

cidade	jornal	data veiculação
Saulo	O Estado de São Paulo	17. fev. 1987
assunto		
03 - Lei do Inquilinato		

A Lei do Inquilinato será alterada

BRASÍLIA
AGÊNCIA ESTADO

O governo encaminhará ao Congresso Nacional, no início dos trabalhos legislativos que serão retomados no próximo dia 1º, o projeto de lei alterando a Lei do Inquilinato, de modo a estabelecer fórmulas de proteção aos inquilinos de baixa renda e ampliando a liberdade de mercado para os contratos de aluguel de imóveis de luxo.

A informação foi dada, ontem, pelo consultor geral da República, Saulo Ramos, que está elaborando o anteprojeto de lei que vai alterar a legislação que rege o inquilinato desde 1979. No projeto, segundo o consultor, deverão constar, também, cláusulas tornando mais rígidas as punições para os que retomarem imóveis utilizando de forma "insincera" as possibilidades abertas em lei, como as de uso próprio ou para cessão a descendentes ou ascendentes, no processo conhecido como "pedido insincero" ou "retomada simulada".

O projeto, inicialmente, não propõe alterações substanciais nos contratos de aluguéis comerciais, limitando-se aos residenciais que, "em todo o lugar do mundo", segundo Ramos, merecem algum tratamento especial com vistas à proteção dos inquilinos de baixa renda.

O projeto de lei, segundo o Consultor Geral da República, segue a linha política já adotada em outras questões, em que se procura sempre a proteção social dos mais pobres e maior liberdade de mercado para quem não necessita desta proteção. E, como projeto de lei que é, será submetido ao Congresso Nacional.

O projeto não especifica, no entanto, o que seja um imóvel próprio para morador de baixa renda, ou os parâmetros dos rendimentos que serão aplicados aos inquilinos. Isto

porque, segundo Saulo Ramos, seria tornar a lei por demais inflexível e, eventualmente, de curta vida em caso de alteração de indicadores econômicos que venham a ser utilizados.

A partir de 1º de março, continuou o Consultor Geral da República, os aluguéis não serão automaticamente reajustados de acordo com a inflação registrada no período. Todos os contratos, explicou, serão revistos exatamente nas datas previstas e obedecendo a variação da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), "está sim, congelada pelo Plano Cruzado, já que por todo este período os aluguéis novos nunca estiveram congelados".

"Há galinha para salário, mas não para aluguel", afirmou Saulo Ramos, lembrando que, a partir do próximo dia 28, voltam a vigir normalmente os contratos antigos, com todas as suas cláusulas. Lembrou, ainda, que os aluguéis sempre estiveram indexados à OTN e que não se pretende alterar isto, embora possa ser alterado o dispositivo do Decreto-Lei nº 2.290, pelo qual não se permitem contratos inferiores a um ano. Por legislação paralela me preparação, os contratos deverão ser livremente negociados entre as partes, prevalecendo que, não fixado o prazo, entende-se que a validade do contrato é de um ano.

As ações de despejo, que estiveram paralisadas por força dos decretos que implantaram o Plano Cruzado, retomarão, a 1º de março, os mesmos estágios em que se encontravam a 28 de fevereiro, explicou Ramos.

O consultor geral da República demonstrou que o governo tem muita preocupação em que a legislação a ser aprovada pelo Congresso Nacional, e que o próprio anteprojeto que prepara, não se constitua em desestímulo à construção civil, o que iria repercutir negativamente dentro de alguns anos, com déficits de oferta de imóveis habitacionais.

No simpósio, muita tensão e críticas

Além de tribuna para a condenação do intervencionismo do Estado no mercado imobiliário e apresentação de propostas para solucionar a crise dos aluguéis, o 2º Simpósio Secovi sobre locação e Lei do Inquilinato, realizado ontem em São Paulo, serviu também como espécie de termômetro do estado de tensão que caracteriza as relações entre proprietários e inquilinos. Foi o que descobriu, perplexo, o deputado federal Samir Achôa (PMDB-SP), que foi tachado de demagogo e contestado aos gritos pela platéia quando, em uma intervenção na última das cinco palestras do encontro, tentou argumentar em favor dos inquilinos.

Achôa, que também é proprietário, considerou "injusto" que o inquilino pague o IPTU reajustado em até 500%, como em São Paulo, e disse que não se poderia adotar sistema de correção de aluguéis para os imóveis semelhante ao aplicado, por exemplo, aos preços de alimentos, por causa da valorização da propriedade, o que de certa forma compensaria perdas dos proprietários. Esses argumentos mereceram contestação imediata, com inúmeros depoimentos sobre a defasagem de aluguéis antigos e de abusos por parte de inquilinos, obrigando o moderador do debate, Paulo Germanos, a intervir várias vezes para serenar os ânimos enquanto Achôa repetia que defende o lucro, a propriedade privada, a atualização dos aluguéis "mas também o equilíbrio para não matar a galinha dos ovos de ouro".

INTERVENÇÃO CONDENADA

Até esse confronto, o simpósio,



Joveci C. de Freitas

Os debatedores culpam o governo pela crise na locação

realizado no Maksoud Plaza Hotel, fora marcado pela condenação unânime à intervenção do Estado no mercado imobiliário, identificando-se o governo como principal responsável pela crise na locação. As propostas de solução, conseqüentemente, pautaram-se, quase todas, no princípio que o Estado deve parar de interferir no setor, legislando por decretos-leis, e deixar que inquilinos e proprietários se entendam livremente, tendo por base um mínimo de legislação. "A atual Lei do Inquilinato atualizada", defendeu o advogado Biasi Ruggiero.

