

**Crise na habitação**

# Inquilinos e proprietários lutam contra os prejuízos

**CARLOS ALBERTO ZANOTTI**  
Da Reportagem Local

Desde a implantação do Plano Cruzado, em 28 de fevereiro do ano passado, inquilinos e proprietários de imóveis travam uma verdadeira disputa de queda-de-braço. A força empregada por eles nesta competição faz com que dois apartamentos exatamente iguais, em um mesmo prédio, estejam alugados hoje por valores tão diferentes quanto uma nota de Cz\$ 500,00 e um cheque de Cz\$ 10 mil. Com o objetivo de eliminar distorções como esta, o governo federal apresentou, na última sexta-feira, um anteprojeto de reforma parcial da Lei do Inquilinato, a ser submetido ao Congresso. A proposta federal desvincula da correção monetária (variação da OTN) e atrela às variações salariais o reajuste dos aluguéis residenciais de locatários com média e baixa renda. Os reajustes dos locatários de alta renda continuariam sendo baseados na variação da OTN ou mesmo liberados.

Isto porque o Cruzado provocou o surgimento, de uma hora para outra, do inquilino cujo salário é hoje inferior ao aluguel do imóvel que ocupa. Há também o proprietário de vários imóveis que, por força da circunstância, se vê na condição de inquilino, pagando de aluguel mais do que recebe dos imóveis que tem

alugados. Situações semelhantes levaram o Palácio de Justiça de São Paulo a receber um volume recorde de ações de despejo no ano passado: 20.704 processos contra 3.595 que deram entrada durante o ano de 1985, um aumento da ordem de 576% para a já sobrecarregada Justiça analisar, julgar e determinar a sentença. Neste ano de 1987, o problema poderá ficar ainda maior, a julgar pelos 7.527 processos que já foram distribuídos às varas cíveis até o último dia 23 de março.

Todos estes processos estão sendo movidos por proprietários que se julgam injustiçados diante da política governamental, que impôs uma camisa-de-força na escalada dos aluguéis. Restaram aos locadores as alternativas de chegar a um acordo amigável com os inquilinos ou recorrer à Justiça para obter o imóvel para uso próprio ou para um parente em grau de paternidade. Os que não se encaixam nestas alternativas foram levados a vender o imóvel, por um preço abaixo do mercado em função da existência do inquilino, levando o novo proprietário a trilhar o moroso caminho do Judiciário para a ocupação do imóvel adquirido.

“Este é um problema social, que compete ao Executivo resolver. O Judiciário apenas aplica a lei existente”, afirma o juiz Roberto Galvão de França Carvalho, da 2ª Vara Cível

de São Paulo. De acordo com ele, dependendo do tempo de tramitação do processo na Justiça, o inquilino, após perder a ação de despejo, tem um prazo que varia de quinze a 120 dias para desocupar o imóvel. Esta desocupação, se não ocorrer de forma amigável, é feita com força policial, independentemente do despejado ter ou não para onde levar sua família.

Para que o inquilino não saia prejudicado nesta briga, um movimento inédito foi deflagrado em São Paulo, desembocando hoje na criação do Movimento Permanente dos Inquilinos Intranquilos, que já conta até mesmo com uma pequena sala alugada à rua Riachuelo, 96, onde funciona o departamento jurídico da entidade. Segundo o advogado do órgão, Marcos Peixoto, 42, o atual preço dos aluguéis em São Paulo, alguns dos quais atingiram aumentos superiores a 500% desde a instalação do Cruzado, “é fruto de pura especulação imobiliária”. Esta tese não é combatida nem mesmo pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), cujo presidente, Roberto Capuano, afirma que no valor do aluguel fixado pelo proprietário já está inserida uma “taxa de risco” por conta da inflação ou da falta de bom-senso das políticas governamentais para o setor.

Convicto de que o imóvel é a única

moeda forte para os investidores, Capuano defende a ressurreição da denúncia vazia para os novos lançamentos imobiliários. “Do jeito que as coisas estão, ninguém tem coragem de investir milhões na construção de casas para entregá-las a um preço de banana no mercado de locação”, afirma. Ele cita como exemplo deste comportamento do investidor o lançamento de cinquenta mil novos imóveis em São Paulo, no ano passado, quando o próprio crescimento vegetativo do município exigiria a construção de pelo menos cem mil moradias ao ano. “Este ano o mercado parou de vez”, diz. Para ele, a solução só virá com a construção de novas moradias, principalmente para a população de baixa renda, sob pena de “o mercado continuar elitizado, da forma como está hoje, onde só há lançamento de imóveis de luxo”.

Na defesa dos interesses dos inquilinos, o Movimento Permanente enviou um documento ao governo federal onde faz sugestões de medidas que poderiam ser adotadas para ultrapassar o impasse, que só acaba tendo solução na via judicial.

Segundo a entidade, o valor do aluguel de um imóvel deveria ser calculado segundo três distintas alternativas. A primeira, fixando um percentual de 0,3% sobre o valor de custo do imóvel segundo tabela do Sindicato da Construção Civil. A segunda, fixando o mesmo percentual sobre o valor venal do imóvel declarado à Prefeitura. E a terceira, seria um misto das duas: terreno entraria com sua edificação, com o outro com o valor de construção. A grande reclamação dos inquilinos é que hoje o proprietário do imóvel quer a amortização do imóvel investido num prazo que pode variar de 10 a 20 anos, enquanto que a entidade propõe um período não inferior a 27 anos para que o locador tenha nas mãos o retorno do capital aplicado.

Ovidio Vieira



## AÇÕES DE DESPEJO QUE DERAM ENTRADA NOS FÓRUNS DE SÃO PAULO

Fóruns	1985	1986	Aumento	Até 23/3/87
Central	1.862	9.096	388%	3.344
Santana	429	2.526	489%	1.011
Sto. Amaro	289	1.833	534%	746
Jabaquara	173	1.560	800%	572
Lapa	178	1.207	578%	465
S.M. Paulista	35	376	974%	165
Penha	107	618	477%	201
Tatuapé	169	983	482%	103
V. Prudente	67	559	734%	386
Pinheiros	189	1.178	523%	220
Itaquera	22	223	914%	230
Ipiranga	75	545	627%	343
Totais	3.595	20.704	576%	7.527

Fonte: Divisão Técnica de Distribuição Cível — Palácio da Justiça

## EVOLUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS EM SÃO PAULO (Entre janeiro de 1986 e março de 1987)

Localização	Quitinete			1 Dormitório			2 Dormitórios			3 Dormitórios		
	Jan/86	Mar/87	+	Jan/86	Mar/87	+	Jan/86	Mar/87	+	Jan/86	Mar/87	+
Centro		4.878	227	1.400	7.479	432				3.927	16.450	313
Bela Vista				1.661	8.238	396	1.973	12.736	545			
Pinheiros							2.770	13.039	370			
Morumbi							2.212	12.756	476	5.383	18.848	250
Itaim Bibi							4.066	13.549	234	5.522	26.167	374
Moema				2.406	9.769	300	3.486	14.538	317	4.176	24.171	478
V. Mariana				1.615	9.188	468	2.676	13.406	400			

Fonte: Classifolha Imóveis

O contador Adelino Nakano, em frente