

Perguntas e respostas sobre a lei 431/98 em matéria de locação de imóveis para fins de habitação

P. Como definir a lei 431/98?

R. É a lei que regulamenta os aluguéis dos imóveis para fins de habitação.

P. Podem ainda ser estipulados os contratos chamados “de exceção”?

R. Não.

P. Por quê?

R. Porque a lei 431/98 revogou a lei sobre o “equo canone” (justo aluguel).

P. Quando entrou em vigor a lei 431/98?

R. Em 30/12/98.

P. Quais são os dois binários (ou canais) previstos pela lei para alugar imóveis para fins de habitação?

R. O canal livre (primeiro canal) e o canal facilitado (segundo canal).

P. Qual é a diferença substancial entre os dois canais?

R. Para os contratos do primeiro canal, a estipulação do valor do aluguel é livre, o que não acontece com os contratos do segundo canal (facilitado).

P. O que significa contrato de aluguel facilitado?

R. Significa que o aluguel é estipulado (ou seja, concordado) entre as organizações de proprietários das casas e de inquilinos.

P. Por que o contrato do segundo canal é formalmente definido “facilitado”, pela lei 2/02?

R. Porque para esse tipo de contrato, a lei prevê incentivos fiscais para os proprietários.

P. De que tipo são esses incentivos fiscais?

R. De natureza tributária estatal, em matéria de IRPEF (Imposto de Renda de Pessoas Físicas) e Imposto de Registro (Imposto sobre o Registro de Contratos). E de natureza tributária municipal, em matéria de ICI (Imposto Municipal sobre os Imóveis).

P. Em que consistem esses incentivos?

R. No que diz respeito ao IRPEF, consiste em uma redução da base tributável _ calculada segundo as disposições vigentes – de 30% (além d15%). No que se refere ao ICI, consiste em reduções estabelecidas pelos Municípios. E no que se refere ao Imposto de Registro, a base tributável é proporcional a 70% do valor anual do aluguel.

P. Por que para o contrato facilitado existem incentivos fiscais?

R. Porque nesses contratos, os valores dos aluguéis de locação são mais baixos do que os praticados pelo mercado imobiliário.

P. Em todos os Municípios são previstos incentivos relativos ao IRPEF e ao Registro?

R. Não. Somente nas metrópoles, nos Municípios limítrofes às metrópoles, nos Municípios que são capitais de Província, e nos Municípios de alta densidade demográfica, enumerados em lista específica.

P. Os “Acordos” são previstos por lei para todos os Municípios ou apenas para aqueles nos quais são reconhecidos os incentivos fiscais?

R. Para todos os Municípios.

P. Os incentivos ICI são sempre garantidos?

R. Não. Essa é uma decisão que cabe aos Municípios e que lhes é facultada pela lei 431/98.

P. Qual é a duração mínima prevista pela lei, do contrato livre e do contrato facilitado?

R. Quatro anos renováveis por mais quatro anos, no que se refere ao primeiro. E três anos renováveis por mais dois anos, no que se refere ao segundo.

P. Os proprietários podem sempre usufruir a redução da alíquota do ICI, nos Municípios que adotam tal incentivo fiscal?

R. Não. Somente quando o imóvel alugado é utilizado como habitação principal do locatário.

P. Podem ser estipulados contratos fora das prescrições da lei 431/98?

R. Sim. Os contratos relativos a imóveis classificados no cadastro como A/1, A/8, A/9, e relativos aos imóveis de interesse histórico ou artístico (chamados “vinculados”) e os contratos para finalidades exclusivamente turísticas.

P. Por que um proprietário deveria optar por alugar o próprio imóvel, através do canal facilitado, considerando que os preços são _ em medida mais ou menos sensível _ mais baixos do que os praticados pelo mercado imobiliário?

R. Eis o que deve ser considerado para se optar por esse tipo de contrato: o

prazo mais curto de duração do mesmo e os incentivos fiscais que dele derivam, um benefício que deve ser avaliado caso por caso, de acordo também com a própria renda, no que diz respeito ao IRPEF, e de acordo com a decisão do Município, de adotar ou não a redução da alíquota do ICI.

Moral da história: não se deve jamais descartar a priori, a alternativa representada pelo contrato facilitado (que em alguns casos é quase uma opção obrigatória). É aconselhável informar-se mais sobre essa possibilidade, que poderia reservar agradáveis surpresas.