer mais uma vez, caso seja aprovado, da forma como foi apresentado, o anteprojeto da Lei do Inquilinato, encaminhado ao Congresso pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, para aprovação dentro de, no máximo, dois meses.

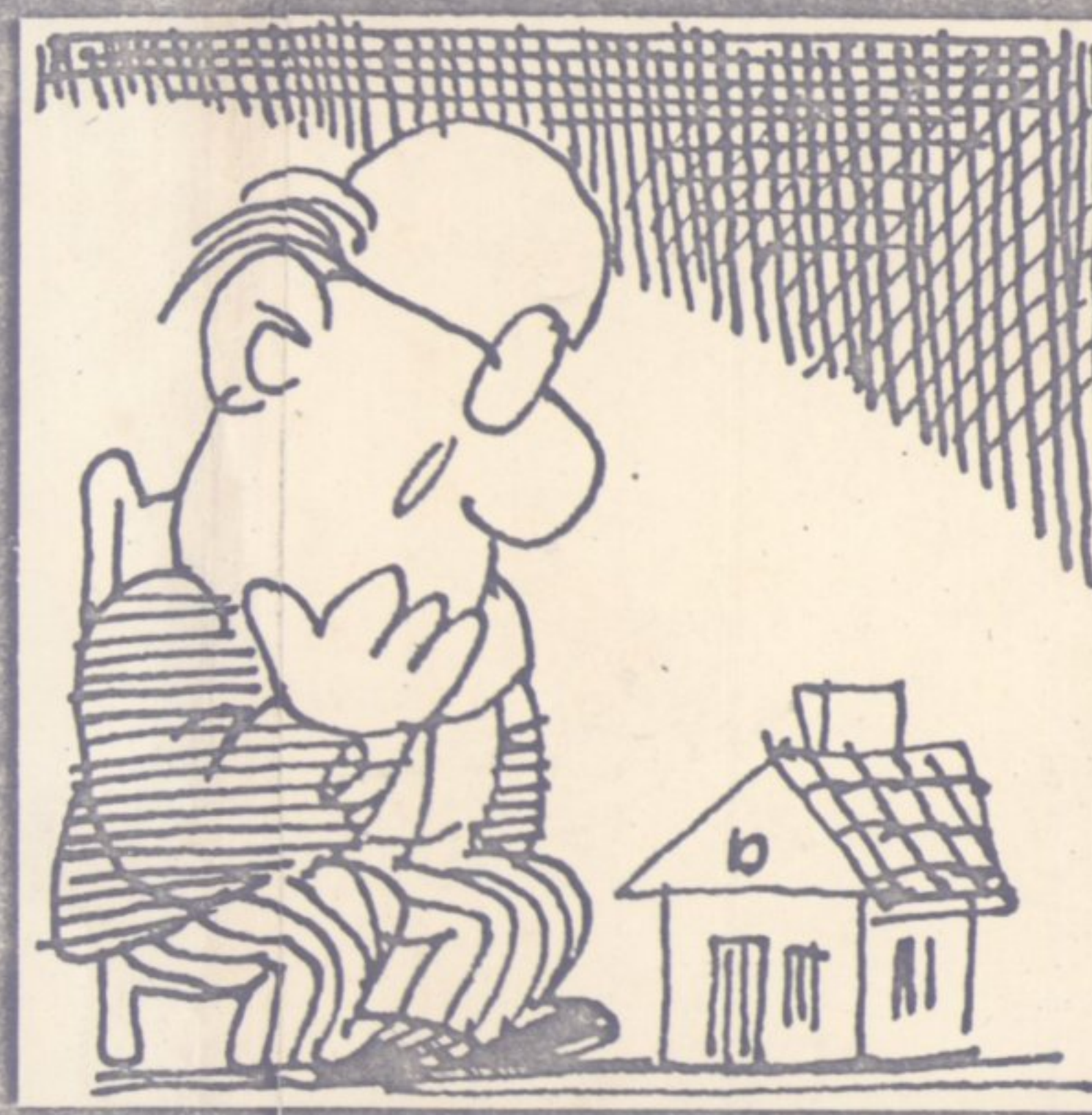
Confuso, omissivo, paternalista, tecnicamente incorreto, ineficiente, de difícil aplicação. Essa é a forma como o anteprojeto foi recebido pela maioria das entidades e setores que o estão analisando para posteriormente apresentarem suas propostas. De positivo, destaca o advogado Rubens Probató, há o fato de o projeto estar exposto à discussão e críticas da sociedade, antes de sua aprovação, "coisa inédita neste País".

