

cidade	jornal	data veiculação
SAO PAULO	FOLHA DE SAO PAULO	14 OUT 87
a s s u n t o		
4- DENUNCIA VAZIA		

Folha de S. Paulo - 12/10/87 - A-17

## Quase pronta a nova Lei do Inquilinato

Do Sucursal de Brasília

O esboço do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato, que vem sendo elaborado por uma comissão de assessores do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), Ministério da Justiça e Consultoria Geral da República, está praticamente pronto. Em reunião ontem à tarde, os juristas da comissão alcançaram um acordo sobre os principais pontos do projeto, mas não chegaram a um consenso em torno de uma questão: a limitação do valor inicial do aluguel a 1% do valor de venda do imóvel declarado às prefeituras para efeito do cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou a livre negociação entre inquilinos e proprietários.

"As duas propostas apresentam vantagens. Caberá aos ministros e ao consultor a solução final", afirmou o consultor jurídico do MDU, Mauricio Ferrante, ao final do encontro. Dentro da sua pasta, Ferrante levava uma cópia do esboço do anteprojeto

para apresentar ao ministro Deni Schwartz. A proposta será revista neste final de semana pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, antes de ser encaminhada à apreciação do presidente José Sarney.

### Posição do MDU

O MDU defende a posição de que o aluguel não deve ultrapassar a 1% do valor venal do imóvel declarado no IPTU. Seu argumento é de que a vinculação propiciará um aumento da arrecadação do imposto para as prefeituras, na medida em que atualmente o valor declarado é extremamente defasado do valor real dos imóveis. A consultoria, em anteprojeto elaborado pelo próprio Saulo Ramos, advoga a livre negociação como a melhor saída. No entender do consultor, a negociação funcionará como estímulo à construção civil.

Segundo o consultor jurídico do MDU, alguns pontos do esboço não deverão sofrer alteração. O primeiro deles é a redução do prazo para a revisão do valor dos imóveis de cinco anos, como estabelece a atual legis-

lação, para três anos. A idéia é permitir que a revisão seja feita pela Justiça, levando em conta tanto o poder aquisitivo do inquilino, quanto o valor de mercado do aluguel.

O projeto pretende dar um tratamento diferenciado para os chamados imóveis sociais —destinados a inquilinos de média e baixa renda—, que deverão ser reajustados com base na variação dos salários. Os demais imóveis, considerados comuns, continuarão sendo reajustados com base na variação da OTN (Obrigação do Tesouro Nacional).

O anteprojeto contém uma cláusula prevendo que o proprietário será obrigado a pagar todos os impostos referentes ao seu imóvel, inclusive o IPTU. Dessa forma, os locadores não poderão mais transferir ao inquilino a obrigatoriedade do pagamento do IPTU, como ocorre agora. Não deverá ser permitida ainda a cobrança de qualquer tipo de taxas por parte das imobiliárias aos inquilinos.

Caso o anteprojeto seja aprovado pelo Congresso, a retomada do imó-

vel de forma arbitrária ou ilícita passará a ser considerada crime, com pena de detenção de seis meses a dois anos e multa de 24 vezes o valor do aluguel. Atualmente, a multa estipulada pela legislação é de um a 24 aluguéis.

O depósito do aluguel em juízo, quando o proprietário se recusa a receber, deverá ser eliminado pelo anteprojeto da nova lei. A comissão quer abrir a possibilidade de o locatário emitir uma ordem de pagamento em nome do locador, caso este se recuse a receber o pagamento.

De acordo com Ferrante, dois artigos do projeto ainda precisam sofrer análise por parte do Ministério da Fazenda: o que determina a isenção do Imposto de Renda na fonte para os imóveis classificados como baixa renda e aquele que prevê a eliminação do imposto sobre o lucro resultante da venda do imóvel ao próprio inquilino. A versão original de Saulo Ramos previa o retorno da denúncia vazia, entretanto, essa questão ainda não está decidida.

64