

ECONOMIA

Projeto barra reajuste de 8 mil aluguéis

Luís Roberto, do jornal a Tribuna • 07/02/2022 07:58:20 • 7 min. de leitura





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 Faria (PSDB-SP), proíbe aumentos na locação tanto de imóveis residenciais quanto comerciais.

A medida ainda não tem previsão de ser votada, mas prevejo o mercado imobiliário, que é crítico à intervenção do governo nas relações econômicas entre locador e locatário e vê a proposta como eleitoral e com potencial para ser aprovada no Congresso.

"Como é uma medida populista como essa poderia passar. Mas se isso ocorrer, as pessoas não vão querer alugar imóvel, nem construir para alugar. A estimativa é de que, na Grande Vitória, cerca de 8 mil imóveis de locação sejam atingidos", alerta o advogado Cleovane 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 locatários receberem um pouco menos de aluguel do que nada receberem", disse o deputado.

O advogado Alencar Fergnini, que é presidente da comissão de Direito Imobiliário no Espírito Santo, afirma que, se aprovada, a lei prejudica os donos de imóveis que cobravam com o rendimento dos aluguéis.



Alencar Fergnini é presidente do Conselho de Direito Imobiliário no Espírito Santo. Foto: Tribuna Online

"O proprietário acaba sofrendo perda financeira com o reajuste do aluguel. Se subir o preço do arroz, da carne, da gasolina, da tinta, dos materiais de construção, o locatário e os construtores que lançam novos imóveis serão prejudicados", disse ele.

Ao contrário do argumento do autor do projeto, o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado (Ademi-ES), Eduardo Fortes, afirma que não há muitos casos em que o aluguel vá parar na justiça.

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

Sem correção da inflação este ano

O projeto

O Projeto de Lei 631/21 impede reajustes de contratos de aluguel, 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 desconcorde com o acúmulo observado nos índices de correção dos contratos.

A suspensão do reajuste prevista no texto da PL não dará direito ao acúmulo de índices. 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 a Sociedade dos Corretores de Imóveis (Sociedade-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 procure a justiça para não pagar o reajuste no Espírito Santo.

Os especialistas temem que o mercado fique estático, com menos pessoas buscando investir em imóveis, ou far propostas de 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 imóveis que não foram prejudicados pela pandemia da covid-19.

Entre eles, estão supermercados e farmácias, que até aumentaram a renda durante a pandemia. Imóveis residenciais de segmentos 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.

Empresários defendem negociação entre as partes

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

"No meio da pandemia, cada um buscou a melhor forma de negociar. A grande maioria conseguiu entrar em um acordo, ou porque não correspondiam, em todo o Brasil, foram para a justiça, mas a livre negociação está acontecendo até hoje e tem dado certo", argumentou Ary Badur, 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 ficam desanimadas, e os contratos já existentes seriam prejudicados".

Ajuda aos não afetados

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

"O fato é que esse projeto cobrou 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 Cleovane Rosetti.

Ele exemplifica que locações como supermercados, farmácias e garçons, além daqueles imóveis residenciais onde moram funcionários públicos - que não tiveram nenhum tipo de redução de salários - 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.

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