Entretanto, mesmo que sejam corrigidos todos os problemas já detectados no anteprojeto, existe um consenso de que a Lei do Inquilinato sozinha, por mais perfeita que seja, não conseguirá estabelecer um equilíbrio no mercado ou gerar as condições necessárias para que possa valer com justiça a lei da oferta e da procura. A solução para a questão habitacional certamente terá de passar por medidas muito mais amplas, que envolvam a definição de uma nova política habitacional, distribuição da renda e, até, a estabilidade econômica do País.

De qualquer forma o anteprojeto está aí para ser discutido e sugestões de que não faltam para o seu aperfeiçoamento. Os principais pontos e propostas relacionados abaixo para a Nova Lei do Inquilinato foram sugeridos pelas seguintes entidades: Secovi — Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis; Creci — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis; Sciesp — Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de S. Paulo; Abadi — Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis; MPI — Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos; Fenadi — Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis; APLI — Associação dos Proprietários Locadores de Imóveis.

Ações de despejo
Atualmente, para retomar o imóvel, o locador, através de seu advogado, encaminha uma petição à Justiça. O juiz manda uma cópia, por um oficial de Justiça, ao inquilino, que terá 15 dias para dizer se aceita ou contesta o pedido.
As condições para que o locador possa pedir seu imóvel são as seguintes: falta de pagamento, infração de norma contratual, rescisão de contrato de trabalho, reforma ou construção que aumente em pelo menos 20% a área construída, reparação determinada por autoridade pública, uso próprio, de ascendente ou descendente, que não dispenser, ou o cônjuge, de moradia própria.
O inquilino, se concordar com o pedido, terá seis meses para desocupar o imóvel. Se contestar e perder, terá até 120 dias para a desocupação e ainda terá de pagar as custas processuais e honorários do advogado do locador.
No caso de o proprietário ter feito um pedido insincero, o inquilino pode reabrir o processo. Se ficar comprovado que o proprietário não cumpriu a finalidade de uso alegada, ele poderá ser punido com multa de até 24 aluguéis e detenção de um a seis meses.
Pelo anteprojeto permanecem inalteradas as condições em que o locador poderá pedir o imóvel, bem como os prazos para desocupação. A punição para o pedido insincero será uma multa de 12 a 48 meses de aluguel e mais 20% dos honorários advocatícios. A multa será devida mesmo se a desocupação do imóvel, por provocação do locador, não resultar de ação de despejo. No âmbito penal, está prevista detenção de seis meses a dois anos.
Fica restabelecida a denúncia vazia para imóveis construídos após a vigência da lei e decorridos dois anos da locação para um mesmo inquilino, desde que este seja indenizado. O valor da indenização será definido pelo juiz, baseando-se na duração do contrato, valor do aluguel, situação econômico-financeira do locador, despesas com a

Mudar o índice de reajuste, reduzir o prazo das ações revisionais, aumentar a isenção de imposto para estimular proprietários a alugar seus imóveis e reformar as regras que permitem a retomada de imóveis são algumas das propostas apresentadas neste texto de Denise Campos de Toledo por locadores, inquilinos e intermediários. Mas, eles dizem, a solução para o problema é só um: reduzir o déficit habitacional.



O LOCADOR

Ter vários imóveis alugados hoje em dia pode ser um péssimo negócio. Maria Lucila de Barros Viana, por exemplo, tem sete apartamentos e uma loja alugados no Centro da Cidade e sua renda mensal não chega a 15 mil cruzados.

Ela recebeu os imóveis como herança do pai. Seus irmãos também estão enfrentando a mesma situação, ou seja, têm vários imóveis alugados por valores completamente defasados e insuficientes para garantir o seu padrão de vida.

