

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Gazeta Mercantil	04-MAR-87
	assunto	
	Lei do INQUILINATO	

## Congresso apreciará locações e subsídios

por Eliana Simonetti de Brasília

Dois projetos de lei serão enviados pelo governo ao Congresso Nacional após o recesso de carnaval: um, alterando a Lei do Inquilinato na parte que trata do reajuste dos aluguéis e outro eliminando gradativamente os subsídios.

Os aluguéis, a partir de 28 de fevereiro, passaram a ser corrigidos pelo valor da OTN, ou seja, pelo maior de dois índices: o rendimento das Letras do Banco Central ou o Índice de Preços ao Consumidor. A regra vale para aluguéis residenciais e comerciais, com a ressalva de que os primeiros não podem sofrer reajustes em períodos inferiores a seis meses. A proposta do governo para os parlamentares é de que até um determinado patamar — CZ\$ 20 mil ou CZ\$ 30 mil cruzados, segundo o consultor geral da República, José Saulo Ramos — a correção dos aluguéis fique vinculada ao índice que reajuste os salários, ou seja, no momento, ao Índice de Preços ao Consumidor (IPC).

A modificação terá significatividade no momento em que a inflação cair, pois, da forma como as coisas estão hoje, se o IPC for menor do que a taxa de rendimento das LBC, a correção dos salários será inferior a dos aluguéis. A intenção do governo, conforme explicou a este jornal o consultor geral da República, autor do projeto, é corrigir esta distorção no que diz respeito aos pequenos aluguéis residenciais. "Os imóveis de luxo e os comerciais terão o valor do reajuste de locação livre para negociação entre as partes", disse.

A outra iniciativa do governo no âmbito do Poder Legislativo diz respeito aos subsídios. Hoje em dia, o governo federal subsidia, além do trigo — que só no ano passado custou aos cofres públicos CZ\$ 23 bilhões —, o leite, o crédito rural, as taxas de juros para produção para exportação, os financiamentos para micro, pequenas e médias empresas, e as passagens da Rede Ferroviária Federal. A intenção do projeto de lei é eliminar gradativamente — em quatro anos, segundo Saulo Ramos — estes subsídios, considerados inflacionários.

O consultor explicou que as propostas serão enviadas ao Congresso porque não têm urgência suficiente para justificar a edição de novos decretos-leis.

## "Não haverá alterações substanciais"

por Luiz Americano de Porto Alegre

"O Decreto-lei nº 2.322 não estabelece alterações substanciais nos contratos de locações, e muito menos se propõe a dar uma solução abrangente para a crise habitacional", disse o presidente da Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (Agademi), Aroni Becker. Os contratos estabelecidos antes do Plano Cruzado não sofrem modificações alenadoras de modo a corrigir distorções acumuladas ao longo dos últimos anos.

No entender de Becker, a legislação anterior a 28 de fevereiro de 1986 está sendo revalidada, apenas para os contratos antigos a serem majorados, nos meses de vencimento, pela variação das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), segundo prazos fixados nos acordos entre as partes (semestral ou anual). O Decreto-lei nº 2.322 só diz respeito às locações novas ao anular o Decreto-lei nº 2.290, editado em novembro do ano passado, que não definia o índice a ser aplicado para os reajustes, estabelecendo somente revisões anuais.

A Agademi aguarda das autoridades a edição de medidas que efetivamente incentivem o setor de locações. Becker diz que há o temor justificado dos proprietários de imóveis em colocar unidades para alugar, com a legislação em vigor. A reduzida disponibilidade de imóveis para locações levou, no período de janeiro de 1986 a janeiro de 1987, a uma maiorização de 227% nos aluguéis.

## Correção não elimina o problema dos aluguéis

por Ediana A. Balleroni de São Paulo

A volta da correção dos aluguéis, determinada pelo Decreto-lei nº 2.322/87, que entrou em vigor na última sexta-feira, ainda não foi suficiente para diminuir as tensões existentes no setor de locações. A opinião é do advogado Biasi Ruggiero, especializado em direito imobiliário. Ele esclareceu que ainda persistem problemas para os contratos antigos, cuja situação jurídica voltou a ser igual à existente antes do Plano Cruzado.

