

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	OESP	17-Fev-87
assunto		
15 - Grande destaque		

TERÇA-FEIRA — 17 DE FEVEREIRO DE 1987

Economia

O ESTADO DE S. PAULO —

# A Lei do Inquilinato será alterada

BRASÍLIA  
AGÊNCIA ESTADO

O governo encaminhará ao Congresso Nacional, no início dos trabalhos legislativos que serão retomados no próximo dia 1º, o projeto de lei alterando a Lei do Inquilinato, de modo a estabelecer fórmulas de proteção aos inquilinos de baixa renda e ampliando a liberdade de mercado para os contratos de aluguel de imóveis de luxo.

A informação foi dada, ontem, pelo consultor geral da República, Saulo Ramos, que está elaborando o anteprojeto de lei que vai alterar a legislação que rege o inquilinato desde 1979. No projeto, segundo o consultor, deverão constar, também, cláusulas tornando mais rígidas as condições para os que retomarem imóveis utilizando de forma "insinuada" as possibilidades abertas em, como as de uso próprio ou para cessão a descendentes ou ascendentes, no processo conhecido como "peço insincero" ou "retomada simulada".

O projeto, inicialmente, não propõe alterações substanciais nos contratos de aluguéis comerciais, limitando-se aos residenciais que, "em todo o lugar do mundo", segundo Ramos, merecem algum tratamento especial com vistas à proteção dos inquilinos de baixa renda.

O projeto de lei, segundo o Consultor Geral da República, segue a política já adotada em outras ocasiões, em que se procura sempre a proteção social dos mais pobres e a liberdade de mercado para quem não necessita desta proteção. Como projeto de lei que é, será metido ao Congresso Nacional.

O projeto não especifica, no entanto, o que seja um imóvel próprio a morador de baixa renda, ou os limites dos rendimentos que serão aplicados aos inquilinos. Isto

porque, segundo Saulo Ramos, seria tornar a lei por demais inflexível e, eventualmente, de curta vida em caso de alteração de indicadores econômicos que venham a ser utilizados.

A partir de 1º de março, continuou o Consultor Geral da República, os aluguéis não serão automaticamente reajustados de acordo com a inflação registrada no período. Todos os contratos, explicou, serão revisados exatamente nas datas previstas e obedecendo a variação da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), "está sim, congelada pelo Plano Cruzado, já que por todo este período os aluguéis novos nunca estiveram congelados".

"Há galinha para salário, mas não para aluguel", afirmou Saulo Ramos, lembrando que, a partir do próximo dia 28, voltam a vigor normalmente os contratos antigos, com todas as suas cláusulas. Lembrou, ainda, que os aluguéis sempre estiveram indexados à OTN e que não se pretende alterar isto, embora possa ser alterado o dispositivo do Decreto-Lei nº 2.290, pelo qual não se permitem contratos inferiores a um ano. Por legislação paralela em preparação, os contratos deverão ser livremente negociados entre as partes, prevalecendo que, não fixado o prazo, entende-se que a validade do contrato é de um ano.

As ações de despejo, que estiveram paralisadas por força dos decretos que implantaram o Plano Cruzado, retornarão, a 1º de março, os mesmos estágios em que se encontravam a 28 de fevereiro, explicou Ramos.

O consultor geral da República demonstrou que o governo tem muita preocupação em que a legislação a ser aprovada pelo Congresso Nacional, e que o próprio anteprojeto que prepara, não se constitua em desestímulo à construção civil, o que iria repercutir negativamente dentro de alguns anos, com déficits de oferta de imóveis habitacionais.

## Os problemas da locação

O mercado de locação de imóveis passa por um momento extremamente delicado, quaisquer que sejam as partes interessadas. Os locadores reclamam da grande defasagem, acumulada em anos anteriores e aprofundada depois do Plano Cruzado. Os inquilinos julgam que não terão condições de arcar com o reajuste vindouro, além de terem sido levados a acordos sem sempre razoáveis apesar da vigência do congelamento.

Em ambos os casos, verificam-se razões e abusos. Independentemente disso, paira no ar a estranha sensação de que o governo está alheio ao problema. A exemplo de gestões anteriores, a política habitacional continua relegada a segundo plano. A rigor, tudo que a Nova República fez até agora limitou-se à extinção do BNH e à sua absorção pela Caixa Econômica Federal, sem que tal atitude sinalizasse qualquer tomada de posição frente ao enorme déficit habitacional que ainda perdura.

Hoje, contudo, a crise neste setor parece mais séria que em outras épocas, devido às distorções remanescentes no plano macroeconômico. Com efeito, o governo considerou possível estimular a demanda marginalizando os investimentos. E essa regra, que foi generalizada a toda a economia, não poderia ter poupado a construção civil. Um dos reflexos evidentes foi a concentração de lançamentos de novas unidades habitacionais nas faixas de maior poder aquisitivo.