Os apartamentos de Lucila, seis deles localizados em um único prédio na rua Aurora e outro na rua do Arouche, estão alugados por valores que vão de Cr\$ 300 a Cr\$ 1.700. O aluguel da loja, que também fica na rua do Arouche, neste mês passará para Cr\$ 10 mil.

Lucila Viana é desquitada, não trabalha e mora com três filhos, de 14, 18 e 19 anos. Recebe

Os apartamentos no Centro do ex-marido, mas diz que tudo, é gasto com os próprios filhos; portanto, tem de se manter com a renda dos aluguéis. Ela já pensou até em vender os imóveis, mas reconhece que seria muito difícil, uma vez que ninguém quer comprar um imóvel com inquilino, pois sabe que será muito difícil desocupá-lo, sem contar os gastos que teria com advogados.

Por enquanto, Lucila está tentando convencer os inquilinos a pagarem um pouco mais, mas comenta que está difícil até encontrá-los, principalmente uma senhora que há cerca de 12 anos ocupa dois apartamentos na rua Aurora, um onde mora e outro onde tem uma joalheria, e não paga nem Cr\$ 600 pelos dois aluguéis.

O INQUILINO

Os problemas de dona Inês Pereira de Souza, aposentada do Inampe, começaram há pouco mais de um ano (logo após o congelamento dos aluguéis) quando a proprietária da casa onde mora, rua Araçatuba, pediu o imóvel, alegando que a neta iria se casar logo e passaria a morar nele.

Morando na casa dos fundos, dona Inês, passou a enfrentar diariamente a cara feia da proprietária, suas calúnias ("diversas vezes ela disse que eu saía à noite para tirar meu marido"), cortes de água e de luz (cujas contas paga em separado). Uma situação bem diferente da que vivia anteriormente: era o marido quem morava nessa casa há seis anos e tinham um relacionamento muito bom com a locadora, que sempre os convidava para tomar café ou o contrário.

A situação está tão ruim que dona Inês chegou a ser agredida fisicamente pela neta da proprietária (a que iria morar na casa), há pouco mais de um mês, quando foi tentar abrir o registro de água.

Segundo explicou a locatária, o casal só não desocupou o imóvel porque não conseguiu ou

estão até agressões. A aposentadoria da mulher é de apenas Cr\$ 780,00 e mesmo somando com o que ganha como faxineira diarista, ainda é insuficiente para pagar uma outra casa, pois os aluguéis estão muito altos.

Seu marido, Fernando Alberto da Silva, que pagava separadamente o aluguel da garagem da casa, onde tinha uma mercearia, perdeu quase toda a freguesia e o telefone que ele não estava". O aluguel da casa, que tem quarto, sala, cozinha e banheiro, está realmente baixo, concordou dona Inês, que paga Cr\$ 430 mensais, "mas a proprietária nunca pediu um aumento, foi logo dizendo que era para a gente sair porque a neta ia morar lá. Só que já faz mais de um ano e a neta dela ainda não casou".

Morando na casa dos fundos, dona Inês, passou a enfrentar diariamente a cara feia da proprietária, suas calúnias ("diversas vezes ela disse que eu saía à noite para tirar meu marido"), cortes de água e de luz (cujas contas paga em separado). Uma situação bem diferente da que vivia anteriormente: era o marido quem morava nessa casa há seis anos e tinham um relacionamento muito bom com a locadora, que sempre os convidava para tomar café ou o contrário.

A situação está tão ruim que dona Inês chegou a ser agredida fisicamente pela neta da proprietária (a que iria morar na casa), há pouco mais de um mês, quando foi tentar abrir o registro de água.

Segundo explicou a locatária, o casal só não desocupou o imóvel porque não conseguiu ou

mutação, benfeitorias feitas no imóvel com consentimento, por escrito, do locador. O locatário terá 90 dias para desocupar o imóvel, depois de declarada a sentença.

