

Economia

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economia@tribuna.com.br

Projeto barra reajuste de 8 mil aluguéis

Empresários, donos de imóveis e advogados estão preocupados com proposta na Câmara que proíbe correção até o fim deste ano

Ludmila Azevedo

Empresários e advogados do setor imobiliário do Espírito Santo estão preocupados com um projeto de lei em tramitação na Câmara dos Deputados. A proposta impede, até dezembro deste ano, os reajustes nos aluguéis em todo o País.

O texto, do deputado Alexandre Frota (PSDB-SP), proíbe aumentos na locação tanto de imóveis residenciais quanto comerciais.

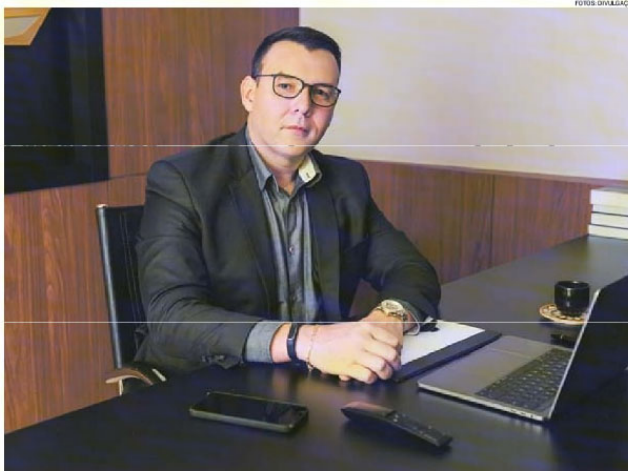
A medida ainda não tem previsão de ser votada, mas preocupa o mercado imobiliário, que é contra a intervenção do governo nas rela-

ções econômicas entre locador e locatário e vê a proposta como eleitoreira e com potencial para ser aprovada no Congresso.

"Como é ano eleitoral, uma medida populista como essa poderia passar. Mas se isso ocorrer, as pessoas não vão querer adquirir imóvel, nem construir para alugar. A estimativa é de que, na Grande Vitória, cerca de 8 mil imóveis de locação sejam atingidos", alertou o advogado Diovano Rosetti, especialista em Direito Imobiliário.

O autor do projeto acredita que a medida evitará o aumento de ações judiciais de despejo pela dificuldade de locatários de arcar com reajustes nas prestações.

"Essa medida visa garantir que o contrato continue sendo cumprido, mas sem deixar de considerar as dificuldades por que passam a população brasileira devido à pandemia de covid-19. É melhor os locadores receberem um pouco menos de aluguel do que nada receberem", disse o deputado.



ALENCAR FERRUGINI disse que, se aprovada, a legislação vai prejudicar quem vive da renda do aluguel do imóvel

O advogado Alencar Ferrugini, que é presidente da comissão de Direito Imobiliário no Espírito Santo, apontou que, se aprovada, a lei prejudica os donos de imóveis que sobrevivem com a renda dos aluguéis.

"O proprietário acaba sofrendo perda financeira sem reajuste do

aluguel. Se subir o preço do arroz, da carne, da gasolina, da tinta, dos materiais de construção, o locador e as construtoras que lançarem novos imóveis serão prejudicados", disse ele.

Ao contrário do argumento do autor do projeto, o presidente da Associação das Empresas do Mer-

cado Imobiliário no Estado (Ademi-ES), Eduardo Fontes, afirma que não há muitos casos em que o assunto vai parar na Justiça.

"No Estado, a gente não teve judicialização de processos como alegou o deputado. Não há necessidade de uma lei como essa para controlar o mercado".

SAIBA MAIS

Sem correção da inflação este ano O projeto

> O PROJETO DE LEI 631/21 impede reajustes de contratos de aluguéis, em qualquer modalidade, residencial e não residencial, até dezembro de 2022. O texto, que tramita na Câmara dos Deputados, estabelece ainda que a retomada dos reajustes desconsiderará o acúmulo observado nos índices de correção dos contratos.

