

São Paulo, 26 de abril de 2021
PRESIDENCIA/VPGPL/NEL – Exp. 486/2021

Excelentíssimo Senhor(a) Deputado(a) Estadual
Líder Partidário
Assembleia Legislativa de São Paulo

Ref.: PL nº 146/2020 – Determina a suspensão do cumprimento de mandados de reintegração de posse e imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extra-judiciais enquanto medida temporária de prevenção ao contágio e de enfrentamento da propagação, do novo coronavírus (COVID-19).

O **Secovi-SP**, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, entidade que representa as empresas do mercado imobiliário no Estado de São Paulo, vem manifestar seu posicionamento sobre o **PL nº 146/2020 – Determina a suspensão do cumprimento de mandados de reintegração de posse e imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extra-judiciais enquanto medida temporária de prevenção ao contágio e de enfrentamento da propagação decorrente do novo coronavírus (COVID-19)** – de autoria da Deputada Leci Brandão (PC do B/SP) e, de coautoria dos Deputados Dr. Jorge do Carmo e, Maurici (PT/SP).

As incertezas advindas da crise mundial exigem escolhas das estratégias de saúde pública, sociais e governamentais de combate, sendo palpável o impacto econômico daí decorrentes, desdobrado nas relações de direito privado. Tal ensejou o PL nº 146/2020, com a intenção de estabelecer legislação de urgência e de caráter transitório buscando suspender a retomada de imóveis com o objetivo de manter a moradia digna, em especial dos mais vulneráveis, o que é extremamente louvável.

Contudo, não se deve, sob pena de viabilizar “injustiças”, intervir sem considerar o locador ou o proprietário do bem que na maior parte das vezes depende da renda do aluguel para prover a sua própria subsistência, num momento em que também está vulnerável.

Também não se deve adotar medidas que estimulem o inadimplemento, a judicialização de demandas ou ainda desestime a autocomposição. Não poderia ainda o projeto suspender indistintamente as retomadas, em especial os despejos, sem excluir da sua incidência as relações paritárias, ou ainda as locações de maior vulto ou comerciais.

O projeto lançado, além de incentivar novas ocupações clandestinas, podendo propiciar riscos de toda sorte, ainda terá certamente sua constitucionalidade discutida pois compete exclusivamente à União legislar sobre o tema locação, o que também poderá provocar um incremento na judicialização de demandas daí decorrentes.

Muito melhor seria pensar em como o Estado de São Paulo, o poder público, que é quem na verdade deve garantir a moradia digna aos mais vulneráveis, seja proporcionando o subsídio do valor do aluguel, viabilizando o aluguel social com parcerias público privadas ou incentivos fiscais de investimento nesta área.

Concretizando, mais nesta oportunidade, a nossa contribuição voltada à elaboração de estudos e pesquisas, geração de conhecimento e, principalmente, a apresentação de propostas aos governos, legisladores e autoridades públicas, com vistas à adoção de medidas e políticas públicas, nós, do SECOVI-SP, com vistas a colaborar com o aperfeiçoamento da proposta legislativa em comento, manifestamos nossa discordância com o texto aprovado pelos Deputados por implicar em risco grave ao setor imobiliário, em especial à locação, mas nos colocamos à disposição para pensar numa construção na linha acima referida.

Nesse sentido, apresentamos breve **Nota Técnica** para a compreensão da atividade de locação de imóveis para ressaltar a importância da negociação entre as partes e as inconveniências e riscos de regulamentação da atividade de forma homogênea sem que sejam consideradas às suas especificidades.

Por todo o exposto, solicitamos à Vossa Excelência, a apreciação destas ponderações, que estão de acordo com as posturas defendidas pelo SECOVI-SP, em benefício do desenvolvimento sustentável das cidades e da segurança jurídica das relações imobiliárias, pelo bem das locações urbanas, setores de suma importância para o desenvolvimento e estabilidade econômica e paz social do Brasil.

Ficaremos à disposição para debater esses e outros aspectos que cercam o Projeto de Lei nº 146/2020.

