

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	OESP	26-ABR-87
assunto		
LEI DO INQUILINATO		

# O aluguel, perdido na confusão

Sem definição, a questão dos reajustes confunde todos e só aumenta os atritos

JORGE ZAPPIA

O mau humor demonstrado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, diante de perguntas sobre a legislação do inquilinato, é o mesmo que cultivam em relação a ele milhares de inquilinos, proprietários, administradores, construtores e advogados do País. Saulo Ramos, no caso, encarna o governo que não esclarece, não orienta, mas confunde e obriga todos a esforços imensuráveis para sobreviver no cipal legislativo irradiado a partir de Brasília. O consultor-geral da República parece gostar de cultivar a polêmica.

Desde o último dia 10 quando deu à luz seu anteprojeto de reforma na Lei nº 6649, de 1979, mais conhecida por Lei do Inquilinato, Saulo Ramos desatou uma discussão que não vai ter fim tão cedo. Trata-se, afinal, de alterar a lei que afeta diretamente a vida de quase metade da população brasileira, que não tem casa própria e paga para morar. Essa relação, entre quem aluga e quem toma o imóvel alugado, nunca foi tranquila, mas, até o advento do Plano Cruzado e seu congelamento geral, mantinha-se num estado de tolerância mútua. Em março do ano passado para cá, a tolerância foi substituída pela impaciência e, no mês passado, pelo conflito declarado entre proprietários que se queixam de receber misérrimas pelo imóvel, e inquilinos que recusam aumento superior ao de lei.

No caso, a lei decorre da interpretação de que, terminado o congelamento, os aluguéis devem ter seu valor recomposto pela variação das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) no período de 12 meses e voltar em seguida ao seu regime contratual de reajustes. É interpretação porque o governo não baixou regulamentação, reclamada por juristas, advogados e administradores, alguns dos quais, na falta dela, vêm defendendo e aplicando um critério de reajuste que eleva o aluguel em cerca de 300%, contra os 70,69% da variação da OTN em 12 meses. Esse critério implica recompor o valor do aluguel, a partir de 1º de março último, pelo número original de OTNs que representava no momento da assinatura do contrato. Renée Aldar, proprietária da imobiliária Luxor e diretora do grupo de locação do sindicato dos empresários da construção de São Paulo, o Secovi, aplicou esse cálculo aos imóveis que administra e diz ter recebido a compreensão de 85% dos inquilinos. Com os outros 15% que exigiram o aumento de 70,69%, ela pretende discutir o assunto na Justiça.

## GRANDES "PEQUENAS DÚVIDAS"

Embora demonstre aversão a esclarecer "pequenas dúvidas" e pareça confundir informação jornalística com consulta jurídica privada, o consultor Saulo Ramos diz, em entrevista por escrito ao repórter Helival Rios, que o reajuste do aluguel acima da variação nominal da OTN só é possível através de ação revisional. Ele admite ainda a existência de abusos ao afirmar que os locatários reclamam contra a forma arbitrária que alguns administradores estão usando para corrigir aluguéis fora desse seu critério.

O consultor-geral faz silêncio, porém, sobre o método correto do reajuste anual de aluguéis contratados na vigência do Plano Cruzado, talvez porque mexa no delicado te-

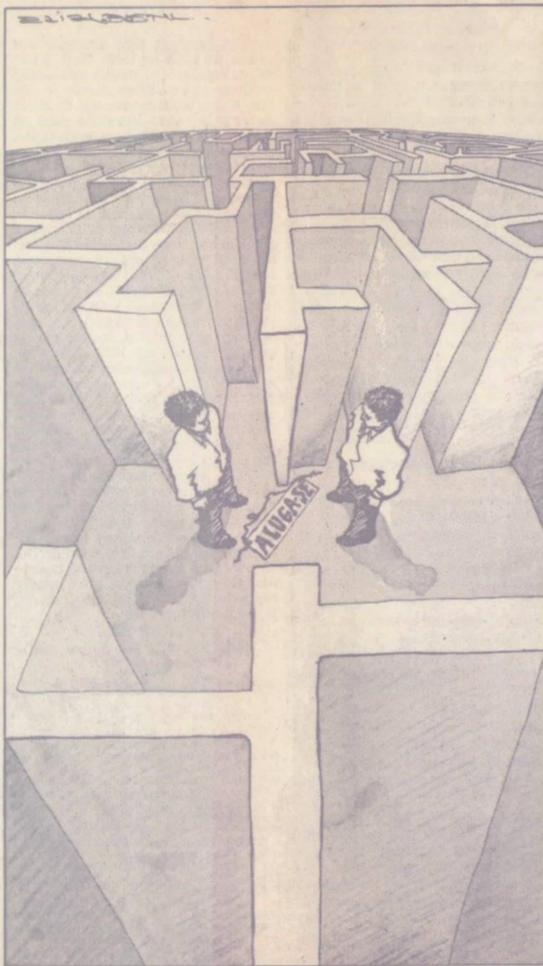
ma da OTN pró-rata, que teoricamente não deveria existir numa economia congelada. Mas, assim agindo, ele apenas contribui para fomentar a discussão. E os abusos continuam principalmente contra inquilinos pobres, desinformados, que não têm dinheiro e nem sabem como proceder para defender seus direitos na Justiça.