Ruggiero explicou que, quando o decreto estabelece "somente poderão ter cláusulas de reajuste os contratos (...)", ele estipula uma regra para o futuro, a ser aplicada nas novas locações. Esses novos contratos poderão estabelecer reajustes semestrais, no caso das locações residenciais.

Aumentos em intervalos menores de seis meses serão ilegais. Como o decreto não se refere a aluguéis não-residenciais, estes poderão ser reajustados até mensalmente, desde que o contrato assim determine. Isto não significa que as antigas locações, com reajuste anual, perderam sua validade ou tenham de ser modificadas. O locador não pode, unilateralmente, exigir outra periodicidade de aumentos, frisou o advogado.

A OTN continua sendo o índice máximo de reajuste dos aluguéis. As partes só poderão estabelecer outro índice se ele for inferior ou igual à OTN. "O decreto-lei consagrou a regra da Lei do Inquilinato, que fixa a antiga OTN como índice de reajuste", disse Ruggiero.

Aqueles que, em janeiro de 1986, tinham um contrato de locação regido simplesmente pela Lei do Inquilinato, terão reajustes anuais, na data de aniversário do contrato, pela variação da OTN. "A Lei do Inquilinato permanece em vigor", lembrou o especialista.

### CRISE MAIOR

Para o advogado José Carlos Graça Wagner, a diferença de tratamento que o decreto estabelece para as locações comerciais e residenciais irá agravar a crise de moradia, pois os proprietários irão preferir alugar seus imóveis para fins não-residenciais já que a periodicidade dos reajustes pode ser estabelecida livremente. Ele criticou a intromissão do Estado em matérias como a locação, "de estrito interesse dos particulares".

Celso Aristides Lopes, também especialista em Direito Imobiliário, analisou os efeitos do Decreto-lei nº 2.322 da seguintes forma:

a) quanto aos novos contratos de locação residencial (contratos realizados a partir de 28 de fevereiro de 1987): serão reajustados com base na OTN e em intervalos de até seis meses. É a primeira vez que o reajuste semestral tem fundamento legal, mas para que ele possa ser praticado deverá haver cláusula expressa no contrato;

b) locações não-residenciais novas: são possíveis duas interpretações, na ausência de definição do assunto pelo decreto-lei. Por analogia, as mesmas regras fixadas para as locações residenciais poderiam ser aplicadas aos demais contratos. Uma outra interpretação possível, é que o legislador introduziu a livre negociação dos reajustes para este

caso, que poderiam ser até mesmo mensais;

c) locações antigas, residenciais ou não (contratos anteriores ao Decreto-lei nº 2.322): voltam a vigorar as regras anteriores ao Plano Cruzado.

Para Aristides Lopes, o governo deveria parar de editar normas sobre as locações. "A Lei do Inquilinato é bastante razoável e, através dela, o inquilinato está bem protegido", argumentou o advogado.

Laércio França, outro especialista em Direito Imobiliário, partilha das mesmas opiniões de Lopes, apenas considera "um ponto forçado" querer aplicar analogicamente os reajustes semestrais às locações não-residenciais e comerciais. "Parece-me que o legislador foi bem claro: aumentos semestrais só para os aluguéis residenciais. Os demais serão pactuados livremente", disse França.

### CONTRATOS ANTIGOS

O advogado acredita que haverá polêmica quanto ao reajuste dos contratos antigos. Para ele, é iníquo que aqueles que têm contrato com aniversário em dezembro ou janeiro, por exemplo, tenham o mesmo tratamento de quem "aniversaria" em abril ou maio. Na sua opinião, todos os contratos deveriam ser aumentados agora e reajustados novamente na data original de aniversário do contrato.

França entende que as locações firmadas sob a vigência do antigo artigo 2º do Decreto-lei nº 2.290/86 têm de ser respeitadas. O antigo artigo 2º previa a livre pactuação do índice de reajuste dos aluguéis. Para o advogado, mesmo que esse índice supere o valor da OTN, o contrato tem de ser respeitado.

