

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	O Estado	04 abril 87
assunto		
8 - Palestras e simpósios		

## No debate sobre locação, duas posições receberam destaque.

O debate sobre locação realizado pela CVIESP — Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo — reunindo expressivas personalidades do setor imobiliário, resumiu duas posições básicas: uma defendida pelo Secovi — Sindicato da habitação —, que implicaria numa forma de reajuste com base na OTN — Obrigações do Tesouro Nacional, e outra defendida por outras entidades, como a Fenadi, que advogam a tese de que o reajuste, neste momento, deva ser de 70,69%, como tem sido noticiado pela imprensa.

A diferença maior entre as duas propostas está resumida em um único ponto: pela proposta defendida pelo Secovi, se, a partir deste momento, o reajuste estabelecido for com base na OTN, os aluguéis teriam que ser realinhados, usando-se, portanto, a correção da OTN de 82, então ORTN, já que após essa data os contratos passaram a ser regidos pelo INPC — Índice Geral de Preços ao Consumidor. Restabelecida a correção pela OTN, o aumento seria realinhado a partir de 1982, e esse fato redundaria num aumento de cerca de 300%. A outra proposta simplesmente esqueceria esse realinhamento e passaria, a partir deste momento, a corrigir o aluguel pela OTN.

Essa diferença nos pontos de vista dos debatedores presentes — compuseram a mesa o presidente da CVIESP, Oswaldo Gonçalves, o coordenador das Comissões de Estudos e ex-presidente da CVIESP, Adirson Quirino dos Santos, o presidente em exercício do SCIESP, Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro, Hamilton Penna, Renné Aidar e Biasi Ruggiero, do Secovi, Hubert Gebara, da Fenadi, Roberto Capuano, presidente do Creci, Roberto Malta, João Mar-

cos Monteiro Flaquer, da Associação dos Locadores do Brasil — fez com que as discussões se tornassem, em muitos momentos, bastante acaloradas. A participação do público, que lotou as dependências do Auditório Newton Alvarez, na CVIESP, também colaborou para dar um colorido maior.

### Um assunto polêmico

Embora a programação para o debate tenha sido feita para que se estabelecesse o índice ou uma fórmula no sentido de esclarecer a opinião pública sobre o reajuste de aluguel que passou a vigorar a partir de março, o problema da locação atualmente tem se tornado tão grave que as discussões extrapolaram a questão do reajuste atual e assumiram dimensões maiores, sendo discutido na ocasião o problema geral da locação, especialmente a residencial.

Quem iniciou a discussão foi João Roberto Malta, fazendo um breve relato sobre as condições em que se encontram os contratos de locação. A seguir, falou pelo Secovi, Hamilton Penna, lembrando que a discussão sobre locação seria bastante polêmica e que as decisões, atualmente, estariam a cargo do judiciário. A sua explanação incluiu o histórico da locação no Brasil, com destaque especial para o decreto-lei 2284, que congelou os aluguéis até 28/02/87 e que agora, com o seu fim, "todos os aluguéis, residenciais ou não, teriam um reajuste geral no país".

Embora pertencente ao Secovi, Hamilton Penna salientou que a sua posição difere substancialmente da posição da entidade, sustentada por Renné Aidar e Biasi Ruggiero. No parecer de Renné Aidar, por exemplo, a tabela a ser seguida atualmente seria a seguinte: pegar o

aluguel pago anteriormente ao Plano Cruzado, dividir esse valor pelo valor da ORTN da ocasião, encontrando-se aí um número de ORTNs, o qual deverá ser multiplicado pelo valor da OTN de hoje. O resultado seria o valor do aluguel atual.

Essa posição defendida por Renne Aidar, na opinião de Hamilton Penna é "justa, já que os locadores tiveram cassado parte de seu aluguel pela tabela feita pela média e não pró-rata temporis, como deveria acontecer".

O advogado do Secovi, Biasi Ruggiero confirmou a sua posição afirmando que "se estamos voltando ao regime da lei, tenho a impressão que se aplicarmos o índice de 70,69% sobre o valor residual daquelas leis provisórias, extravagantes e emergenciais, estaríamos dando àquelas leis provisórias um caráter de permanência". Na sua exposição, Biasi Ruggiero fez referência ainda à sua posição como uma posição não política, dizendo que "se puder ser chamada de jurídica, eu já me sentiria imensamente feliz".

Falando em nome da Fenadi, Hubert Gebara fez questão de lembrar que a sua posição diferenciava bastante daquela defendida pelo Secovi. Hubert afirmou que reconhecia o achatamento que o valor dos imóveis de locação sofreram, mas "nesse momento político, precisamos ter cuidado ao administrar conflitos". Na sua linha de raciocínio, se a proposta do Secovi vier a se estabelecer, o que causaria um aumento de cerca de 300% no valor das locações, "poderíamos estar dando um pretexto ao governo para que ele interfira novamente no mercado de locação". Para Hubert, existem outras medidas, como a diminuição do prazo da ação revisional e outros estímulos para investimento no setor que

poderiam colaborar para minimizar o problema, embora concorde, "em termos jurídicos, como o advogado Biasi Ruggiero".

Em seguida, quem usou a palavra foi Renné Aidar, também do Secovi. Ela, além de fazer um breve relato sobre a locação no Brasil, salientou que, hoje, "o que interessa a locadores e locatários é o realinhamento dos aluguéis", reafirmando o posicionamento já assumido pelo Secovi. Quem também fez uso da palavra foi o presidente da Associação dos Locadores do Brasil, uma entidade fundada recentemente, como lembrou seu presidente, João Marcos Monteiro Flaquer, mas que tem procurado manter uma atuação política no sentido de proteger o interesse do locador.

O presidente do Creci, Roberto Capuano, fez a sua colocação perante o problema da locação afirmando, em primeiro lugar, que existe um desestímulo ao investimento no setor imobiliário, já que uma simples aplicação em caderneta de poupança, onde o investidor não corre risco nenhum, rende mais que um imóvel alugado. Isso ocasionou uma demanda maior, e uma oferta zero, causando explosão de preços. Para Capuano, a menos que se volte "à denúncia vazia, especialmente para os novos contratos, não se irá resolver o problema da locação no Brasil".

O presidente do SCIESP, Joaquim Antonio Mendonça Ribeiro, para finalizar o debate, também lembrou das desvantagens que um locador de imóveis, especialmente o locador residencial, tem que enfrentar atualmente. Dentre elas, ele salientou o pagamento de 10% do valor do aluguel para as administradoras, o pagamento do IPTU, 20% de imposto de Renda, além da depreciação do imóvel, que correm todos por conta do proprietário.