No caso de microempresas e profissionais liberais, que utilizam o imóvel para fins comerciais ou industriais, a ação de despejo, segundo o projeto Saulo Ramos, só poderá ser proposta se o locatário deixar de pagar o aluguel no prazo, infringir obrigação contratual, estiver prevista a demolição e edificação licenciada ou reforma que resulte em aumento de no mínimo 50% da área útil, para reparações urgentes, determinadas pelo Poder Público, ou se o proprietário quiser o imóvel para uso próprio, em atividade diferente da exercida pelo locatário.

Propostas
Secovi — Discorda dos privilégios estendidos às microempresas e profissionais liberais, acreditando que acabará prejudicando a oferta de imóveis destinados a essas locações.
Fenadi — Multa de 24 meses para os pedidos insinceros.
MPI — Prisão, e não detenção, para os proprietários que fizerem pedidos insinceros.
Creci — Defende a denúncia vazia também para os novos contratos, e não apenas para os imóveis construídos a partir da vigência da lei. Considera a prisão uma medida exagerada para o caso de pedido insincero, tendo como argumento o fato de que o proprietário pode ter motivos para não ocupar o imóvel por um ano e as razões que motivaram o pedido de retomada do imóvel podem alterar-se até mesmo durante o período de julgamento da ação.
Sciesp — É contra os privilégios aos profissionais liberais e microempresas, acreditando que isso poderá levar a uma redução da oferta de imóveis para locação a essas faixas, que são justamente as que mais precisam, pois em geral as médias e grandes empresas possuem prédio próprio.
Capi — Defende a exarcebada das penas pecuniárias, no caso de pedido insincero. Considera exagerada a pena de detenção. E propõe a denúncia vazia para todos os contratos, possivelmente em substituição à revisional, que geralmente é prejudicial para os inquilinos: eles não conseguem pagar os novos valores arbitrados, acabam sendo despejados, com uma dívida pendente sobre os aluguéis e as custas dos honorários advocatícios.
O advogado Boris Kauffmann discorda da aplicação da denúncia vazia mediante indenização para o inquilino, por entender que os proprietários vão exigir um aluguel inicial maior para compensar a indenização.
Biasi Ruggiero não concorda em que o valor da indenização, no caso de aplicação da denúncia vazia, tenha de levar em conta a situação financeira do locador, pois dessa forma quem estiver com uma renda maior terá de pagar uma indenização maior.
Apli — Direito de retomada do imóvel

quando os proprietários forem sexagenários, aposentados, viúva, separadas, inválidos, órfãos. E também quando o contrato tiver mais de cinco anos, pois as revisionais nunca conseguirão repor as perdas dos últimos anos e assim ficaria mais fácil a livre negociação entre as partes, evitando-se o despejo.

Ação revisional

Os proprietários insatisfeitos com o valor do aluguel que recebem podem, pela atual legislação, entrar na Justiça a cada cinco anos de contrato, para tentar aproximar o aluguel aos valores de mercado. A cobrança do novo aluguel vale a partir da data da citação do inquilino. Os aluguéis antigos podem ser atualizados após o vencimento do prazo original do contrato, mas a aplicação do novo valor depende da concordância do locatário.
Nas locações comerciais submetidas à Lei de Luvas o aluguel pode ser atualizado a cada três anos, por decisão judicial, depois de vencidos os primeiros cinco anos de contrato.

O projeto Saulo Ramos reduz para quatro anos o prazo das revisionais. O juiz, no momento em que for determinar o novo valor, deve levar em conta, além do preço de mercado, a capacidade econômico-financeira do locatário.
No caso dos contratos antigos, a revisão poderá ser pedida até seis meses após a vigência da nova lei, sob pena de decadência. Se o locatário concordar com o novo pedido, o juiz homologará o acordo, por sentença, arbitrando o novo valor e dispensando o réu do pagamento de honorários e custas.

