

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	DCI	18-MAI-92
assunto		
4 - DENÚNCIA VAZIA		

**DESTAQUE**  
DE COMUNICAÇÃO

DCI  
SÃO PAULO - SP  
16 e 18.05.92

## Balanço da Lei do Inquilinato traz crítica à denúncia vazia

A nova Lei do Inquilinato, em vigor há cinco meses, além de não ter diminuído a intranquilidade dos inquilinos fez com que aumentassem as dúvidas com relação a direitos e deveres das partes. Reflexo disto está nos dados do Departamento de Atendimento e Orientação ao Consumidor do Procon de São Paulo, que mostram que no período de janeiro a março deste ano a área de habitação foi a que recebeu maior número de consultas, num total de 27.037, das quais 20.289 relacionadas a questões sobre locação.

Segundo a chefe da divisão de Encaminhamento do Procon-SP, Elisete Miyazaki, as dúvidas sobre a área de habitação sempre foram as mais constantes na Coordenadoria de Proteção e Defesa do Consumidor, representando, em média, 70% das consultas mensais, atingindo em alguns períodos até 90%.

Em mesa-redonda no Procon, presidida pelo secretário da Justiça, Manuel Alceu Affonso Ferreira, o balanço sobre a nova lei acabou sendo uma crítica dura à denúncia vazia.

De um lado, José Roberto Graiche, da Associação das Administradoras de Bens, Imóveis e Condomínios (Aabic), e Roberto Capuano, do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e Sérgio Lembi, do Secovi, atestaram que a nova lei restabeleceu o equilíbrio entre a oferta e a procura; os aluguéis baixaram; houve uma sensível diminuição no número de ações de despejo; e trouxe o

### A cartilha do inquilino

Para auxiliar na solução destes problemas o Procon lançou a cartilha "As Locações Residenciais na Nova Lei do Inquilinato". A cartilha traz, logo nas primeiras páginas, o Pequeno Dicionário do Inquilinato, com os termos básicos mais utilizados na legislação e nos contratos de aluguel.

O capítulo seguinte trata do contrato, com orientação sobre as cláusulas que devem constar no documento. A cartilha explica que o valor inicial do aluguel é livre, sendo proibido, no entanto, que ele seja estipulado em moeda estrangeira,

ou com base na variação cambial ou do salário mínimo. A maior dúvida dos inquilinos é com respeito ao reajuste do aluguel. Este ponto é esclarecido no item "Reajustes da Locação", que explica que, pela nova lei, a periodicidade mínima permitida para os reajustes é a semestral. E todos os imóveis cujo "habite-se", ou a conclusão da construção, é anterior a 20 de dezembro, data em que a nova lei entrou em vigor, não podem ser reajustados por valor superior ao do Índice de Salários Nominais, elaborado pelo governo federal.

efeito mais benéfico: estimulou novos investimentos para o setor imobiliário.

Mas os advogados Biagi Ruggiero, da Associação dos Advogados, e Hamilton Pena, do Instituto dos Advogados (ambos de SP), reagiram: esta experiência trazida pelos representantes do setor imobiliário não corresponde à verdade. Há no Fórum paulista mais 85 mil ações referentes a problemas de locação. Para eles, a denúncia vazia, divulgada pela mídia como a tábua de salvação, na verdade vai é trazer desespero para o locador. Pena diz: "Para conseguir a execução do despejo, o locador tem de depo-

sitar o equivalente a 12 ou 18 aluguéis. Além do que, a causa no Tribunal pode levar mais de seis meses para ser julgada".

Eles asseguram que, com a denúncia, o que se pretendia era um aluguel mais justo; o que se conseguiu foi mais transtorno. A lei antiga já tinha até jurisprudência firmada. Hoje, uma ação pode levar até dez anos. A proposta que está sendo defendida pelos advogados é uma reformulação na lei. Embora, num ponto todos tenham concordado: sem a recessão que está aí, talvez os números não fossem tão ruins.