O Procon, serviço estadual de proteção ao consumidor em São Paulo, não sabe qual é o critério correto de aplicação do reajuste nos aluguéis que vencem este mês. Essa pequena dúvida "levou à constituição de um grupo de estudos, que vem examinando, por exemplo, a hipótese de ocorrer reajuste de aluguéis em percentuais relativos à variação de 19 meses, e não 12 meses, caso não se aplique o critério da "proporcionalidade no tempo" — um contrato assinado em setembro de 86 seria corrigido, em setembro próximo, no sistema pró-rata, pela variação da OTN de setembro a setembro e não de março de 86 a setembro de 87. Essa é uma questão, porém, ainda em suspensão, já que os aluguéis de abril serão pagos a partir de maio.

As quase 9 mil pessoas, cerca de 90% do total geral de consultas, que procuraram o Procon nos últimos 20 dias, queriam esclarecimentos sobre o reajuste de março e orientação para se defender de pressões de proprietários. "Há administradores já explorando o fato de que pode surgir a denúncia vazia para atemorizar inquilinos", denuncia Elizete Rodrigues Miyasaki, advogada do órgão, especializada em imóveis. "Muitos usam todo tipo de chantagem, fazem ameaças de morte por telefone, dirigem ofensas morais, chutam as portas das casas ou jogam pedras, cortam canos de água e usam até cachorros para acuar crianças", confirma Maria Elisa Jardim Barbosa, secretária-geral do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquillos, de São Paulo, para onde acorrem, em média, 50 pessoas diariamente. Ela diz que os proprietários acham 70,69% muito pouco, e "o mínimo de aumento que pedem é 1.000%". Chegou perto disso (950% de reajuste, com o aluguel passando de Cr\$ 1,5 mil para Cr\$ 15 mil) o pedido que esta semana o publicitário J.L.Z. recebeu de seu senhorio. Ele vai tentar negociar um reajuste menor, "porque senão vou cair nesse mercado de aluguéis especulativos", mas acha que "uma legislação que não é cumprida não é legislação, é empulhação".

## O DIREITO DE PEDIR

"As administradoras associadas receberam orientação para aplicar os 70,69% e depois corrigir de acordo com os prazos contratuais. Mas as administradoras têm a obrigação de tentar obter um acordo justo para as duas partes, evitando um eventual despejo", defende-se Hubert Gebara, presidente da Federação Nacional das Associações de Administradores de Imóveis (Fenadi). Apenas em São Paulo, o número de ações aumentou 570% e o somatório de 7.500 nos três primeiros meses deste ano. Gebara cita o artigo 100 do Código Civil Brasileiro ("Não se considera coação a ameaça do exercício normal de um direito nem o simples temor reverencial") e o parágrafo 3º, do artigo 48 da Lei do Inquilinato ("é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo aluguel" quando vencido o contrato),



para afirmar que é lícito, pedir-se uma remuneração justa pelo imóvel alugado. Concorda com ele F.F. aposentado, morador em Atibaia (SP), que recebe Cr\$ 4 mil pelo aluguel de 11 casas. "Essa intervenção destrutiva do Estado começou com Getúlio Vargas, em 1930, e se agravou ao longo desses anos", rememora, pedindo liberdade para as relações entre inquilinos e proprietários.

