

|            |                    |                 |
|------------|--------------------|-----------------|
| cidade     | jornal             | data veiculação |
| SÃO PAULO  | FOLHA DE SÃO PAULO | 11-JAN-87       |
|            | assunto            |                 |
| 3 - Lei DO | INQUILINATO        |                 |

## Imóveis

# Reajuste dos novos contratos de locação gera controvérsia

Especial para a Folha

Após um mês da aprovação do decreto-lei 2.290, de 24 de novembro de 1986, várias entidades do setor imobiliário procuram a interpretação correta dessa lei. Através dela, o governo disciplinou os novos contratos de locação com prazo igual ou superior há doze meses. O decreto estabeleceu ainda a revisão dos valores dos aluguéis com base em índice setorial.

A dúvida sobre esse índice setorial começa com a declaração do procurador-geral da República, Saulo Ramos, 53. Ele disse que os reajustes dos aluguéis devem acontecer com base na Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), cujo valor será corrigido em 1º de março de 1987. Este critério, segundo o procurador-geral, vale para os contratos já vencidos ou que vencerão até aquela data.

Mas para o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), Roberto Capuano, 42, os novos contratos de aluguéis ou aqueles que serão reajustados no dia 1º de março, devem obedecer o índice setorial. Para ele, esse índice deveria ser calculado pela Fundação Getúlio Vargas com base nos aumentos de custos da construção civil.

### Prazos contratuais

Roberto Capuano reconhece que, atualmente, ele não saberia dizer qual seria esse índice setorial. O presidente do Creci acredita, porém, que o governo vá fazer uma nova intervenção no setor de locação antes mesmo de março. Segundo ele, a única solução para se acabar com o problema do setor de locação é o respeito aos prazos contratuais.

Para o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Administração e Locação de Imóveis de São Paulo (Secovi), a situação dos aluguéis é confusa. O vice-presidente da entidade, Samuel Khon, 55, critica o decreto-lei 2.290 e afirma que nem o redator desse decreto sabe o que fez. Ele acrescenta que já viu e ouviu tantas explicações contraditórias que não sabe mais nada.

Sobre o índice setorial, Samuel Khon afirma que não sabe qual o indicador correto, uma vez que os aluguéis não têm esse índice específico. O Secovi, destaca seu vice-presidente, dá a orientação exata aos interessados: cumpra-se a lei, o que significa dizer que os despejos e os aumentos estão congelados.

No caso de novos contratos, o Secovi informa que eles são feitos com bases claras entre locador e locatário pelo período mínimo de um ano. Para o dia 2 de março, data em que terminam as férias forenses e é o fim da lei 7.538, de 24 de setembro de 1986 —que suspendeu as ações judiciais— Samuel Khon não vê grandes problemas.

### Negociação direta

Ele acredita que muitos contratos serão renegociados sem problemas. Quem aluga, diz Samuel Khon, sabe que o congelamento de preços só beneficiou os locatários, enquanto o dono do imóvel está recebendo apenas 40% do valor real. Como o Secovi desconhece o índice setorial para reajuste, os acordos devem acontecer na negociação direta entre o inquilino e o proprietário.

A curto prazo, Samuel Khon não vê solução para o problema da locação em São Paulo. Ele defende duas medidas básicas para minimizar o atual quadro: a primeira é a reabertura dos financiamentos pelo Sistema

## Federação orienta locadores e locatários

As distorções na aplicação do Decreto-lei nº 2.290, de 24 de novembro último, têm levado muita gente a calcular de forma errada os novos valores dos aluguéis que serão corrigidos em março. A Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios (Fenadi) orienta locadores e locatários sobre as diversas situações de contratos de aluguel e seus devidos reajustes.

O engenheiro Hubert Gebara, 50, presidente da Fenadi garante que os estudos feitos pela entidade representam a "interpretação mais fiel do Decreto-lei nº 2.290". Ele resume aqui o atual quadro dos contratos de aluguel depois do Plano Cruzado:

—Todas as locações urbanas residenciais ou não, cujos contratos foram assinados antes de 28 de fevereiro de 1986, terão o valor do aluguel reajustado em 1º de março de 1987 com base na variação das OTNs, que hoje têm o valor de Cz\$ 106,40.

—Contratos de locação firmados entre 1º de março de 1986 e 23 de novembro do mesmo ano sofrerão reajustes nas datas previstas nesses contratos, com base na variação das OTNs. Nesse caso, pode haver

## Aqui as alterações

O Brasil que se prepara para redigir mais uma Constituição tem tradição em mudanças de leis e emissões de decretos. Nos últimos setenta anos, por exemplo, vigoraram nada menos que sessenta leis e decretos somente no capítulo referente ao inquilinato. Nos últimos sete anos, outras cinco leis e decretos alteraram a legislação referente aos aluguéis, sendo quatro só neste ano de 86.

— Em 1.979, foi sancionada a Lei 6.649, a conhecida Lei do Inquilinato.

— No dia 28 de fevereiro deste ano, sai o decreto-lei 2.284 que instituiu o Plano Cruzado.

— No dia 25 de abril deste ano novo decreto é editado sob o número 92.592, congelando os aluguéis até 28 de fevereiro de 1.987.

