

Medidas sobre aluguéis paralisam o mercado

O governo, através da Comissão de Controle do Programa de Estabilização Econômica pretende, através de uma nova Nota Técnica substituir a Nota Técnica n. 03, que regulamenta o pagamento dos aluguéis de janeiro que ingressam em fevereiro. Esperamos que esse novo documento seja mais claro que o anterior e expurgue as ilegalidades e impropriedades já denunciadas pelo CRECI nesta coluna.

Não obstante a boa intenção de aclarar dúvidas anunciada, há dúvidas quanto à oportunidade de uma nova Nota Técnica sobre esse tema, pois, uma boa parte dos aluguéis referentes a janeiro já foram liquidados. E os pagamentos foram feitos sem a observância da Nota Técnica e assim continuam.

Assim sendo, o mais correto e oportuno no momento, continua sendo a aplicação dos fatores de conversão previsto na Lei e aplicar o reajuste em janeiro de acordo com os contratos.

Ocorre, no entanto, que nem bem superadas as confusões geradas pela Nota Técnica 03, o Artigo 11 da Medida Provisória n. 38 trouxe novas confusões ao introduzir dois novos fatores de conversão. O fator a 2.4568 para o mês de julho de 1988, referente aos contratos com reajuste semestral, e o fator 5.0924 para o mês de janeiro de 88 no caso de reajuste anual.

Como é sabido, para obter-se o valor do aluguel congelado, multiplica-se o valor do aluguel vigente pelo fator de conversão referente ao mês em que foi efetuado o último reajuste. E nos contratos que não sofreram reajuste utiliza-se o fator de conversão equivalente ao mês da celebração do contrato.

Um contrato celebrado em janeiro de 1988, portanto, forçosamente foi reajus-

tado pelo índice de janeiro de 89 que é de 933.63 por cento e foi convertido e congelado pelo fator de conversão referente também a janeiro de 89 que é de 04859. Como e onde então aplicar o novo índice?

Se a intenção da medida é reajustar os aluguéis com contratos iniciados em janeiro data posterior ao dia 16, tampouco é necessária porque os aluguéis são reajustados somente a partir de primeiro de fevereiro.

E mais, caso se ignore o índice anterior e se aplique o novo, o resultado encontrado é praticamente o mesmo, já que a diferença entre os valores está em torno de 0.12 por cento no caso de semestralidade e de sete por cento na anualidade.

As consequências dessas sucessivas intervenções do governo no mercado de locação têm sido desastrosas.

De imediato as últimas medidas provocaram um enxugamento de quase 90 por cento na oferta de imóveis de locação com reflexos altamente inflacionários nos preços.

Para um Plano que se diz antinflacionário isso é contraditório e inaceitável. Tanto mais quando se considera que a habitação, juntamente com a alimentação e a saúde, é um item básico para a sobrevivência e que o direito de morar é reconhecido pela Constituição em vigor.

Além dos aspectos técnicos mencionados que desqualificam as medidas adotadas, as consequências práticas que elas estão a acarretar na sociedade aconselham, de uma vez por todas, que tal assunto seja tratado com a objetividade que merece.

Aluguéis comerciais

A Medida Provisória n. 38, em seu Arti-

go 5, esclarece que os aluguéis comerciais e não residenciais estão também congelados e esse é um dado positivo. Não obstante, estabelece uma contradição entre dois Artigos.

De um lado o Artigo 8, da Medida Provisória n. 32 transformada em Lei 7730 que diz que os aluguéis estão congelados no nível do dia 14 de janeiro. De outro lado, o Artigo 5. da Medida 38 que remete os aluguéis comerciais ao Parágrafo Primeiro do Artigo 11 da Lei 7730. Qual dos dois prevalece?

Certamente não poderá prevalecer o Parágrafo Primeiro do Artigo 11 porque esse parágrafo não se refere a aluguéis. Caso se referisse, os contratos com reajustes em janeiro, não importando o dia, seriam reajustados, o que contraria o Artigo 8, que determina o reajuste até o dia 14 inclusive.

Outro fator importante é que para os aluguéis comerciais não há nenhum fator de conversão porque não podem ser reajustados fora dos prazos contratuais. Assim não tem nenhum amparo jurídico a antecipação do reajuste.

CRECI na Associação Comercial de S. Paulo

O Presidente do CRECI, Roberto Capuano, integra a nova diretoria da Associação Comercial de São Paulo eleita no dia 14 último. Capuano integra a chapa encabeçada pelo presidente Romeu Trusardi Filho, reeleito para mais um período para dirigir a entidade.

A importância e representatividade da entidade oferece aos corretores de imóveis mais um canal de participação e comunicação para transmitir à sociedade as preocupações e sugestões com relação à questão urbana.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP