

cidade	jornal	data veiculação
Bauru	Diário Bauru	26-III-87
a s s u n t o		
7- Artigo 5/ Lei do Inquilinato		

Diário de Bauru 26/03/87 Quinta-Feira página 01

Contrato com prazo determinado torna a locação mais fácil

Roberto Capuano (*)

A crise do aluguel foi gerada por decretos. E pode ser solucionada também por decretos. Ainda que não seja o melhor, este é o recurso mais rápido para iniciar um processo de estabilização de mercado numa situação de emergência como a que vivemos. Como se sabe, a crise do aluguel tem duas causas básicas: retração de oferta, de um lado, e crescimento anormal da demanda, do outro.

A retração de oferta está diretamente ligada ao total desestímulo ao locador, que desde 1979, vem sendo penalizado pelo simples fato de possuir um imóvel para renda. Para alguém alugar, é

preciso que compre primeiro. E ninguém compra um imóvel somente pela renda que produz, irrisória frente a outros tipos de aplicação de maior risco. Compra porque, historicamente, sabe-se que alguém dá proteção contra a inflação, o imóvel é o único bem que assegura solidez patrimonial e valorização real pela própria expansão urbana e demográfica do País. Além disso não se tem notícia de alguém que a longo prazo tenha conseguido perder dinheiro em imóvel.

A atual Lei do Inquilinato extinguiu na prática o respeito aos prazos contratuais. Ao alugar um imóvel, o locador se submete a uma legislação

que inviabiliza seu direito de retomar o prédio ao fim do contrato, pois só pode pedi-lo, por lei, para uso próprio. Como a grande maioria dos locadores já tem casa própria, significa dizer que o locador, por princípio, não, pode retomar seu imóvel...

Muito mais que a renda, o proprietário perde a liquidez, pois não consegue vender seu imóvel se necessitar, é muito difícil vender um imóvel alugado. A perda de liquidez inibe definitivamente a postura histórica da compra do imóvel para renda. Como a crise é de oferta, parece óbvio que o primeiro movimento para se estimular a oferta seja o de devolver a liquidez ao imóvel alugado. Como? Por um decreto que respeite o direito de propriedade, arranhado pela atual legislação, permitindo que os contratos celebrados daqui por diante tenham começo, meio e fim como o das locações comerciais. Neste setor jamais há crise.

Esta providência — que o Congresso também pode tomar — traria de imediato o retorno de tendência de comprar para alugar, pois muita gente trocaria a insegurança das aplicações financeiras por um investimento irrefutavelmente seguro. Para os contratos antigos, não se pode esquecer o enfoque social. Nesses casos, o direito à retomada deve obedecer prazos que se

coadunem com o crescimento da oferta provocada pela nova sistemática acima proposta. Um prazo limite de cinco anos, contados do início do contrato, e uma prorrogação por mais dois no caso dos contratos vencidos, parece suficiente.

A medida que a oferta cresça, o preço do aluguel se estabilizará e o inquirido encontrará preços justos. Simultaneamente, é prescindível regulamentar o seguro de fiança locatícia, já previsto em lei e que eliminará, se acionado, o desconforto de implorar uma fiança a um amigo ou parente. Mas essas providências não bastam.

A demanda crescente pela locação é gerada também pela inaccessibilidade do assalariado à casa própria, já que o preço do imóvel voltou ao seu patamar real e o salário não. A concessão do financiamento diretamente à população para que possa escolher livremente e que comprar — novo, usados ou até o que está alugando — sem dúvida diminuiria em muito a pressão da demanda. Mais oferta (pois estímulo legal), menos demanda (por acesso à casa própria), justiça para locadores e inquilinos, fim do ense. As soluções mais simples são sempre as melhores.

(*) Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis — 2ª Região.