França esclareceu que locação não-residencial e locação comercial designam fatos jurídicos diferentes: esta se refere a todo contrato que seja regido pela Lei de Luvas. Aquela diz respeito a qualquer tipo de locação que não seja residencial (uma loja, um escritório ou uma indústria).

## Sem reflexo positivo, diz o Creci

por Cynthia Malta de São Paulo

O Decreto-lei nº 2.322, que regulamenta os aluguéis com base na variação das OTN, não deve ter reflexo positivo sobre o principal problema do mercado de imóveis: oferta extremamente reduzida em relação a uma demanda que cresce muito, na opinião do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano.

Atualmente, a locação residencial não significa um grande negócio para o proprietário. O valor do aluguel não ultrapassa 1% do valor total do imóvel, em média, e o proprietário prefere investir no mercado financeiro onde consegue rendimentos em torno de 17%. Além disso, com uma correção anual em torno de 70% (atualização da OTN), a oferta de imóveis continuará fraca, acrescentou Capuano.

O estímulo para incremento da oferta no mercado de imóveis dependerá do projeto de lei, que altera a Lei do Inquilinato, que será enviado ao Congresso Nacional por volta do dia 10 de março próximo, declarou o presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi), Romeu Chap Chap. Um ponto importante do projeto a ser votado seria colocar a possibilidade de atualização do aluguel mediante ação judicial após o término do contrato, que atualmente só é permitida após cinco anos de contrato.

O projeto prevê ainda que o pagamento do valor do aluguel, após discussão judicial, vigore a partir da sentença do juiz e não a partir da entrada da ação na Justiça, como acontece atualmente. Esta medida iria induzir as partes a um acordo particular, pois o locador não se arriscaria a perder a quantia referente aos aluguéis no período de andamento do processo judicial, finalizou Chap Chap.

## Atuação da Sunab depende de portaria

A Delegacia da Superintendência Nacional de Abastecimento (Sunab), em São Paulo, ainda não sabe como executar a fiscalização para garantir o cumprimento do decreto-lei assinado quinta-feira pelo presidente José Sarney, que regulamenta novas medidas no mercado imobiliário. A informação foi transmitida na sexta-feira pelo assessor jurídico do gabinete da delegacia paulista da Sunab, Josué Rios, que afirmou estar a atuação do órgão condicionada à edição de uma portaria pela própria Sunab, disciplinando a questão das locações.

"Em tese, a Sunab poderá fiscalizar os aluguéis", disse Rios. "No entanto, as delegacias do órgão ainda não possuem um mecanismo prático para agir, ou seja, uma portaria orientando a nossa atuação". Rios esclareceu, também, que a desobediência às novas normas estabelecidas para os reajustes de aluguel representa uma contravenção penal, "implicando uma ação criminal".

A advogada do setor de habitação do Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor (Procon), Elizete Rodrigues, informou sexta-feira que têm aumentado as consultas de consumidores com relação à questão dos aluguéis. "Eles querem saber de quanto vai ser o aumento, mas isso só poderá ser esclarecido com a divulgação da variação das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN)", disse Elizete Rodrigues, acrescentando que as informações básicas já estão sendo explicadas. Segundo o assessor de Comunicação do Procon, Roberto Melo, as consultas ao órgão apresentaram um crescimento de 25% no último mês, em relação ao anterior, sendo que 50% dos questionamentos se referem à questão do inquilinato.

O secretário-executivo do Conselho Nacional de Defesa do Consumidor (CNDIC), Luís Amaral, manifestou-se muito preocupado com a grande quantidade de ações de despejo que poderão ser executadas, caso não seja prorrogada a "Lei Brotsard".

## Falências e Concordatas

### Rio de Janeiro

COULTER ELETRONICS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. — (Falência Requerida) — P.R.B. Serviços Gerais Ltda. requereu a decretação da falência da firma supra, com sede nesta cidade. 1ª Vara de Falências e Concordatas.

F.W. INFORMÁTICA LTDA. — (Falência Requerida) — Data Set Informática Ltda. requereu a decretação da falência da firma supra, com sede nesta cidade. 7ª Vara de Falências e Concordatas.

RONA'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA. — (Falência Requerida) — Fiori S.A. requereu a decretação da falência da firma supra, com sede nesta cidade. 7ª Vara de Falências e Concordatas.

