

cidade	jornal	data veiculação
são paulo	Folha de São Paulo	14 mar 87
a s s u n t o		
3- lei do Inquilinato		

Imóveis

Índice fixado para reajuste está em desacordo com a lei

BIASI RUGGIERO
Especial para a Folha

Todo o noticiário tem afirmado que, com o novo valor da OTN, fixado em Cz\$ 181,61, com a diferença de percentual de 70,69%, os alugueis devem ser reajustados segundo essa mesma variação.

Vejamos, no entanto, se isso está correto. Primeiramente, o novo valor da OTN foi divulgado pelo Departamento de Operações com Títulos e Valores Mobiliários da Diretoria da Dívida Pública e de Mercado Aberto, mediante o Comunicado DEMOB nº 708, assinado pelo chefe, Eduardo Hitiro Nakao.

O teor desse comunicado diz respeito, apenas e tão somente, ao cálculo do valor de resgate e do pagamento dos juros referentes aos títulos emitidos a partir de março de 1986, que serão pagos com base em Cz\$ 181,61.

Nada, uma palavra sequer, para o aluguel. Então, qual o procedimento a ser adotado na locação imobiliária?

Recapitulemos os dados sobre os quais deveremos raciocinar. A Lei do Inquilinato estabelece que o reajuste do aluguel se fará proporcionalmente à variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato.

Esse dispositivo, em dezembro de 1982, ficou suspenso com o advento da lei 7.069, que determinava a adoção do INPC, na base de 90%, para o reajuste do aluguel no ano de 1983. Foi essa norma secundada pelo decreto 2.065 que, prorrogando a vigência da 7.069, aduziu que, durante pequeno período, o índice seria ainda o do INPC, não mais em 90, mas, sim, em 80%.

É importantíssimo que, neste passo, se recorde o que estabelece a lei de introdução ao código civil, que é a lei das leis, sobre a revogação de texto legal. Diz o art. 2º: Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. Parágrafo 1º: a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

No parágrafo 3º vem esculpido o princípio da repristinação. Essa palavra, de origem latina, é composta do prefixo "re", que significa "novamente, de novo" e do termo "pristinus", que significa primitivo. Repristinação é a restauração de uma lei que fora revogada, quando a lei revogadora perder o efeito. Nada melhor do que usar as palavras

do inciso legal: salvo disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.

Teria a Lei do Inquilinato sido revogada com a lei 7.069? A resposta é negativa, uma vez que a lei 7.069, por ser temporária, não operou a revogação. O grande civilista Serpa Lopes ensina que a suspensão temporária de uma lei, por outra de caráter temporário, não se confunde com repristinação. Tal sucede entre nós em relação às chamadas leis do inquilinato, de emergência, com prazo fixo de vigência, e às disposições do Código Civil relativas à locação. Uma vez cessada a vigência de tais leis, e uma vez que não houve revogação, as normas anteriores do Código Civil, suspensas pela legislação de emergência, retornam à sua plena eficácia. (Curso de Direito Civil, vol. I, págs. 97 e 988, 2ª edição).

E de seu próprio texto a temporariedade da lei 7.069. Portanto, ela não revogou a Lei do Inquilinato. Sendo assim, o reajuste do aluguel, cessado o período de suspensão, volta a ser praticado nos termos do art. 49 da lei 6.649/79. Nesse caso, ao invés de aplicar-se a variação entre a OTN atual e a anterior, deve-se equiparar o aluguel ao mesmo número de ORTN que guardava no início do contrato. Exemplo: se o aluguel inicial do contrato era equivalente a 5 ORTN, deve agora ser igual a 5 OTN. Essa operação fará com que o locador volte a ter a mesma proporção que tinha quando alugou o imóvel e representará, percentualmente, aumento de mais de 300%.

É verdade que o artigo 49 determina que o reajuste se faça proporcionalmente à variação da ORTN, desde o dia do reajuste anterior ou, na falta deste, desde o início do contrato. O reajuste anterior foi o resultado do Cruzado os que o antecederam foram excepcionais (baseados no INPC). Seriam "reajuste anterior" esses determinados por leis de exceção? É tema que comportará amplo debate e ficará sujeito a interpretação. Melhor que o governo explicitasse o assunto, dando maior segurança a todos, locadores e locatários.

De qualquer forma, o art. 49 está inserido nas disposições especiais sobre locações residenciais, o que exclui as locações não residenciais. Nestas, sem dúvida alguma, o reajuste deve se proceder restaurando a proporção do contrato e, não, pelo valor que estiver sendo pago neste mês, caso, erradamente, se tenha aplicado a ilegal tabela do regulamento do decreto lei 2284.

BIASI RUGGIERO, 48, é advogado especialista em Direito Imobiliário e colaborador do Classfolha Imóveis.

Para empresários, aluguel continua defasado apesar do novo decreto

Da Redação da Folha

O decreto que estabeleceu o índice de 70,69%, para reajuste de alugueis, viabiliza os contratos de locação com reajustes semestrais, regidos pela variação da OTN.

A determinação do governo gerou insatisfação em grande parte dos proprietários de imóveis locados, com contrato assinado antes do Plano Cruzado, que não consideram o índice suficiente para corrigir os valores defasados. Por outro lado, a maioria dos inquilinos se depara com dúvidas sobre os cálculos e pressões de proprietários.