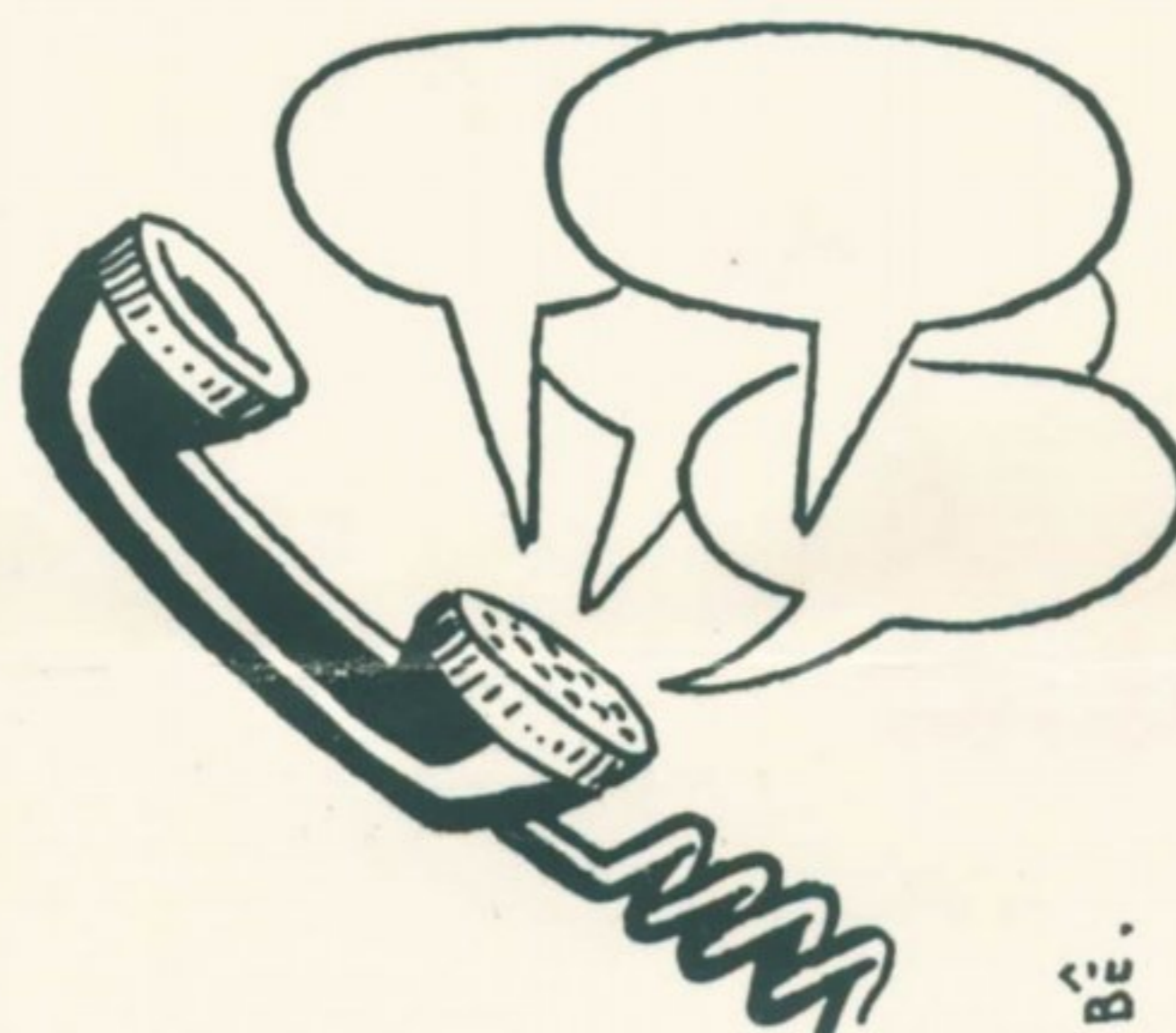
### Atendimento do Procon Movimento de janeiro a março.

Área	Consultas	Reclamações
Alimentos	362	197
Saúde	1.688	154
Habitação	27.037	318
Produtos	5.521	395
Serviços	12.049	859
Assuntos financeiros	9.752	1.057
Fiscalização *	177	199
Total	56.586	3.179

#### Habitação

Assunto	Consultas	Reclamações
Locação	20.289	77
Incorporação	852	46
Loteamento	904	121
Condomínio	1.170	16

Fonte: Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania/Procon-SP



Bê.