Respeitosamente,



BASILIO JAFET
Presidente

PL 146/2020 – ALESP

O QUE É



O **Projeto de Lei nº146/2020**, de autoria da Deputada Leci Brandão - PC do B, que determina a suspensão do cumprimento de mandados de reintegração de posse e imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extra-judiciais enquanto medida temporária de prevenção ao contágio e de enfrentamento da propagação decorrente do novo coronavírus (COVID-19), bem como a suspensão da incidência de multa e juros de mora, sob a justificativa, em brevíssimo resumo, de proteção da moradia dos mais vulneráveis. Pontuamos os seguintes aspectos:

- ❖ **Projeto equipara medidas de despejo, reintegração de posse e imissão na posse;**
- ❖ **Projeto pretende proteger a moradia, mas não faz distinção quanto a natureza do contrato de locação na origem, se comercial ou residencial, para determinar a suspensão, nem sequer a faixa de aluguel;**
- ❖ **Projeto suspende a cobrança de multa e juros, incentivando assim a mora e falta de pagamento, bem como desestimulando as partes a realizarem a autocomposição por meio de acordos extrajudiciais que tão bem tem funcionado**
- ❖ **Projeto incentiva indiretamente novas ocupações clandestinas de imóveis, implicando em situação de insegurança;**
- ❖ **Projeto tem sua constitucionalidade discutível por legislar sobre matéria locatícia que é de competência exclusiva da união, nos termos do art. 22, I da CF e assim, implicando em infração à obrigação estabelecida pelo artigo 20, inciso XXI da própria Constituição Estadual de São Paulo.**

POSICIONAMENTO

Por mais grave que seja o momento, é preciso entender que a crise econômica tende a arrefecer e qualquer solução deve considerar o equilíbrio financeiro dos contratos vigentes, sem perder de vista a intenção de continuidade da ocupação do imóvel no futuro, para a preservação do local para o desenvolvimento da atividade produtiva e para garantir o exercício da moradia digna.

Nesse sentido, o fomento institucional para as empresas e pessoas físicas ao exercício do diálogo e da negociação entre as partes mostra-se a melhor medida para pacificar eventuais conflitos, de modo que se revela **imperioso afastar qualquer tipo de interferência desnecessária no segmento econômico da locação** que tem mostrado compreensão, **com ótimos resultados na autocomposição** entre as partes.

Na época da discussão da atual lei do inquilinato havia uma crença de ser sempre o locador a parte dominante da relação, crença derrubada por pesquisa da Fundação Instituto de Administração da Universidade de São Paulo (FIA/USP), que concluiu que 14% dos locadores e 4% dos locatários pertenciam à classe A, e 27,3% dos locadores e 22,7% à B, mostrando certa equivalência e desmistificando a generalização de que locadores sempre teriam poder econômico superior ao do locatário. Hoje, essa inversão se intensifica, locatários muitas vezes têm poder econômico superior ao do locador, sendo comum que estes últimos utilizem o aluguel como complemento de renda, complementando a aposentadoria.

Em outras palavras locadores são dependentes da renda de aluguel para garantir sua própria subsistência e o referido PL desconsidera isso por completo, deixando todo o prejuízo com a sustentação da sua benesse para uma das partes, podendo causar uma situação de “total injustiça”.

Há ainda um sem número de locações não residenciais e que nada tem a ver com a preservação da moradia que é a justificativa do referido PL.

De outro norte, tem que se observar que o mercado locatício no Brasil é dependente do investimento privado, que tem que ser estimulado por certa previsibilidade de retorno financeiro e segurança jurídica. Somente com a sua atratividade preservada é que se tem um aumento da oferta, que ao final é exatamente o que protege o locatário (e não a legislação).

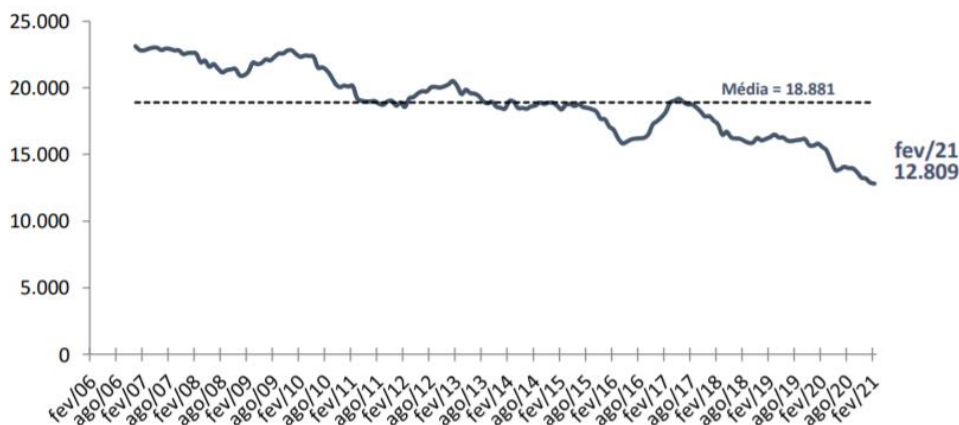
A Lei 8245/91 foi um divisor de águas neste sentido. Antes dela, o regime jurídico aplicável era extremamente rígido e protetivo ao locatário, contando com forte intervenção do Estado inclusive nos valores dos aluguéis e seus reajustes. Com isso afastava investidores, havia retração da oferta, provocando que as partes, locadores e locatários, não se entendessem. Em 1991 então, com a vigência da lei mais equilibrada e que garantia mais autonomia de vontade e segurança para ambas as partes, o mercado foi se aquecendo, o investimento acontecendo e o número de ofertas ampliando o que favoreceu muito os locatários e implicou inclusive na paulatina desjudicialização das questões daí decorrentes.