Já pela manhã, ao abrir a primeira palestra do simpósio, o ex-presidente do Banco Central, Afonso Celso Pastore, investia nessa linha mas arriscava o palpite de que o governo não vai querer se desgastar com medidas que possam parecer impopulares apesar de corretas: "Se está com dois passarinhos na mira, dá um tiro no meio e os dois continuam voando". Não será essa a forma de solucionar o problema da moradia, na opinião, por exemplo, de Miguel Sérgio Mauad, vice-presidente do Secovi, que à tarde criticou também os parlamentares afirmando que "legis-

la-se com medo da verdade, em admitir o lucro, e se cometem assim barbaridades anti-sociais em nome do chamado interesse social".

"O grande problema é a lesão mortal do direito de propriedade provocada pela intervenção governamental", completaria o jurista Ives Gandra da Silva Martins, ao sugerir que o governo, a partir de 1º de março, extinga todos os impostos incidentes sobre a renda de locação de imóveis como forma de estimular os investimentos no setor e compensar a aceleração da inflação. Outra forma de estímulo, conforme Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Crecl), seria a concessão de financiamentos para a compra de imóveis usados, "que atvaria todo o mercado e permitiria ao inquilino comprar sua casa". Ele chamou de "amadora" a direção da Caixa Econômica Federal (CEF) por não agir assim.

Romeu Chap Chap, presidente do Secovi, Hubert Gebara, da Fenadi, Luís Roberto Andrade Ponte, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), e os jornalistas Robert Appy e Alberto Tamer, de O Estado, defenderam a necessidade de o governo estimular de imediato a construção de casas populares para diminuir a pressão sobre a oferta e equilibrar os preços dos aluguéis, aplicando na construção e não na expansão da base monetária o dinheiro da poupança. Essas e as outras propostas do simpósio serão encaminhadas pelo Secovi ao Congresso Nacional.

SP reduz seu endividamento

O endividamento global do governo do Estado de São Paulo, incluindo Tesouro e empresas, alcançou o ponto máximo em 1982 (50% superior ao atual) e apresentou redução da taxa de crescimento e a melhor performance em 1986, quando caiu 24%, informou ontem no Palácio dos Bandeirantes o secretário da Fazenda, Marcos Fonseca, ao fazer o balanço das atividades da sua pasta durante o governo Montoro. Disse também que de 9,7% em 1983, o déficit orçamentário caiu para 3,7% em 1984, 1,4% em 1985 e deve ficar em 0,5% em 1986. Do ponto de vista financeiro, afirmou que o governador Franco Montoro também encontrou o Estado em situação difícil. Em 1983 o déficit financeiro foi de 11,3%, em 1984 de 1,1% e em 1985 houve superávit de 6,9%.

O setor da construção, temeroso

PORTO ALEGRE
AGÊNCIA ESTADO

"O ano de 1987 é de total incerteza para o setor da construção porque os orçamentos públicos para este ano não foram feitos levando em conta a elevação da inflação e, em conseqüência, todos já estão superados, além de haver uma insegurança também em relação ao comportamento da economia como um todo." O alerta foi feito ontem, em Porto Alegre, pelo presidente da Associação dos Empreiteiros de Obras Públicas do Estado de São Paulo (Apeop), Hugo Marques da Rosa, ao considerar que estes orçamentos terão de ser revistos porque "nem os mais otimistas pensam em uma inflação inferior a 100% neste ano".

Como os governos investem o que "sobra" da previsão orçamentária, ele disse não saber se o que os Estados e municípios arrecadarão

será suficiente para "tocar as obras necessárias", além de o setor continuar enfrentando o problema de contratos com preços defasados. Em São Paulo, devido a esta diferença de preços, as obras públicas estão semi-paralisadas.

De qualquer forma, o setor de obras públicas continua preocupado com a defasagem de preços contratados. Afirmou Marques da Rosa que o decreto nº 2.290 do governo federal — de 21/11/86 — permitiu o reajuste para contratos com mais de 12 meses, mas criou uma situação discriminatória porque a maioria das obras sociais — escolas, centros de saúde, creches, redes de água e esgotos, recuperação de escolas — tem prazos inferiores a 12 meses e seus preços permanecem congelados. Segundo ele, as obras de edificação teriam de ser corrigidas entre 100 e 120%.

O setor de obras públicas também não tem nenhuma garantia de que após 28 de fevereiro possa haver

uma revisão de contratos, mas já enfrenta o problema de aumentos de preços de materiais autorizados pelo governo. Diante deste quadro, o presidente da Apeop prevê para este ano uma diminuição de atividades e a não contratação de novas obras. Com isto, há a possibilidade de retorno do desemprego na construção civil.

Para resolver esta situação, os empreiteiros de obras públicas defendem que seja autorizada a revisão mensal de contratos de acordo com índices setoriais e regionais, podendo usar como parâmetro para os reajustes, a variação do CUB (Custo Unitário Básico da Construção).

Por outro lado, embora o atraso nos pagamentos de obras públicas não estivesse trazendo problemas, a elevação do custo financeiro, com juros de 1% ao dia, segundo Marques da Rosa, já está fazendo com que atrasos de uma semana se tornem insuportáveis.