Se o locador pretender a atualização a preços de mercado, o novo valor arbitrado pelo juiz valerá a partir do trânsito em julgado da sentença e o réu será condenado sobre a diferença entre o preço pretendido e o valor arbitrado.
Propostas
Creci — Redução do prazo das revisionais para dois anos, atualização pelo valor de mercado.
Secovi — Redução do prazo das revisionais para três anos, mantendo-se o pagamento do novo aluguel a partir da data de citação do inquilino.
Abadi — Os imóveis de viúvas, aposentadas, pensionistas, órfãos, entidades beneficentes e de utilidade pública poderão ter seus aluguéis imediatamente revistos ou a qualquer tempo, após a vigência da nova lei, mediante acordo ou arbitramento judicial.
Sciesp — Redução do prazo pela revisional para dois anos. Não aplicação do princípio da decadência para atualização dos valores dos aluguéis em contratos antigos, pois a limitação do prazo irá com quem em seis meses até mesmo os proprietários que

estejam satisfeitos com o aluguel que recebem e com o pedido, apenas para não perder esse direito.

Fenadi — Redução do prazo das revisionais para três anos.

O advogado Biasi Ruggiero acredita que os novos valores fixados nas revisionais não deveriam depender da situação econômico-financeira dos locatários.

Os advogados Amilton Pena e Boris Kauffmann prevêem que, ao determinar que o novo valor do aluguel, arbitrado pelo juiz só será exigível a partir do trânsito em julgado da sentença, o anteprojeto fará com que os processos sejam retardados ao máximo.

Apli — Ações revisionais para todos os contratos vencidos (não havendo acordo em uma livre negociação), destinada a repor o valor real do aluguel.

Isenções previstas

A atual legislação não prevê isenções ao proprietário, no caso da venda do imóvel ao inquilino. O projeto Saulo Ramos concede isenção sobre eventual lucro na venda do imóvel ao locatário, desde que esteja alugado há mais de dois anos. A isenção não tem restrição de valor.
O Conselho Monetário Nacional deverá fixar as condições e limites dos recursos destinados ao financiamento para inquilinos até 31 de dezembro de 1990. Só terá direito ao financiamento o inquilino que morar no imóvel há mais de dois anos.

Propostas
APLI — Isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração sobre a renda proveniente de aluguéis.
MPI — Fim do Carnê Leão para quem tiver imóveis alugados para famílias de baixa e média renda.
Creci — Fim do carnê Leão e isenção do IR sobre a venda de imóveis até 60 m². Pesquisa realizada recentemente pelo Creci constatou que o financiamento ao inquilino atingiria uma parcela pouco significativa da população, já que a maioria dos locatários não têm interesse em comprar o imóvel onde mora.

Sciesp — Isenção do imposto para quem construir imóveis até 100 m². Isenção sobre os aluguéis. E mudança na norma que determina que uma pessoa que durante cinco anos construiu três ou mais casas seja considerada, para efeito de declaração, como pessoa jurídica.

Abadi — Propõe a redução do Imposto, para locadores e compradores de imóveis destinados à locação, exclusivamente na fonte, 10% sobre o montante recebido ou na Cédula E.

Prazo livre

Os contratos de locação podem, atualmente, ser fixados por qualquer prazo e, durante sua vigência, o proprietário não

pode pedir a retomada do imóvel. No caso de venda, o novo proprietário só poderá pedir o imóvel ao inquilino se o contrato não contiver cláusula de vigência e estiver registrado no Registro de Imóveis.

O inquilino tem prioridade na compra do imóvel e deve ser notificado pelo proprietário, da intenção de venda, por documento protocolado, tendo 30 dias para responder.

No final do prazo estabelecido em contrato, se inquilino ou proprietário não se manifestarem contra, há uma prorrogação automática por tempo indeterminado, sem necessidade de revalidação das garantias. O contrato pode ser rescindido a qualquer momento, por acordo entre as partes.

De acordo com o anteprojeto o prazo de locação permanece livre, a prorrogação é automática e por tempo indeterminado. O proprietário só pode retomar o imóvel nas situações que permitem a alicação de ações de despejo.

Propostas

Secovi — defende um prazo livremente negociado.

MPI — propõe o prazo indeterminado.

O advogado Biasi Ruggiero critica o fato de o anteprojeto não tratar da questão do registro dos contratos no Registro de Imóveis, que garante o direito de preferência, ao inquilino, no caso de venda do imóvel, e é atualmente muito difícil de ser obtido.