> A SUSPENSÃO DO REAJUSTE prevista no texto do PL não dará direito ao acúmulo de índice. Portanto, a partir de 2023, começará a ser contado um novo período.

Mercado é contra

> ESPECIALISTAS no direito imobiliário, a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES) e o Sindicato dos Corretores de Imóveis



FROTA é o autor do projeto de lei

(Sindimóveis-ES) são contrários à medida.

> SEGUNDO AS ENTIDADES, a livre negociação entre locador e locatário prejudicados pela pandemia tem sido bem-sucedida no Estado. A Ademi informou ainda que não há registros de casos em que o locatário procurou a Justiça para não pagar o reajuste no Espírito Santo.

> OS ESPECIALISTAS temem que o mercado fique inibido, com menos pessoas buscando investir em imóveis, se for proibido o reajuste.

Nem todos foram prejudicados

> OUTRA PREOCUPAÇÃO é pelo fato de o projeto valer para todos os imóveis residenciais e comerciais. Os especialistas alegam que há tipos de imóvel que não foram prejudicados pela pandemia da covid-19.

> ENTRE ELAS, estão supermercados e farmácias, que até aumentaram a renda durante a pandemia.

> IMÓVEIS RESIDENCIAIS de servidores públicos, por exemplo, que não tiveram alteração em seus salários, também não deveriam estar incluídos no projeto.

Pressão no Congresso

> OS ESPECIALISTAS acreditam que o projeto não será aprovado mas, se houver chance, pretendem fazer pressão para o Congresso Nacional não aprovar.

Fonte: Câmara e especialistas ouvidos.

Empresários defendem negociação entre as partes

Um projeto como o 631/21, de acordo com especialistas e empresários do ramo, torna-se desnecessário porque, para os casos em que o locatário tem dificuldades para cobrir o reajuste, a livre negociação tem sido bem-sucedida.

"No auge da pandemia, cada um buscou a melhor forma de negociar. A grande maioria conseguiu entrar em um acordo, os poucos que não conseguiram, em todo o Brasil, foram para a Justiça, mas a livre negociação está acontecendo até hoje e tem dado certo", argumentou Ary Bastos, vice-presidente da Federação Nacional dos Corretores de Imóveis (Fenaci).

Ary disse que a medida iria atrapalhar mais do que ajudar. "Pessoas propensas a entrar no mercado buscando um investimento iriam desistir, e os contratos já existentes seriam desestabilizados".

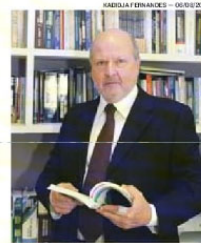
Ajuda aos não afetados

Caso o projeto seja votado, aprovado e sancionado ainda este ano, os reajustes seriam congelados até o fim de 2022. Entretanto, da forma que o PL está escrito, todos os inquilinos seriam beneficiados, não só aqueles que foram prejudicados financeiramente pelos efeitos da covid-19.

"O fato é que esse projeto colocou todo mundo no mesmo saco e sabemos bem que as coisas não funcionam assim. Por isso a gente enxerga essa medida com preocupação", alegou o advogado Diovano Rosetti.

Ele exemplificou que locações como supermercados, farmácias e galpões, além daqueles imóveis residenciais onde moram funcionários públicos - que não tiveram nenhum tipo de redução de salário - não precisam dessa medida. "Não dá pra partir do pressuposto que todo mundo foi atingido".

O advogado Victor Passos Costa, também especialista no setor Imobiliário, compartilha a mesma opinião.



ROSETTI: "Todos no mesmo saco"

"Supermercados e farmácias nunca foram fechados, nem durante o lockdown, e provavelmente até aumentaram seu lucro. Afinal, em casa, as pessoas tiveram mais gastos preparando comida, tendo que fazer mais compras no supermercado. E, com a covid-19, as pessoas tiveram que comprar mais remédios para combater os sintomas do vírus", completou.