

Projeto de reforma da Lei do Inquilinato ainda indefinido

Mais de um ano depois de formalmente anunciado, ainda não chegou ao Congresso o anteprojeto de reforma de Lei do Inquilinato em vigor, a 6649, de 1979. Em sua terceira versão, com 22 inovações o texto do consultor-geral da República, José Saulo Pereira Ramos, está no momento em trânsito por órgãos do governo, principalmente dos ministérios da Justiça, Fazenda e Habitação, para receber sugestões adicionais e depois voltar à Consultoria para sua redação final. Só então será enviado ao Congresso, no início deste ano. As principais inovações são:

- 1) período mínimo de um ano para contrato de locação residencial;
- 2) divisão dos imóveis residenciais em locação social e locação comum;
- 3) liberdade de contratação para ambos os tipos de locação;
- 4) índice de reajuste para locação comum livremente pactuado pelas partes. No sigilo do contrato, o índice será a OTN;
- 5) na locação social, o índice será indicado pelo Poder Executivo com base no sistema de reajuste salarial. A classificação do imóvel, para esse fim, dependerá da região geoeconômica, dimensão, estado, valor inicial do aluguel, proporcionalidade ao IPTU e, sobretudo, do zoneamento municipal;
- 6) nas locações sociais são sugeridas isenções completas do Imposto de Renda para o locador, e dedução integral para os inquilinos;
- 7) institui-se em favor do inquilino, a consignação em pagamento através da rede bancária, devendo o locador recorrer à Justiça se não aceitá-la;
- 8) diminui-se o prazo de revisão de aluguéis para três anos (hoje são cinco);
- 9) a ação de revisão passa a processar-se pelo rito sumaríssimo, independe do valor da causa;
- 10) os acréscimos do aluguel revisto, correspondente aos meses durante o processo, serão pagos em 12 prestações (hoje são seis);
- 11) isenção de lucro imobiliário para o proprietário que vender o imóvel ao inquilino, e financiamento para o inquilino comprá-lo, desde que seja locatário há dois anos, no mínimo;

- 12) sucessão, no contrato de locação, pelo cônjuge sobrevivente, em caso de morte do locatário, direito estendido aos herdeiros necessários à companheira de união estável e pessoas dele dependentes, desde que residentes no imóvel;
- 13) o mesmo direito à sucessão da sociedade de fato, ausência e abandono do lar;
- 14) para as retomadas insinceras, a multa civil variará de 12 a 48 meses de aluguel, e mais 20 de honorários de advogado. Caberá multa idêntica na retomada amigável;
- 15) não será executado despejo quando o Oficial de Justiça constatar que no imóvel, convertido em habitação coletiva ou multifamiliar, residem sublocatários ilegítimos (não emendar a mora do locatário, compensando-a com aluguéis devidos ao sublocador);
- 16) são aumentadas as multas das contravenções penais da atual Lei do Inquilinato e autorizado o Juiz a aplicá-las até o triplo, se a situação econômica do réu tornar ineficaz a aplicação máxima;
- 17) as multas criminais reverterão em favor da vítima;
- 18) deixam de ser contravenção penal e passam a ser crime, punido com seis meses a dois anos de detenção, e multa entre dez e vinte aluguéis, as retomadas insinceras e/ou retomadas sem ordem judicial com oposição do inquilino;
- 19) denúncia vazia somente para as locações de imóveis novos, construídos depois da vigência da lei;
- 20) autoriza a União a instituir sistemas de incentivos fiscais a empresas privadas na execução de projetos de construção de habitações populares destinadas à locação por pessoas de baixa renda;
- 21) autoriza a União a estimular a construção ou a construir diretamente unidades habitacionais populares para locação ou para concessão de direito real de uso por tempo determinado e sob condições resolutivas, transmissível intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária;
- 22) as proteções da nova lei não se aplicam a locatário que seja pessoa jurídica.