

Mais um ano de aluguel fixo pode piorar oferta de imóvel

Da Reportagem Local
e da Sucursal do Rio

A prorrogação do congelamento dos aluguéis e da lei nº 7.538/86, que suspende a execução das ações de despejo até 1º de março de 1987 e poderá ser adotada pelo governo, conforme noticiou a Folha ontem, servirá para agravar a crise da oferta de imóveis, segundo alguns empresários dessa área de atividade. A medida adiará —sem criar solução—, o problema dos inquilinos, e agrava a dificuldade da parcela da população que deseja alugar um imóvel, pois a reação por parte dos proprietários será de se proteger, elevando os valores para a locação.

Essa dilatação do prazo de proteção aos inquilinos, entretanto, é indispensável, segundo avaliação do Procon (Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor). Caso contrário, o próximo 2 de março poderia ser caracterizado como o "dia nacional das ações de despejo", informou Neusa Ribas, assessora de imprensa do órgão. O Procon recebeu desde março passado 87 mil consultas. Pouco mais da metade estava relacionada a aluguéis e a ações de despejos e partiu, em sua maioria, de pessoas de baixa renda. Seus técnicos porém acreditam que o governo deve encontrar uma fórmula para estimular a construção civil no mais curto prazo de tempo, porque, mais uma vez, esta será uma solução paliativa.



O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, 42, disse que a providência deverá retirar do mercado um número substancial de investidores que nos últimos meses se mostravam atraídos a adquirir imóveis. A situação poderá se inverter, e os já proprietários colocarem à venda suas unidades temendo uma proteção excessiva aos inquilinos. Capuano considerou a medida "de impacto", mas não eficiente. Para ele, o governo está repassando um problema social para os proprietários de imóveis.

Também o presidente em exercício do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro, 30, disse que as medidas em estudo pelo governo vão inflacionar ainda mais os aluguéis e aumentar o déficit de moradias, estimado em doze milhões de unidades. Se o congelamento durar mais um ano ninguém mais vai querer investir em imóveis, afirmou.

O imóvel para locação é um produto em extinção, segundo o presidente em exercício do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis do Estado de São Paulo (Secovi), Sérgio Mauad, 35. Há cinco anos, um terço dos compradores de imóveis, tinham a intenção de alugá-los. Hoje, disse que correspondem a menos de 3%. Mauad acredita ser este um reflexo da legislação criada para proteger o inquilinato, para ele, "demagógica e eleitoreira". A prorrogação do congelamento poderá extinguir o mercado de locação, disse. Falta seriedade à política de habitação, afirmou. O país não dispõe de recursos para oferecer moradia à população, por isso, tem de atrair a iniciativa privada.

A crise de oferta de imóveis tem origem de forma mais recente na lei do inquilinato criada em 1979, informou o presidente da Federação Nacional das Associações de Administradoras de Imóveis, Hubert Gebara, 50. A proteção excessiva, gerada pela legislação, foi agravada pela

decisão das autoridades monetárias do governo Figueiredo de arrochar os salários e limitar os reajustes dos aluguéis em 90% em 1982, um ano mais tarde, do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).

Abadi critica

A notícia de que o governo pretende manter o congelamento dos aluguéis e a suspensão das execuções de despejo depois de março ano que vem foi mal recebida pela Associação Brasileira dos Administradores de Imóveis (Abadi). Seu presidente, George Masset, 48, afirmou que a medida é demagógica e não impedirá que os novos aluguéis continuem subindo. Mesmo nos contratos antigos, segundo ele, está havendo acordos entre inquilinos e proprietários para reajuste dos aluguéis.

Assunto não será objeto de decreto-lei

Da Sucursal de Brasília

O governo precisa elaborar um projeto de lei para prorrogar o congelamento dos aluguéis, devendo, assim, submeter-se à tramitação do Congresso antes de ser aplicado. De acordo com a visão do Palácio do Planalto, segundo apurou ontem a Folha, os aluguéis devem ser regulados por lei civil, impedindo a aplicação do decreto-lei.

O artigo 55 da Constituição estabelece: o "presidente da República, em casos de urgência ou de interesse público relevante, e desde que não haja aumento de despesa, poderá

expedir decretos-leis sobre as seguintes matérias:

- 1) segurança nacional;
- 2) finanças públicas, inclusive normas tributárias; e
- 3) criação de cargos públicos e fixação de vencimentos".

No Palácio do Planalto, argumenta-se que os aluguéis não se enquadram em nenhuma das três categorias. Mas se considera que em regime de urgência, um projeto poderia ser aprovado antes do recesso parlamentar. O decreto-lei entra imediatamente em vigor e o Congresso tem um prazo para apreciá-lo. Se isso não ocorrer, ele fica aprovado pelo decurso de prazo.

Para juristas, a lei sobre despejos é inconstitucional

Da Reportagem Local

A lei nº 7.538, sancionada pelo presidente Sarney em 24 de setembro último, é inconstitucional, segundo informaram juristas ouvidos pela Folha. O professor da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Walter Ceneviva, 52, da equipe de articulistas da Folha, disse que ela impede a execução de despejos, sentenciada pelos juízes a título definitivo. Contrária, por isso, o texto da Carta Magna, que garante a coisa julgada, ou seja, a execução de qualquer sentença contra a qual não caiba qualquer recurso.

Ceneviva considera lamentável que não haja tempo para que os tribunais julguem essa questão, o que quer dizer na prática que qualquer discus-

são em torno da inconstitucionalidade da lei será inútil. O professor leva em conta o prazo de validade estabelecido para até 1º de março. "Se entretanto, o Congresso, através de outra lei, prorrogar o prazo do impedimento dos despejos, haverá então tempo para obter decisão judicial que venha impedir o agravamento da inconstitucionalidade". Ceneviva afirmou que há poucos aspectos inconstitucionais, mas para ele, basta citar um, que é suficiente para caracterizar seu aspecto irregular.

O advogado Biasi Ruggiero, 48, disse que se considera ofendido, tamanho é o número de irregularidades apresentadas nessa lei. Para ele, seus aspectos inconstitucionais reve-

lam incompetência e seu conteúdo tem apenas intuito demagógico. Ruggiero lamenta a justificativa apresentada pelos juristas que assessoram o governo federal (ele citou nominalmente o procurador-geral da República, Saulo Ramos) de que a Constituição está "agonizante" e por isso não precisa ser respeitada. O advogado contesta, afirmando que a lei desrespeita princípios universais. Além disso, para ele, a Constituição brasileira está em vigor e representa o estado de direito. "A pedra de toque distingue o estado de direito do totalitarismo, ou seja, é um dos pilares que sustenta o estado democrático". Ruggiero cita também como um dos aspectos inconstitucionais da lei, o seu caráter retroativo.