

ALUGUEL: NOVA LEI ESTA SEM

O grupo que estuda a reformulação da Lei do Inquilinato — composto por representantes dos Ministérios da Justiça e do Desenvolvimento Urbano e da Consultoria Geral da República — reúne-se hoje, em Brasília, para analisar o anteprojeto divulgado pelo consultor-geral Saulo Ramos e as centenas de sugestões enviadas pelos interessados, mas algumas modificações já estão, em princípio, asseguradas. Entre elas, a volta da denúncia vazia para imóveis construídos a partir da nova lei.

O projeto deverá estar pronto na próxima sexta-feira e será enviado ao presidente José Sarney na outra semana. Deverá fazer a distinção entre locações chamadas sociais — qualificadas pela pouca capacidade econômico-financeira do inquilino e pela qualidade do imóvel — e as demais, chamadas de comuns. As primeiras teriam um tratamento privilegiado na revisão do aluguel, que seria feita tendo em vista a capacidade econômica do inquilino e do proprietário, e ganharia uma regra para a correção do valor do aluguel — que poderá ser a equivalência salarial ou uma percentagem do valor venal do imóvel, declarado para fins de recolhimento do IPTU. Os demais imóveis alugados ficarão livres para a negociação entre as partes e serão revistos a cada três anos.

A retomada insincera de imóveis alugados passará a ser punida com penas mais duras, com multa que poderá chegar a 24 vezes o valor do novo aluguel cobrado após o despejo. Para o secretário-geral da Consultoria Geral da República, José Celso de Melo Filho, a lei cumprirá, dessa forma, o seu objetivo de defender a parte economicamente mais fraca no confronto entre inquilinos e proprietários de imóveis.

Deverá ser mantida, na proposta elaborada pela Consultoria, a permissão de despejo imotivado (ou denúncia vazia), para imóveis construídos após a publicação da lei. Esse item tem o objetivo de estimular os investimentos na construção civil. Também se estuda uma regra que obrigue o Sistema Financeiro da Habitação a destinar uma certa porcentagem de seus recursos ao financiamento a inquilinos, para tornar mais acessível a propriedade de imóveis.

Em elaboração desde o início do ano, o projeto que altera a Lei do Inquilinato foi discutido por todos os setores interessados, como assegura José Celso de Melo Filho, encarregado do trabalho desde o início: "Procuramos uma síntese para harmonizar os interesses que se confrontam", disse ele. O projeto de lei será enviado ao Congresso sem pedido de urgência, mas na expectativa de que haja um acordo interpartidário para que a aprovação seja obtida rapidamente.

