

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Folha de São Paulo	21 Out 87
	a s s u n t o	
4- Denúncia vazia		

+ Denúncia vazia volta com a nova Lei do Inquilinato

Da Sucursal de Brasília

O texto do anteprojeto da nova Lei do Inquilinato, que deverá chegar ainda essa semana às mãos do presidente José Sarney, traz de volta à legislação a figura da denúncia vazia praticada pelo proprietários contra os inquilinos. O projeto determina, entretanto, que a denúncia vazia só poderá ser praticada nos contratos de locação relativos a imóveis construídos após a vigência da nova lei, desde que o locador pague ao locatário prévia indenização fixada pela Justiça. A informação é de José Celso de Mello Filho, secretário-geral da Consultoria Geral da República e coordenador da comissão encarregada da reformulação da Lei do Inquilinato.

Segundo o secretário, o texto do anteprojeto já está nas mãos do consultor Saulo Ramos, que deverá analisá-lo hoje e amanhã, antes de levá-lo ao presidente Sarney.

José Celso afirma que o projeto

prevê o princípio da denúncia vazia, velha reivindicação das associações de locadores de imóveis. Para resguardar os inquilinos, entretanto, determina o pagamento de indenização em favor do locatário, a ser fixado pelo juiz que examinar a ação de despejo. Fixada a indenização, o proprietário deve depositá-la em juízo, antes que o inquilino desocupe o imóvel, o que deverá ocorrer num prazo de noventa dias.

Não deverá prevalecer no projeto, segundo José Celso, a proposta do MDU de vincular o preço inicial dos aluguéis a um percentual do valor de venda do imóvel, declarado às prefeituras para efeito de cálculo do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano). "As dificuldades de ordem jurídica aliadas à dúvida quanto ao percentual de fixação do valor do aluguel (1% ou 2%) praticamente inviabilizaram a proposta", afirmou. A livre negociação determinará o valor inicial do aluguel.

O projeto prevê a criação de dois

tipos de locação. A chamada social, voltada para inquilinos de média e baixa renda, cujo aluguel será reajustado com base a equivalência salarial. Nas locações comuns ou ordinárias, o reajuste deverá obedecer às normas contratuais —hoje o reajuste toma por base a variação da OTN. A intenção da consultoria, porém, é liberar totalmente o reajuste desse tipo de aluguel. A decisão final depende, segundo José Celso, de consulta ao ministro da Fazenda, Bresser Pereira.

Os critérios definindo o que são locações sociais e comuns serão fixados através de decreto do presidente da República tomando por base não só a capacidade econômico-financeira do inquilino, mas também as características do imóvel. O decreto presidencial seria passível de revisão periódica (seis meses ou um ano) para permitir uma maior flexibilidade na definição do que seriam as locações sociais.

Aos imóveis sociais seriam conce-

didados dois tipos de benefícios: os locadores estariam isentos do pagamento do Imposto de Renda sobre o valor total dos aluguéis; os locatários, por sua vez, abateriam integralmente de sua renda bruta a despesa do aluguel —hoje o abatimento é limitado. Uma terceira alternativa é isentar do pagamento do IR o lucro da venda de imóveis pelo proprietário ao inquilino. Nos três casos, será necessário consulta ao Ministério da Fazenda.

O projeto prevê ainda: redução do prazo de revisão do valor do aluguel de cinco para três anos; obrigatoriedade do proprietário pagar os impostos e taxas referentes ao imóvel; aumento de punições para os proprietários que expulsarem injustamente seus inquilinos; e criação da figura da consignação administrativa —depósito do valor do aluguel em conta bancária em nome do proprietário caso este se recuse a receber a quantia.

Juros da casa própria poderão cair

Da Sucursal de Brasília

Alexandre Tokitaka —01/09/86

O Conselho Monetário Nacional (CMN) poderá examinar na reunião da próxima semana uma proposta do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), no sentido de se reduzir os juros dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação de 12% para 8%, e ampliar o prazo de financiamento da casa própria de quinze para vinte anos. A informação é do presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) do Rio de Janeiro, Carlos Fieme.

Pelos cálculos da Ademi, a adoção das duas medidas proporcionaria uma redução no valor das prestações da casa própria de 27,5% e contribuiria para estimular a construção de novas habitações.



Deni Schwartz, do Meio Ambiente