Aliás neste aspecto, em 2020 com a pandemia e mesmo sem a intervenção estatal (visto que sabiamente o legislador retirou o art. 9 do PL 1179/2020 que deu origem à Lei Federal 14.010/2020 e interferia do mercado de locação – mediante ao estabelecimento de uma espécie de moratória que apenas considerava o locatário e não o locador que também é dependente da renda), o mercado mostrou sua maturidade ao viabilizar o equilíbrio das partes por meio da autocomposição e diante de cada caso concreto. Embora o ambiente excepcional, o que se viu, por mais um ano, foi a diminuição da propositura de demandas desta natureza¹.

¹ <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/analises/analise-locaticias>

O total de ações acumuladas entre março de 2020 a fevereiro de 2021 foi de 12.809 casos, queda de 17,6% diante do acumulado no período anterior com 15.552 ações.

Gráfico 4 – Evolução no acumulado nos últimos 12 meses das Ações Locatícias:



Garantir que mais uma vez a autorregulação aconteça é crucial ao equilíbrio desse mercado. Incentivar o acordo entre as partes é primordial nesse sentido. Conceder uma moratória e a suspensão das medidas de desocupação, caminha no sentido diametralmente oposto a isto, pois retira qualquer impulso que o locatário pudesse ter à buscar a autocomposição

Assim, a suspensão dos despejos poderá implicar no aumento da inadimplência, no desinteresse à celebração de acordos por parte dos locatários prejudicando a autocomposição, mais do que isto, atribuirá ao locador impacto financeiro e prejuízos importantes, lembrando-se que muitos destes últimos (aproximados 80%) tem um único imóvel para locação e dependem desta renda para sua própria subsistência digna.

Nos contratos estruturados (aqueles conexos com outros ou ainda com emissão de certificados de recebíveis imobiliários) muitos proprietários contraíram dívidas e o descasamento com os recebíveis (aluguéis), sem a possibilidade de livre negociação implicará do desequilíbrio do negócio, muito provavelmente, na inviabilidade do cumprimento de obrigações e mais do que isto, poderá ser fatal à muitas empresas.

No mais, tolhe o direito de propriedade do Locador, que poderá ver seu imóvel ocupado (não se sabe por quanto tempo) sem a contrapartida financeira da qual muitas vezes é dependente. Se o Estado entende importante preservar a moradia, deve subsidiar à seus próprios custos o aluguel e não transferir ao setor privado esta responsabilidade.

Até mesmo o exemplo alemão merece ser destacado. Somos sabedores que lá o Governo Municipal editou em 2020 uma normativa para congelar os aluguéis em Berlim. Em poucos meses o setor retraiu 77% a oferta de locação de imóveis, gerando uma substancial elevação do aluguel aos poucos imóveis que estavam listados. Algumas unidades foram disputadas por mais de 200 pretendentes.

Finalmente no último mês a Corte Alemã decretou a inconstitucionalidade da medida, mas, o estrago já está feito e com certeza serão necessários largos meses e anos para o setor voltar a apresentar uma oferta digna às necessidades daquela região.

A propositura que ora se enfrenta, irá eliminar os acordos como solução viável e seus efeitos no volume da oferta de locação será imediatamente sentido a gerar os mesmos malefícios do território mencionado com uma escalada anormal do aluguel das poucas unidades que restarem no setor.