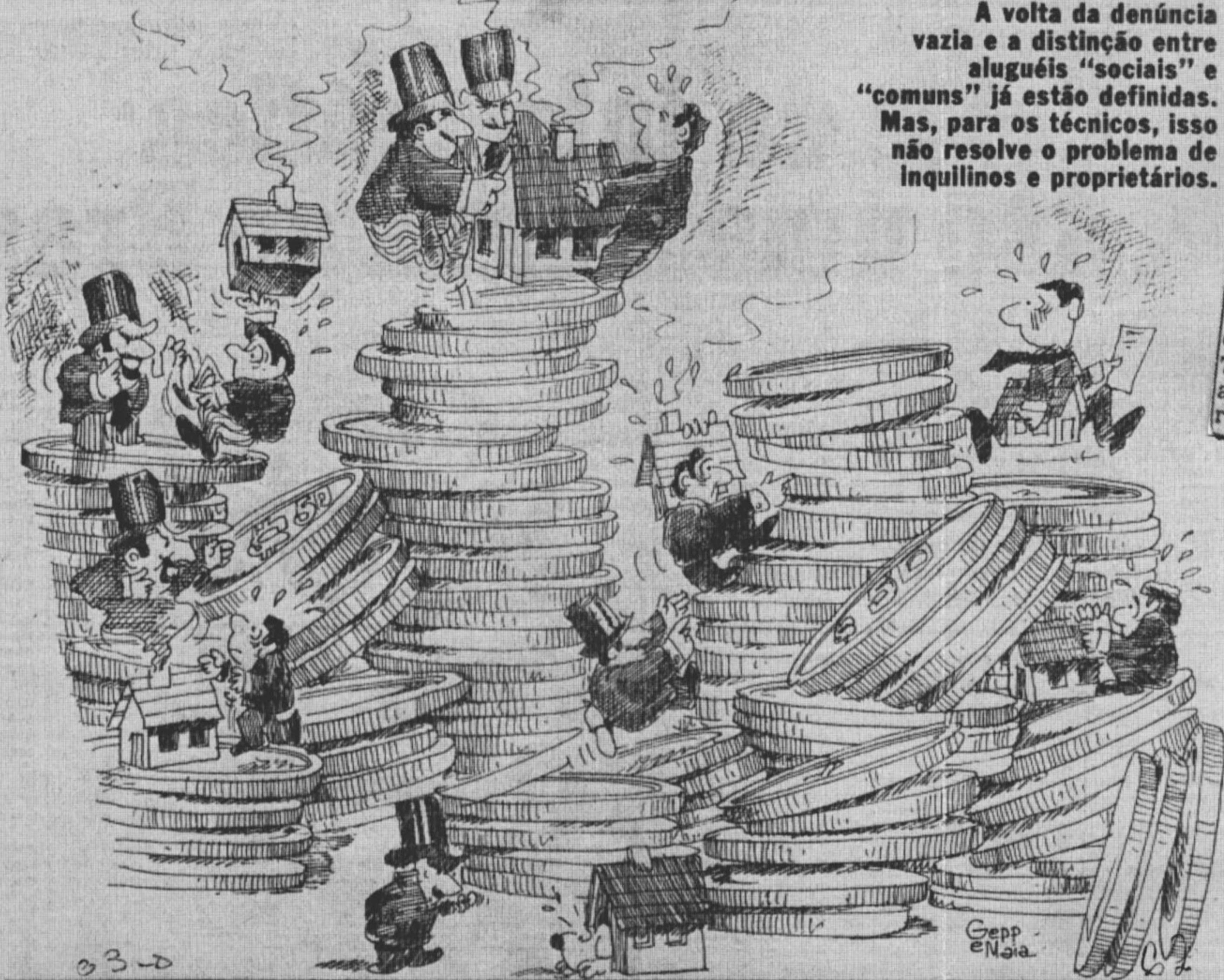
MAIS DESPEJOS

Cerca de 25 mil ações de despejo tramitam na Justiça de Brasília, segundo estimativa do vice-presidente da Associação dos Magistrados do Distrito Federal, Pedro Aurélio Rosas de Faria, que é também juiz da 5ª Vara Cível, onde tem curso 1.200 daquelas ações. Ele informou que, no primeiro dia do descongelamento das ações de despejo, deram entrada cerca de dez ações em cada vara, num total de 150 ações em todo o Distrito Federal.

Na região do ABC paulista, foi tranqüilo o movimento nos fóruns. No Fórum de Santo André havia uma equipe de advogados de prontidão, na sala da OAB, para atender à população carente. Entretanto, o movimento ficou abaixo do normal e, segundo previsões dos advogados, deve aumentar bastante na próxima semana, quando os juízes começarem a determinar a execução das primeiras ações.

No Rio, um advogado especializado no setor previu uma tendência crescente à negociação entre proprietários e inquilinos, devido às dificuldades do mercado. Em bairros nobres do Rio, os aluguéis estão sendo reajustados abaixo da correção monetária, por negociação.

Em Porto Alegre, os primeiros despejos só poderão ser executados a partir de hoje, com base em ações reintegratórias de posse encaminhadas ontem aos juízes de 16 varas cíveis, onde tramitam atualmente 2.400 ações de despejo, numa média de 150 por vara. Ao contrário do que se esperava, também foi reduzido o número de processos que deram entrada ontem.



A volta da denúncia vazia e a distinção entre aluguéis "sociais" e "comuns" já estão definidas. Mas, para os técnicos, isso não resolve o problema de inquilinos e proprietários.

O perigo: acabar com o investimento em casas populares.

A distinção entre aluguéis de luxo e de baixa renda, além de difícil, vai distorcer o mercado, alertam os técnicos.

Se ficar o bicho come. Se fugir o bicho paga. Essa continuará sendo a vida de quem paga aluguel, apesar do projeto da Procuradoria Geral da República para alterar a Lei do Inquilinato. Afinal, segundo os especialistas, seria difícil definir o que é imóvel de luxo e de baixa renda em todo o País, por haver grandes variações nos critérios de fixação do valor venal para o estabelecimento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Roberto Capuano, presidente do Crecel — Conselho Regional de Corretores de Imóveis, considera que a adoção de correção diferenciada para aluguéis será "o sepultamento definitivo para as locações de imóveis de baixa renda". Explica que essa iniciativa do procurador Saulo Ramos levaria os investidores a serem canalizados apenas para imóveis de alto luxo, porque os aluguéis estarão liberados.

— Para haver locação, é preciso

antes existir a compra. Por isso, os recursos serão destinados a construções de alto nível, enquanto os setores de baixa renda não atrairão os investidores em imóveis de aluguel porque sempre pesará sobre o locador a ameaça da mudança das regras do jogo, mediante ações intervencionistas do governo — complementa Capuano. Ele afirma que investidor não aplica dinheiro para ter retorno tabelado.