JAPE MÓVEIS DE ESCRITÓRIO LTDA. — (Verificação de Contas Requerida) — O Banco Nacional S.A. requereu a Verificação de contas da firma supra, com sede nesta cidade. 6ª Vara de Falências e Concordatas.

CAS REPRESENTAÇÕES LTDA. — (Falência Encerrada) — Foi julgada encerrada a falência da firma supra. 2ª Vara de Falências e Concordatas.

F. LAMARCA MATERIAIS DE CONSTRUÇÕES LTDA. — (Falência Encerrada) — Foi julgada encerrada a falência da firma supra. 2ª Vara de Falências e Concordatas.

TOBBS MODAS MASCULINAS LTDA. — (Competência Declinada) — No pedido

### São Paulo

De acordo com informação do Distribuidor Civil do Fórum de São Paulo, foram arquivados, sexta-feira, os seguintes pedidos de falência e concordata:

BASSY DECORAÇÕES LTDA. — ME — (Concordata Preventiva) — A empresa supra, com sede nesta cidade, requereu a convocação dos seus credores, a fim de lhes propor concordata preventiva. 9ª Vara Civil.

Requerente: Juliana Comércio de Tecidos e Confecções Ltda. Requerido: CONFECÇÕES PARSHIN LTDA. R. Pe. José Garzotti, 95. 23ª Vara Civil.

Requerente: Distribuidora de Produtos Alimentícios Moreu Ltda. Requerido: SUPER FESTA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. 24ª Vara Civil.

Requerente: Bancrel-Banco de Cobrança de Títulos Ltda. Requerido: CONFECÇÕES FRANCISLU LTDA. R. Tocantins, 164 Ap. 21. 25ª Vara Civil.

Requerente: Irmãos Babadopolos e Cia. Ltda. Requerido: TEAM-BALLS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA. Av. Júlio Bueno, 3291-Jd Brasil. 15ª Vara Civil.

Requerente: Indústrias J.B. Duarte

S.A. Requerido: SUER VAREJÃO SÃO DOMINGOS LTDA. Av. Dr. Heitor Antonio Elias Garcia, 140. 7ª Vara Civil.

Requerente: Juliana Comércio de Tecidos e Confecções Ltda. Requerido: PADDOCK CONFECÇÕES LTDA. R. Clodomiro Amazonas, 807. 10ª Vara Civil.

Requerente: Atluca Comércio e Exportação de Gesso Ltda. Requerido: DECORAÇÕES DI GESSO ARRAS LTDA. R. Cristóvão Lopes, 38. 17ª Vara Civil.

Requerente: Editora Abril S.A. Requerido: BILHA/BOLA SEIS LTDA. Av. Brig. Faria Lima, 338. 18ª Vara Civil.

Requerente: Indústrias Alimentícias Carlos de Brito S/A-Fábricas Peixe. Requerido: AERCADINHO KM VINTE E NOVE LTDA. Av. Marechal Tito, 7227. 28ª Vara Civil.

Requerente: Editora Abril Ltda. Requerido: SWERTS GRAY PROPAGANDA E MARKETING LTDA. R. Pamplona, 1119. 16ª Vara Civil.

Requerente: Ellei Amaro Martins. Requerido: PADARIA VALO VELHO LTDA. Est. Itapeerica, Km 26. 3ª Vara Civil.

Requerente: Conner Serviços Comerciais Ltda. Requerido: DELTEC COMÉRCIO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA. Av. Elisa Carneiro de Siqueira, 1268. 20ª Vara Civil.

Requerente: Brasmanco — Indústria e Comércio Ltda. Requerido: LMA COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA. Rua Mauá, 236. 18ª Vara Civil.

Requerente: Brasmanco — Indústria e Comércio Ltda. Requerido: COMERCIAL LM DE CALÇADOS LTDA. R. Gomes Cardim, 137. 2ª Vara Civil.

Requerente: Indústria Madeireira Lopes Ltda. Requerido: MADEIREIRA ALMEIDA LTDA. Sampaio Madeira, 162. 15ª Vara Civil.