Gebara também segue nessa trilha, afirmando que o achatamento nos reajustes provocado pela lei 7069 e decreto-lei 2065, no governo anterior, juntamente com o congelamento e a lei (7538) que suspendeu os despejos em 86, têm levado os proprietários ao desespero e admite ter havido um movimento especulativo com os preços dos aluguéis novos até fevereiro último. De março para cá, segundo ele, há uma tendência à estabilização, com aumento de 50% na oferta de imóveis e baixa de alguns preços médios, resultado do fim das leis de exceção no mercado e volta ao regime da OTN. "Isso mostra que não é necessária uma cirurgia pro-

funda na Lei do Inquilinato", pondera. "mas pequenas correções, claras e objetivas, que não deixem margem para deliberações ou interpretações dos juizes. Julg tem que cumprir a lei, e não legislar", diz, referindo-se aos "pontos conflitantes e de difícil aplicação" do anteprojeto de Saulo Ramos.

O consultor-geral da República estranha o mau humor de setores da sociedade em relação ao seu anteprojeto (ver matéria), mesmo porque talvez não desconheça que sua iniciativa de colocar o texto a debate público, antes de enviá-lo ao Congresso, mereceu elogios unânimes, do Secovi ao Procon. Pede-se, inclusive, que ele avance mais e convoque uma comissão de estudos. São também aplaudidos alguns de seus dispositivos, como a tentativa de tabelar os aluguéis sociais e introduzir a denúncia vazia, agora sem unanimidade, e a concessão do financiamento diretamente a quem não tem casa própria, para que escolha livremente o que comprar. "Como está, além de não reduzir um milímetro do déficit, é um projeto inviável", garante.

impraticável como está, e tem de sofrer profundas reformulações", diz Maria Elisa, dos Inquilinos Intranquillos. "Ele parece mais um Código Penal das locações", sentencia Sebastião César Pereira, presidente da Associação dos Proprietários Locadores de Imóveis (APLI). Esquece-se, às vezes, que o legislador tem que buscar conciliar posições antagônicas e assegurar justiça, ainda que doa.

## REMENDOS NA LEI

"É mais um remendo na lei, um casuísmo, um projeto mal articulado", fulmina Vicente Eduardo Gomes Roig, advogado militante do Movimento dos Sem Casa, em São Paulo. Ele defende uma mudança conceitual na lei, num "pacote" de medidas para o setor habitacional, incluindo a reforma urbana, "porque a moradia tem que ser tratada como direito básico protegido pelo Estado, e esse direito essencial dos cidadãos não pode ficar submetido ao livre jogo da especulação". Roig entra em choque direto, ao abraçar essa tese, com as posições pró-livre mercado defendidas pelo consultor Saul Ramos.

O Movimento dos Sem Casa quer o tabelamento dos aluguéis, pelas Câmaras Municipais, e Ramos propõe a "denúncia vazia", recurso que permite ao proprietário pedir o imóvel sem precisar justificar o pedido. "A denúncia vazia representa o caos", condena Roig, com apoio de Renée Aldar, do Secovi: "A denúncia, nesse momento de crise violenta, seria um desastre social. Não acho que seja uma medida justa, sou contra, desde que o prazo das ações revisionais caia para três anos", afirma. "Ela coloca todos os inquilinos na condição de desterrados urbanos permanentes", completa Maria Elisa, dos Inquilinos Intranquillos, que, ironia das ironias, estão sendo despejados pelo governo Quêrcia de uma sala que ocupavam na antiga Secretaria de Descentralização e Participação Comunitária.

Se o Movimento dos Sem Casa critica, de um lado, a intenção de estimular o investimento privado na locação, "que não existe em nenhum país capitalista moderno", Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), denuncia, por outro lado, que o anteprojeto de Saulo Ramos apenas cria um mercado cativo para a produção de imóveis de luxo. Faz isso ao fixar reajustes diferenciados para aluguéis de média e baixa renda e liberar os de luxo e conceder financiamento para os inquilinos comprarem os imóveis que alugam. "Em São Paulo, apenas um terço dos inquilinos quer comprar o imóvel em que moram", lembra, referindo-se a uma pesquisa feita no mês passado pelo Instituto Gallup do Creci. Capuano identifica um vício mortal no anteprojeto: "Ao impor limites ao reajuste de aluguéis de média e baixa renda, ele bloqueia a construção e o investimento na produção de imóveis baratos, que representam o grosso do déficit habitacional". Para ele, essa lógica perversa do texto só será quebrada com a liberação dos reajustes e a concessão do financiamento diretamente a quem não tem casa própria, para que escolha livremente o que comprar. "Como está, além de não reduzir um milímetro do déficit, é um projeto inviável", garante.