Também não se deve incentivar ainda que indiretamente, novas ocupações clandestinas em imóveis públicos ou privados. Suspende as retomadas, muito provavelmente implicaria nessa consequência grave, que põe em xeque inclusive à paz social no Estado de São Paulo.

Uma legislação de constitucionalidade questionável ainda traz muita insegurança jurídica e fomenta a judicialização de demandas.

ASPECTOS NEGATIVOS DA INTERVENÇÃO NO MERCADO DE LOCAÇÃO

- ❖ Nas locações não residenciais o locatário tem, por vezes, posição contratual e força muito superiores às do locador. Ademais, o tipo de atividade, a extensão de seu impacto e o uso do imóvel que ocorre merecem soluções dirigidas ao caso concreto. Caso a caso.
- ❖ A medida estimula a inadimplência e a judicialização ao mesmo tempo de desincentiva a autocomposição.
- ❖ Grande parte dos locadores dependem do aluguel para complementar a renda familiar, em muitos casos é o seu único, não podem estes serem desconsiderados.
- ❖ Interferência nos aluguéis e nas demais obrigações do contrato, mesmo que temporárias, poderá afetar a oferta de imóveis negativamente, pois estará alterando a maior atratividade da atividade que é a segurança jurídica.
- ❖ Considerando a baixa rentabilidade e o aumento no risco nos contratos de aluguéis, o investidor irá buscar outras alternativas.
- ❖ **O mercado já está negociando**, não é interesse de nenhuma das partes interromper o contrato.
- ❖ A negociação, mediação e conciliação são práticas do mercado, que já vinha sendo adotada antes da pandemia, como se pode demonstrar pela queda na distribuição de ações em matéria locatícia mesmo em tempos de pandemia.

- ❖ Após a pandemia, o mercado demonstrou sua maturidade e se autorregulou, sem a necessidade de intervenção estatal, o que inclusive contribuiu para o menor índice de judicialização de questões locatícias.
- ❖ No exato exercício institucional, o Judiciário recepcionou as demandas apresentadas, realçando que os melhores intérpretes do contrato são, exatamente, os contratantes, hábeis ao alcance de soluções adequadas

Locação Residencial



12 Milhões de Moradias Alugadas



R\$ 700,00/ mês é o valor médio gasto por moradia de acordo com a Pesquisa de Orçamentos Familiares, sendo que R\$ 8.4 Bilhões é o valor mensal de aluguel pago no país, ou, R\$ 100 Bilhões ao ano.



75% dos Locadores são proprietários de apenas uma residência. A renda do aluguel é utilizada como complemento de renda ou aposentadoria por mais de 60% dos proprietários.

Locação Comercial



Mercado de escritórios, 60 Milhões de m² | R\$ 2,6 Bilhões/ aluguel mensal | R\$ 31.2 Bilhões/ aluguel anual



Mercado Galpões Logísticos | 20 Milhões de m² (Industrial Parks) | R\$ 0,5 Bilhões/aluguel mensal | R\$ 6 Bilhões/ aluguel anual

Fundos de Investimentos Imobiliários | + 200 Fundos listados | + R\$ 120 Bilhões de Patrimônio | **1.200.000** cotistas Pessoas Físicas



Certificados de Recebíveis Imobiliário | R\$ 35 Bilhões emitidos nos últimos dois anos (parte deste total possui lastros em recebíveis de Locação)

Total de Investimento direto na aquisição de imóveis com RENDA (escritórios + industrial + shoppings + hotéis) | R\$46,2 Bilhões nos últimos dois anos.

CONCLUSÃO

Por fim, compreende-se adequada a manutenção da Lei do Inquilinato como vigente há trinta anos, garantindo a liberdade de negociação entre as partes, e a não intervenção nesses contratos privados.

Consideramos que não deva prosperar o PL 146/2020, uma vez que a censura à retomada do imóvel irá incentivar a inadimplência e a judicialização, desmotivando a autocomposição que tem funcionado tão bem, além de prejudicar só uma das partes que também é dependente da renda nesse momento tão delicado. Não se pode ainda fomentar novas invasões e poder causar um caos social.

A medida é claramente desnecessária, aos contratos de locação residenciais e não residenciais e acarretará, certamente, um verdadeiro desequilíbrio nesse segmento específico do ramo imobiliário e nas relações locatícias, o que consubstancia, ainda, uma clara e inequívoca interferência à liberdade dos contratantes, com forte repercussão na segurança jurídica, violando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da liberdade econômica, constitucionalmente consagrados.