

cidade	jornal	data veiculação
RIBEIRÃO PRETO	A CIDADÊ	07-ABR-87
	assunto	
	LOCAÇÃO	

A CIDADÊ

EMPRESA JORNALISTICA ORESTES LOPES DE CAMARGO LTDA.

RIBEIRÃO PRETO, TERÇA-FEIRA, 07 DE ABRIL DE 1.987
ANO 82 — EDIÇÃO DE HOJE: 28 PAGINAS — NÚMERO: 81

PORTE PAGO
DR/RPO
ISR-61-008/82

MINISTÉRIO DO TRABALHO CONSELHO REGIONAL DE
CORRETORES DE IMÓVEIS CRECI — 2.ª REGIÃO

ATENÇÃO AO CALCULAR O NOVO VALOR DO ALUGUEL

Calcular corretamente o valor do novo aluguel vai ser uma preocupação comum a milhares de pessoas a partir desta próxima semana, quando começam a ser pagos os alugueis relativos a março. Com o propósito de colaborar para o esclarecimento de dúvidas que certamente surgirão na hora de aplicar o reajuste pós-congelamento, o chefe do departamento jurídico do Creci, Marcio Antonio Bueno, elaborou um pequeno roteiro de situações que devem abranger a quase totalidade dos contratos, detalhando os procedimentos corretos.

Contratos celebrados antes de 28 de fevereiro de 1986 com cláusula de reajuste anual — aplica-se a estes contratos o reajuste (OTN (70,69%) e a periodicidade dos aumentos futuros permanece inalterada, salvo convenção entre as partes contratantes.

Contratos celebrados antes de 28 de fevereiro de 1986 com cláusula de reajuste semestral — aplica-se a estes contratos o reajuste da OTN. A periodicidade dos reajustes futuros não é objeto de previsão legal expressa. Consideramos que não houve congelamento dos alugueis durante o período compreendido entre março de 86 e fevereiro de 87,

e sim um atrelamento compulsório dos reajustes às OTNs, estas sim congeladas. Afastado o congelamento das OTNs, ou, sob outra ótica, retornando-se à sua periodicidade mensal, podemos concluir que os contratos com regime de correção semestral poderão voltar a esta periodicidade, sempre atrelados à variação das OTNs.

Contratos celebrados após 27-02-87 — Estes contratos não poderiam prever reajustes semestrais, restando somente a anualidade como critério de periodicidade. Assim sendo, e considerando-se sempre a variação das OTNs como critério que alicerça os reajustes, o cálculo é simples. Num contrato de locação firmado em junho de 1986, por exemplo, tomaríamos o valor do aluguel inicial e dividiríamos pela OTN vigente, ou seja, Cz\$ 106,40, e encontraríamos o n.º de OTNs correspondentes ao aluguel; bastaria, então multiplicar este referencial pelo valor da OTN de junho de 1987 para achar o valor do aluguel reajustado. Todavia, como o reajuste da OTN é a somatória de variações mensais havidas durante o período de congelamento e a aplicação simplista do cálculo resultaria em um reatado, se bem que justo, ao inquilino, entendemos que, neste caso, deva ser aplicada a OTN pró-rata, equivalente ao mês da celebração do contrato.

Contratos celebrados após 27-02-87 — Continua livre a convenção do aluguel inaugural; os reajustes, sempre vinculados à variação das OTNs, podem ser semestrais.

Contratos de locações não residenciais — A restrição à periodicidade de reajustes não inferiores a seis anos não os atinge porque o Decreto-Lei n.º 2322/87 somente se refere às locações residenciais. Assim às locações contratadas doravante, inexistente qualquer restrição a eventuais reajustes mensais, desde que vinculados às OTNs. Restaria indagar qual o equacionamento jurídico a ser dado às locações não residenciais vigentes antes do Plano Cruzado I, cujos alugueis eram expressos em ORTNs. Para embasar uma resposta conclusiva, temos a seguinte disposição legal: "A legislação anterior a 28 de fevereiro de 1986 e que tenha a Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN) como índice para correção monetária passa a vigorar com os índices da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN)" — § 4.º do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 2290 de 21-11-86, com a redação dada pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 2322 de 26-02-87.