— No dia 24 de setembro último, o governo emite a Lei nº 7.538 que congelou todas as ações de despejos em execução nos fóruns.

— O último decreto-lei do ano, pelo menos por enquanto, foi editado no dia 24 de novembro último com o nº 2.290, regulamentando os novos contratos de locação.

Financeiro da Habitação, a fim de fazer aumentar a oferta de novos imóveis; a segunda é a regulamentação do mercado através do incentivo governamental, como a extinção do carnê Leão.

De qualquer maneira, preconiza o vice-presidente do Secovi, somente dentro de dois anos poderá se sentir algum reflexo em benefício do setor. Por enquanto, a locação não é um bom negócio e por isso o proprietário vende para investir em algo mais rentável que o aluguel, afirma Samuel Khon.

### Inquilinos intranquilos

Quem também concorda que o Plano Cruzado beneficiou o locatário é o coordenador da comissão jurídica do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, Plínio Rangel Pestana, 33. A entidade nasceu há pouco mais de um mês na Câmara Municipal de São Paulo, zona central da cidade, com o intuito de mobilizar os inquilinos contra aumentos abusivos nos preços dos aluguéis.

Mais de 1.500 pessoas já procuraram o Movimento para denunciar pressões de proprietários, discutir novos contratos e dar subsídios à entidade para a defesa dos locatários. Plínio Rangel orienta os inquilinos para que não façam acordos, não se submetam a pressões e nem abandonem os imóveis.

O coordenador jurídico do Movimento não sabe como serão reajustados os contratos vencidos, a partir do dia 2 de março. O índice setorial anunciado no decreto do governo é simplesmente desconhecido por Plínio Rangel. Ele acha que o inquilino que faz novo contrato agora está "desestabilizando o Plano Cruzado". O advogado entende que o Pacto Social, ora em discussão pelo governo, deve implicar num novo congelamento dos aluguéis.

Plínio acredita que com intervenção ou não do governo, uma verdadeira enxurrada de ações vai acontecer no dia 2 de março. Ele denuncia manobras de imobiliárias para elevar ainda mais os aluguéis, e alerta os inquilinos sobre isso. O advogado observa ainda que, após março, com despejo e tudo mais, a lei garante seis meses de estabilidade ao inquilino no imóvel sem o pagamento de custas processuais, apenas do aluguel.

um aumento no dia 1º de março de 1.987 e outro na data de renovação.

—Contratos de locação firmados após o dia 24 de novembro de 1.986, com prazos superiores há doze meses, terão aumento a partir de novembro do ano que vem.

Hubert Gebara explica que os contratos poderão ser reajustados por um índice ajustado entre as partes. O índice setorial, segundo ele, pode ser: o índice anunciado pela Fundação Getúlio Vargas referente à construção civil; o índice do mesmo setor divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE); o índice da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP (Fipe) sobre a construção; e a quarta opção para cálculo de aumento seria o índice divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduccon).

Para Hubert Gebara, este último índice é o mais adequado para os reajustes porque mede o custo da construção em metro quadrado. O presidente da Fenadi adverte que nenhum contrato pode ter o preço do aluguel aumentado com um índice que implique em variação cambial porque é proibido pelo governo. (LCM)

## Locação de garagem não é legal

BIASI RUGGIERO

Especial para a Folha

A lei do inquilinato arroga para si a regência da locação de todo prédio urbano. Inicialmente, é bom que se esclareça que, "prédio" na linguagem do Código Civil, não significa, necessariamente, edificação, como o sentido leigo transmite. Prédio, no seu sentido jurídico, significa imóvel, construído ou não. E "urbano" não tem nada a ver com os limites da cidade, para a terminologia jurídica civil. O prédio será urbano se a sua destinação for urbana. O que interessa para conceituar é a destinação, não a localização.

Assim, um terreno alugado para depósito de ferro velho, em plena zona rural, será considerado prédio urbano, porque essa destinação, meramente comercial, é urbana.

A lei inquilinária, no entanto, tem por objetivo a proteção do teto, da residência, da moradia. Por isso, a locação de vaga de garagem, isoladamente, não se encarta na proteção legal.

É preciso, contudo, que se estabeleça desde logo a circunstância de ser a locação exclusiva, isoladamente, de vaga de garagem. Se alguém aluga apartamento ou escritório e a

vaga atribuída a essa unidade, nesse caso a vaga estará atrelada à locação e protegida pela lei, pois se aplica, na hipótese, a regra de que o acessório segue o principal.

No entanto, o aluguel, por exemplo, de uma vaga de garagem, em edifício destinado exclusivamente a estacionamento, não caracteriza relação jurídica protegível pela lei do inquilinato, que se preocupa, repetimos, com a proteção do teto.

Também pode ocorrer que locatário de apartamento, que já conta com vaga na garagem do edifício, resolva alugar a vaga pertencente a outro apartamento, cujo ocupante não disponha de carro, e por isso, alugue a sua vaga na ocasião ociosa. Essa locação está excluída da lei. Pode o locador, no momento que quiser, retomá-la e, se houver resistência do ocupante, até mesmo pela via possessória.

Não havendo locação pela lei do inquilinato, não há despejo, e, sim, possessória, que admite a medida liminar, o que significa que a retomada poderá ocorrer em poucos dias.