## A jurisprudência é a do bom senso

Enquanto persiste a indefinição, na ausência de uma regulamentação oficial e de uma nova legislação, tem-se aplicado aos contratos a jurisprudência do bom senso. Por ela, em 1º de março, todos os contratos assinados antes do Plano Cruzado tiveram o aluguel reajustado em 70,69%, índice de variação das OTN nos 12 meses de congelamento. Feita essa correção, eles voltam ao seu regime contratual original, isto é, terão novos aumentos a cada seis ou 12 meses. O contrato com vencimento este mês, por exemplo, que já foi atualizado em 70,69%, sofrerá nova correção de 14,53%, correspondente à evolução da OTN de março a abril.

Já os que assinaram contrato depois do Plano Cruzado, estão sujeitos a três situações distintas, exemplificadas abaixo:

• Contrato assinado entre 1º/3/1986 e 23/11/1986 (dia anterior à publicação do Decreto-Lei nº 2.290) — O reajuste será feito na data de vencimento do contrato, que pela Decreto-Lei nº 2.284 não pode ser inferior a 12 meses, isto é, contrato assinado em junho de 86 será corrigido apenas em junho próximo, pela variação da OTN no período. Mas há exceções: alguns contratos incluem cláusula prevendo "alteração do aluguel na forma da lei", recurso que permitiria cobrar reajuste em 1º de março e também no mês de vencimento.

• Contrato assinado entre 25/11/1986 e 25/02/1987 (um dia antes de entrar em vigor o Decreto-Lei nº 2.322) — O reajuste permanece sendo anual, mas, por disposição do Decreto-Lei nº 2.290, alguns contratos podem prever não a OTN mas um outro índice de reajuste, como o IPC ou aquele que apresentar a maior variação no período. Se o contrato foi acertado por 12 meses, corrigindo-se pelo "índice que for maior", o inquilino poderá reclamar na Justiça a correção pela OTN quando vencer esse primeiro reajuste, mas os seguintes serão corrigidos pela OTN segundo o princípio de que todo contrato tem prazo indeterminado e cai automaticamente no regime da Lei nº 6.649/79. Se, no entanto, o contrato foi acertado por prazo inicial superior a 12 meses e o reajuste vinculado a índice diverso da OTN (IPC, por exemplo), os reajustes serão feitos na forma prevista em contrato conforme o princípio do direito civil de que uma lei não pode ferir o direito adquirido.

Quanto aos contratos assinados em abril do ano passado, fica a dúvida sobre a forma correta de reajuste, que o consultor-geral da República não dirimiu. É preciso resolver, no caso, que OTN se deve tomar por base para o cálculo: se Cr\$ 106,40, valor oficial da OTN em abril, pois estava congelada, ou Cr\$ 106,28, que é o valor pró-rata da OTN de abril de 86. Se a correção for por Cr\$ 106,40, o reajuste será de 95,5%; se for por Cr\$ 106,28, o reajuste será de 95,7%, uma diferença que é mínima agora mas aumenta à medida que a inflação evolui.

# Consultor justifica a sua proposta

HELIVAL RIOS

Uma defesa da economia de mercado. É assim que o consultor-geral da República, Saulo Ramos, define a proposta de projeto de lei elaborada pelo governo, para alterar a Lei do Inquilinato. Para o consultor, a proposta governamental parte de uma preocupação básica com o crescimento do déficit habitacional do País, e lança mecanismos de mercado capazes de reduzir este déficit, no longo prazo.

Um exemplo deste mecanismo, para Saulo Ramos, é a volta da "denúncia vazia", pela qual o proprietário pode pedir de volta o imóvel, passando indenização, mas sem ter de alegar motivos mais sérios, conforme manda a lei atual, onde só é permitido reaver o imóvel se destinado à ocupação do próprio proprietário ou de parente muito próximo. A denúncia vazia, conforme previsto na proposta apresentada pelo governo, contudo, somente será válida para os imóveis residenciais construídos após haver entrado em vigor a nova Lei do Inquilinato, no momento em discussão.