Reajuste do aluguel

Pela Lei nº 6.649, atualmente em vigor, o aluguel é reajustado de acordo com a variação da OTN (Obrigação do Tesouro Nacional), nos prazos estipulados em contrato, que não podem ser inferiores a seis meses no caso de imóveis residenciais.

O projeto Saulo Ramos mantém o reajuste semestral pela OTN, mas propõe que para os inquilinos de média e baixa renda o índice seja definido pelo Executivo, levando em conta o sistema de reajuste salarial dos locatários. Ao Poder Executivo também caberá a definição dos critérios para a caracterização dos imóveis destinados a essas faixas, considerando a região geoeconômica em que se situam, dimensão, estado e outras características físicas, valor inicial do aluguel (que será livre para qualquer classe de renda), proporcionalidade ao Imposto Predial e IPTU.

Propostas

Creci — É contra a definição de índices mais baixos para as camadas de baixa e média renda, alegando que desestimularia a construção e locação de imóveis para essas faixas, justamente as mais carentes.

Secovi — Defende a aplicação da OTN como índice único de reajuste, temendo que a definição de um índice pelo Executivo possa abrir espaço para sua manipulação em época de eleições ou convulsões sociais. Para contratos assinados antes do Plano Cruzado, propõe realinhamento pela OTN, visando à restauração do valor inicial.

MPI — o valor inicial do aluguel deveria ser, à escolha das partes, uma porcentagem do seu custo de reprodução; do valor venal constante da notificação do Imposto Predial, ou da soma do valor venal do terreno, indicado em separado na notificação do Imposto Predial, mais o custo de construção.

Sciesp — Defende de um modo geral a liberação dos aluguéis, como um grande estímulo à construção de imóveis para locação, o que possibilitaria que valores mais justos fossem determinados pela lei da oferta e da procura. Também não descarta, no entanto, a possibilidade de o valor do aluguel ter como parâmetro uma porcentagem do valor real, e não venal, do IPTU. No caso das faixas de baixa renda, se ficasse comprovado que os valores estão muito elevados poderia haver uma redução do percentual. E, com a mudança na forma de cálculo do IPTU, obedecendo ao valor real do imóvel, haveria um crescimento substancial da renda dos municípios.

Capi — Discorda de um tabelamento para os imóveis de baixa e média renda, alegando que poderia levar à cobrança de água. Defende o uso da OTN como índice único.

Advogados, como Boris Kauffmann e Paulo Restife Neto, entendem que índices diferenciados para imóveis de baixa renda só se justificariam se o governo tivesse o propósito de definir reajuste salariais também inferiores à inflação.

Fenadi — Índice único (pode ser a OTN), para reajuste de todos os preços da economia.

Leasing

O anteprojeto determina que o Imposto Predial e Territorial Urbano, assim como as taxas municipais sobre o imóvel locado não poderão mais ser repassados para o locatário, revogando o parágrafo 2º, do Art. 18, da Lei 6649 ainda em vigor.

Propostas

Secovi — Defende a manutenção da transferência do ônus do Imposto Predial para o locatário, pois a aplicação da lei deverá ser a nível nacional e o valor do imposto em alguns casos excede ao próprio valor do aluguel.

APLI — Considera que o contrato poderá estipular a obrigação de o locatário pagar as taxas municipais relativas ao imóvel locado.

Repasso de taxas

O anteprojeto determina que o Imposto Predial e Territorial Urbano, assim como as taxas municipais sobre o imóvel locado não poderão mais ser repassados para o locatário, revogando o parágrafo 2º, do Art. 18, da Lei 6649 ainda em vigor.

Propostas

Secovi — Defende a manutenção da transferência do ônus do Imposto Predial para o locatário, pois a aplicação da lei deverá ser a nível nacional e o valor do imposto em alguns casos excede ao próprio valor do aluguel.

APLI — Considera que o contrato poderá estipular a obrigação de o locatário pagar as taxas municipais relativas ao imóvel locado.

Aspectos processuais

O anteprojeto determina que, durante as férias forenses, será suspenso o andamento das ações de despejo, sob qualquer fundamento. As ações renovatórias e revisionais (DL nº 24.150) poderão ser arquivadas e não serão suspensas durante as férias forenses.