Para o Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, essa situação é frequente. Maria Elisa Jardim Barboza, 42, presidenta do movimento, conta que, diariamente, os plantonistas recebem cerca de cem queixas, de casos em que proprietários exigem até 1.000% de reajuste. Maria Elisa acha justo o índice estabelecido pelo decreto apenas para os alugueis mais antigos. Já nos contratos de um ano de vigência, segundo ela, existe defasagem muito grande em relação ao reajuste salarial (em média de 20%).

No Procon (Serviço Estadual de Proteção ao Consumidor), os técnicos orientam os inquilinos sobre acordos realizados durante o período de congelamento. Eles devem ser submetidos a uma próxima alteração somente na data prevista em contrato, a não ser que no acordo tenha sido determinado outro vencimento.

Medida insuficiente

Para o empresário Antonio Munhoz Bonilha Filho, 28, diretor do Grupo Adiplan, o decreto afastou a possibilidade de um novo congelamento, que reduziria ainda mais as ofertas de imóveis para locação. Bonilha elogia o fim da proibição de ações de despejo e acha que o governo deveria incentivar a construção de moradias voltadas exclusivamente para a locação, para normalizar os preços.

Para que isso ocorra, propõe a eliminação da retenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos de alugueis e incentivos fiscais para pessoas físicas e jurídicas que construirão imóveis para locação.

Propostas como essas, assim como a reabertura de financiamento para casa própria, já foram encaminhadas ao presidente José Sarney pelo Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Incorporação e Locação de Imóveis).

Defasagem persiste

Romeu Chap Chap, 53, presidente da entidade, afirmou que o reajuste não corrige os alugueis, defasados desde antes de 85. Para os novos contratos, o presidente do Secovi acha que o reajuste pela OTN é justo.

Hubert Gebara, 51, presidente da Fenadi (Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios) concorda que o reajuste de 70,69% não é suficiente mas acha que, como primeira medida, representa uma atitude ponderada do governo. A plena vigência da Lei do Inquilinato (nº 6.649, de 1979), garantida pelo novo decreto, também foi bem recebida por Gebara.

Segundo Roberto Capuano, 42, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), o reajuste não aliviará a crise do setor de locação e não corrige a defasagem dos alugueis satisfatoriamente. Para Capuano, sem uma mudança efetiva na Lei do Inquilinato, os problemas de locação não serão sanados.

Como calcular

Para os contratos assinados até 28 de fevereiro de 86, aplica-se o reajuste com

Procon dá assessoria

A partir de 28 de fevereiro deste ano, o atendimento diário no Procon aumentou em 85%. Cerca de oitocentas pessoas procuram o órgão diariamente e estima-se que mais de 80% desse total são dúvidas ou reclamações sobre locação.

O Procon dá um alerta. É muito importante que nenhum inquilino deixe de pagar o aluguel e que guarde os recibos. De acordo com o órgão, muitos proprietários, insatisfeitos com os valores, recusam-se a receber os alugueis e, com isso, acumulam argumentos para forçar uma situação de despejo. Caso o inquilino não consiga pagar ao proprietário, deve depositar em juízo e guardar as provas.

Para os casos específicos de cálculo dos novos valores, o Procon dispõe de um computador em sua sede (Itaim Bibi, zona oeste) que emite, no ato da consulta, um papel contendo o nome do interessado, o valor do aluguel antigo, as contas e o total que ele deverá pagar mensalmente pela locação. É preciso apresentar o contrato ou os últimos recibos.

Endereços do Procon

Rua Bandeira Paulista, 808, Itaim Bibi (zona oeste); rua Japurá, 42, (zona central). Postos volantes: praça Silvío Romero, Tatuapé (zona leste), das 9h30 às 13h; av. Cruzeiro do Sul, estação Santana do metrô, (zona norte), das 9h30 às 13h; rua Capitão Tiago Luz, perto do Largo Treze, Santo Amaro (zona sul), das 13h às 16h30; rua Herbart, em frente ao Mercado da Lapa, (zona oeste), das 13h às 16h30.

base no índice. Se o contrato de locação foi assinado em novembro de 85, por exemplo, e previa reajuste semestral, será alterado agora em 70,69%, para a correção da diferença da OTN, do período entre março de 86 e fevereiro de 87.

Em maio, haverá um novo acerto, com base na variação da OTN entre março e maio, seguindo com os reajustes semestrais com base no índice em vigor da OTN. Os contratos com base em reajustes anuais terão as alterações nas datas previstas, baseadas na variação da OTN do período.

No caso dos contratos assinados depois do Plano Cruzado, o reajuste será feito da mesma forma, na data em que estes completarem doze meses, com base também na variação da OTN no período.

Decisão judicial

Nos contratos em que está previsto outro índice que não seja o da OTN, com prazo inicial de vigência superior a um ano, inquilino e proprietário deverão entrar em acordo sobre o índice a ser adotado. Se não houver acordo, o caso deverá ser levado ao Judiciário.

O decreto não prevê os casos em que houve acordo para reajuste durante o congelamento. Na ocasião, deveria ter sido introduzido um adendo no contrato, estabelecendo a data do próximo reajuste. Caso isso não tenha sido previsto, ou se faz um novo acordo, ou se discute judicialmente.

Os contratos novos, assinados a partir de 1º de março deste ano, devem ser elaborados estabelecendo reajustes com periodicidade semestral (no mínimo) ou anual.