Diante deste novo mecanismo, o consultor espera que os investidores se sintam estimulados a aplicar no setor imobiliário. "A construção civil — destaca Saulo Ramos — é vital para o País, pelo emprego de mão-de-obra não qualificada, pelo crescimento nacional e pela oferta de imóveis às novas gerações, única forma de influir no verdadeiro equilíbrio do aluguel, que depende da oferta e da procura."

Em defesa da proposta governamental, de sua autoria, o consultor-geral da República justifica a ideia de se limitar a proteção do Estado apenas aos locatários de renda baixa e média, em vez de se estender esta proteção indistintamente. "A proteção aos inquilinos de baixa renda — afirmou Ramos — reduz a intervenção do Estado no mercado, posto que libera os demais setores, hoje submetidos à indexação ditada pelas autoridades monetárias."

Saulo Ramos não quis receber pessoalmente o repórter de O Estado para uma entrevista mais ampla sobre a nova proposta do governo de mudança da Lei do Inquilinato, e pa-

ra esclarecer algumas dúvidas, comuns aos leitores. A respeito dos reajustes dos aluguéis. Aliás, sempre que o consultor é abordado sobre esse último assunto, costuma perguntar: "Você está fazendo esta pergunta ao consultor da República ou ao advogado Saulo Ramos? Se for ao consultor, ele não fala sobre estas pequenas dúvidas em torno da aplicação da Lei. Se for ao advogado, eu respondo, mas mando a conta". Mas quase sempre, com muita insistência, acaba respondendo a todas as questões, e não é raro suas entrevistas coletivas se converterem, ao final, numa verdadeira "banca de consultorias".

Mas embora se tenha negado a receber pessoalmente o repórter, o consultor não se recusou a responder, por escrito, a algumas das principais questões sobre o anteprojeto do governo, levantadas pela editoria de Economia de O Estado. Em respostas suscintas, Saulo Ramos demonstra um certo mau humor que, em geral, nunca revela pessoalmente. Abaixo, a íntegra da entrevista, por escrito, do consultor-geral da República:

O Estado — Quem deu prazo de 30 dias para apresentação de propostas ao anteprojeto? Quando vence esse prazo? Porque 30 dias e não 60, 90 ou 120 dias?

Saulo Ramos — Ninguém fixou prazo. Está em aberto. Não culpe o consultor-geral pelas notícias imprecisas geradas pela própria imprensa.

Por que o governo decidiu fazer essa mini-reforma na Lei 6.649/79 se a maioria dos administradores e locadores, por exemplo, acha que a plena vigência da 6.649, desde 1º de março, é suficiente para restaurar o equilíbrio do mercado?

Não é exata a afirmação. A maioria dos locadores reclamam (sic) contra a defasagem dos aluguéis. E os locatários reclamam contra a forma arbitrária que alguns administradores estão usando para corrigir aluguéis acima da variação do valor nominal da OTN.

Reformar a lei, isoladamente, basta para normalizar o mercado?

Se não basta, pode ajudar na medida em que assegure liberdade ao mercado, posto que a melhor forma de normalização de qualquer setor



Saulo Ramos, confundindo entrevista com consulta privada

econômico é a economia de mercado. Ainda não inventaram outra.

O anteprojeto tem sido bombardeado por críticas à sua incoerência, é considerado confuso e mal redigido. Por exemplo, não define o que é imóvel de média e baixa renda, insere penalidades diferentes nos artigos 39 e 45 para a retomada insincera, entende muito pouco do assunto. No primeiro artigo, trata-se de multa civil em favor do inquilino injustamente despejado. No outro artigo, trata-se de multa penal, sanção criminal, sujeita a outra dosimetria. A diferença existe hoje na lei vigente.

O anteprojeto está aí para ser aperfeiçoado. Quem achá-lo confuso pode sugerir outro. Se está mal redigido, peço desculpas. Haverá, é claro, quem o redija melhor. Mas quem o critica por ver penalidades diferentes nos artigos 39 e 45 para a retomada insincera, entende muito pouco do assunto.