"Bom começo"

— Já é um bom começo o governo estar despertando para os problemas relativos à locação — diz Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional de Associações de Administradoras de Imóveis-Fenadi, lamentando apenas que qualquer mudança somente venha a ocorrer no próximo ano.

Para ele, estão no caminho certo as propostas dirigidas a diminuir o prazo para a ação revisional e a menor intervenção oficial no

mercado de locação. Outra medida positiva, segundo a Fenadi, seria a adoção de pesadas multas para as ações insinceras de retomada de imóvel.

Como Capuano, Gebara não concorda com a divisão do mercado em locações de alta e baixa renda. Considera difícil definir uma linha divisória, lembrando que "um apartamento pequeno tipo studio deve ser enquadrado como de alto valor locativo, enquanto outro, com até três dormitórios, situado em prédio velho, pode ser apontado como destinado a baixa renda". Ele acha também que essa divisão poderá afastar os investidores da compra de imóveis pequenos para aluguel, em face do risco do tabelamento.

Correção

— O governo não deve liberar os reajustes de aluguel, mas balizá-los pela variação da OTN, desde que ela reflita a inflação. Os salá-

rios deveriam ser reajustados pela CTN porque não se pode achar o que é real mas corrigir o que está achatado — diz Gebara.

O advogado Márcio Bueno, especialista em direito imobiliário, considera impossível um critério com base no valor venal para o estabelecimento do aluguel. Um imóvel nos Jardins, em São Paulo, tem uma característica diferente de outro de luxo situado em cidades como Ibiúna, Brasília e até mesmo em cidades como Santo Antônio do Capim, uma pequena localidade no Pará, onde se chega apenas de barco, assinala.

Além de apontar o esquecimento da classe média nas intenções do projeto de Saulo Ramos — fala apenas em aluguéis para alta e baixa renda — Márcio Bueno considera impossível o governo federal dar diretriz linear para todos os municípios brasileiros.

Edson di Fonzo

As sugestões da Comissão de Defesa do Consumidor



Mendonça (à direita): incentivo à construção civil.

que pode acontecer no País. Estamos à beira de um verdadeiro caos social, se é que já não o estamos vivendo.

Durante o painel, o vereador, junto com o presidente da OAB, Antônio Cláudio Mariz de Oliveira, propôs a criação de conselhos municipais que pudessem atualizar o valor dos imóveis alugados há muito tempo e que estariam "realmente fora da realidade econômica". Com isso, Mendonça pretende "criar um interesse no investimento em imóveis para aluguel". No

seu entender, "mesmo não sendo possível criar um tabelamento a nível nacional, os conselhos municipais poderiam avaliar os imóveis de acordo com as características de cada região".

Marcos Mendonça pretende ainda, em conjunto com a OAB, criar um órgão de assistência jurídica para estudar os casos em que os locatários já estivessem sofrendo a aplicação das leis em vigor. Para tanto, prometeu discutir com outras entidades que já tenham essa assistência e apresentar à OAB

um plano "em grandes proporções" para os mais de 80 mil inquilinos que vão, segundo o próprio vereador, receber os ofícios com as ações de despejo nos próximos dias.

O anteprojeto apresentado no início do ano pelo procurador-geral da República, Saulo Ramos, foi duramente criticado pelos representantes das entidades que participaram do painel na Câmara. Marcos Mendonça chegou a ironizar um dos itens: "Uma das cláusulas do projeto diz que se o locador tiver outras fontes de renda terá de alugar por um preço bem abaixo do mercado. Ora, se eu for alugar um imóvel, vou querer saber antes se o dono tem dinheiro. Ai só vou querer alugar do Antônio Ermírio e não do Zé da Esquina".

Leis não resolvem os problemas de locação, disse o vereador, sugerindo: "É necessário que seja feito, com urgência, um pacto pela habitação neste país, dando incentivo real à construção civil".

Hélio Perazzolo

VALOR VENAL

Os técnicos em avaliação de imóveis descrevem o valor venal como uma cifra que consta da escritura registrada em cartório, mas que está sempre abaixo do valor de mercado. A atualização pode ocorrer de duas maneiras: com a venda do imóvel, se ele for negociado pelo valor de mercado, numa transação que implica pagamento de impostos, ou quando as prefeituras resolvem corrigir o valor venal por decreto. Neste caso, leva-se em conta serviços e benfeitorias realizados pelo poder público ou pelo próprio movimento da economia urbana em certos locais, cujos imóveis tornam-se mais valorizados. Em São Paulo, a primeira Planta Genérica de Valores é de 1952. Até 76 a PGV era atualizada a cada dois anos. Depois as atualizações passaram a ser anuais e por decreto.