No primeiro artigo, trata-se de multa civil em favor do inquilino injustamente despejado. No outro artigo, trata-se de multa penal, sanção criminal, sujeita a outra dosimetria. A diferença existe hoje na lei vigente.

O crítico não leu sequer a lei atual. Não será levado a sério. Quanto à definição de aluguel de residência destinada à média e baixa renda, o projeto propõe que seja feita pelo executivo sob os critérios mínimos que enumera basta lê-las. Quase todos os países do mundo adotam medidas legais de proteção aos locatários de baixa renda. Os EUA o Canadá e a França. Está na hora de pensarmos nisso, em vez da medida protecionista geral em favor de todos os inquilinos, indistintamente, seguida da inversão temporária em favor dos locadores. Não há, porém, mal algum em suscitarse debate. Quem tiver solução melhor que a presente, sem necessidade de manifestar mal (sic) humor com o projeto. Observo ainda que a proteção aos inquilinos de baixa renda reduz a intervenção do Estado no mercado, posto que libera os demais setores, hoje submetidos todos à indexação ditada pelas autoridades monetárias.

Para os aluguéis contratados depois do plano cruzado, que têm correção anual, qual é a fórmula correta de calcular o reajuste, isto é, o valor da OTN a ser tomado como base — os Cr\$ 106,40, valor oficial da OTN em abril, já que estava congelada, ou Cr\$ 106,28, que é o valor pró-rata da OTN em abril de 1986 considerando a deflação de 0,11% de março de 86? Por esse critério, como se calcula a OTN pró-rata dos meses seguintes — aplicando-se o IPC, INPC, LBC ou o que? Essa não é uma questão delicada demais para que o governo deize de baixar uma regulamentação a respeito?

A pergunta não diz respeito ao projeto e o consultor-geral da República está impedido de dar consultas jurídicas privadas, ainda que sob o disfarce de entrevista. Os advogados saberão interpretar corretamente esta questão e os juizes decidirão as controvérsias que porventura surgirem.

É legal, em vez de corrigir o aluguel em 70,69% em 1º de março, "atualizar" o valor do aluguel pela recomposição e seu valor original em ORTNs? Valia 50 ORTNs, por exemplo, em 1984, deve valer 50 OTNs?, agora? O locador que agir assim infringirá que lei? Como deve proceder o inquilino nestes casos?

É o mesmo caso da pergunta anterior.

O locador pode ou não pedir aumento ou reajuste de aluguel em percentual superior a 70,69%?

A pergunta continua envolvendo, consulta, mas como o anteprojeto trata da questão, posso esclarecer que o reajuste do aluguel acima da variação nominal da OTN só é possível através de ação revisional.

Por que o governo, em vez de anunciar que poderia baixar decreto-lei impedindo despejos, simplesmente não baixou o decreto quando sabe que apenas o anúncio já provoca uma corrida ao Fórum? Vai ou não sustentar novamente os despejos? Que números tem o governo a respeito?

O governo não anunciou tal heresia, posto que a suspensão de despejos não é matéria para decreto-lei. Pela mesma razão não poderia baixá-lo sem anunciar. Seria gritantemente inconstitucional. A matéria somente pode ser objeto de lei ordinária, aprovada pelo Congresso. A corrida ao Fórum não ocorre nas locações residenciais, posto que a rescisão contratual de locação, seguida de despejo, nesses casos, somente é permitida nos casos já previstos na lei vigente, que o projeto não altera. Os números que o governo tem indicam enorme déficit habitacional no País por desestímulo à construção civil destinada a residências. Este é o problema que pede solução: a construção civil é vital para o País, pelo emprego da mão-de-obra não-qualificada, pelo crescimento nacional e pela oferta de imóveis às novas gerações, única forma de influir no verdadeiro equilíbrio do aluguel, que depende da oferta e da procura. O anteprojeto propõe a denúncia vazia, com indenização, para imóveis construídos depois da vigência da nova lei. É uma forma (espera-se) de estimular o investimento no setor, sem tocar-se na complicada situação atual, criada ao longo do tempo pelo excessivo dirigismo estatal neste mercado. Está em discussão. Outras formas poderão ser sugeridas. Observo que as perguntas cingiram-se a alguns aspectos do anteprojeto. Há, porém, outros, de alta relevância, que mereceriam debates. Ficam para outra ocasião.