Neste sentido, a problemática do mercado de locação está diretamente vinculada aos infelizes desdobramentos do cruzado. Enquanto as taxas de juros não forem suficientemente atrativas para fomentar novamente a poupança, a oferta de imóveis permanecerá deficitária. De qualquer modo, isso não impede o governo de agilizar as decisões relativas ao aluguel, em vez de alimentar um quadro de expectativas pessimistas.

Nas gavetas da burocracia oficial jazem inúmeras sugestões, há vários anos. De momento, comentam-se duas alternativas: os aluguéis serão corrigidos de acordo com a variação do INPC nos últimos 12 meses, enquanto se aguarda um certo projeto de lei que o Executivo deve enviar ao Congresso, cujo teor ainda é desconhecido.

Claro está que a correção pelo INPC surge como a opção mais elementar, além de atender ao que fora previsto no Plano Cruzado. No entanto, caso seja aplicada, representará simplesmente uma atualização do valor dos contratos, sem remediar as distorções amplamente conhecidas. Tratar-se-ia, novamente, de um mero paliativo, de um expediente de curto prazo, até que o Congresso examine o referido projeto. E o governo estaria mais uma vez adiando uma solução abrangente para os múltiplos casos conflitivos ora registrados. Tomara que sua sensibilidade evolua até o final do mês, data estipulada para

## No simpósio, muita tensão e críticas

Além de tribuna para a condenação do intervencionismo do Estado no mercado imobiliário e apresentação de propostas para solucionar a crise dos aluguéis, o 2º Simpósio Secovi sobre locação e Lei do Inquilinato, realizado ontem em São Paulo, serviu também como espécie de termômetro do estado de tensão que caracteriza as relações entre proprietários e inquilinos. Foi o que descobriu, perplexo, o deputado federal Samir Achôa (PMDB-SP), que foi tachado de demagogo e contestado aos gritos pela platéia quando, em uma intervenção na última das cinco palestras do encontro, tentou argumentar em favor dos inquilinos.

Achôa, que também é proprietário, considerou "injusto" que o inquilino pague o IPTU reajustado em até 500%, como em São Paulo, e disse que não se poderia adotar sistema de correção de aluguéis para os imóveis semelhante ao aplicado, por exemplo, aos preços de alimentos, por causa da valorização da propriedade, o que de certa forma compensaria perdas dos proprietários. Esses argumentos mereceram constatação imediata, com inúmeros depoimentos sobre a defasagem de aluguéis antigos e de abusos por parte de inquilinos, obrigando o moderador do debate, Paulo Germanos, a intervir várias vezes para serenar os ânimos enquanto Achôa repetia que defende o lucro, a propriedade privada, a atualização dos aluguéis "mas também o equilíbrio para não matar a galinha dos ovos de ouro".

### INTERVENÇÃO CONDENADA

Até esse confronto, o simpósio,



Os debatedores culpam o governo pela crise na locação

Joveci C. de Freitas

realizado no Maksoud Plaza Hotel, fora marcado pela condenação unânime à intervenção do Estado no mercado imobiliário, identificando-se o governo como principal responsável pela crise na locação. As propostas de solução, consequentemente, pautaram-se, quase todas, no princípio que o Estado deve evitar de interferir no setor, legislando por decretos-leis, e deixar que inquilinos e proprietários se entendam livremente, tendo por base um mínimo de legislação. "A atual Lei do Inquilinato atualizada", defendeu o advogado Biasi Ruggiero.

Já pela manhã, ao abrir a primeira palestra do simpósio, o ex-presidente do Banco Central, Affonso Celso Pastore, investiu nessa linha mas arriscava o palpite de que o governo não vai querer se desgastar com medidas que possam parecer impopulares apesar de corretas: "Se está com dois passarinhos na mira, dá um tiro no meio e os dois continuam voando". Não será essa a forma de solucionar o problema da moradia, na opinião, por exemplo, de Sérgio Mauad, vice-presidente do Secovi, que à tarde afirmou que "legis-

la-se com medo da verdade, em admitir o lucro, e se cometem assim barbaridades anti-sociais em nome do chamado interesse social".

"O grande problema é a lesão mortal do direito de propriedade invocada pela intervenção governamental", completaria o jurista Iv Gandra da Silva Martins, ao sugerir que o governo, a partir de 1º de março, extinga todos os impostos incidentes sobre a renda de locação de imóveis como forma de estimular investimentos no setor e compensar a aceleração da inflação. Outra forma de estímulo, conforme Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), seria a concessão de financiamentos para a compra de imóveis usados, "que ative todo o mercado e permitira ao inquilino comprar sua casa". Ele chamou de "amadora" a direção da Caixa Econômica Federal (CEF) por não agir assim.

Romeu Chap Chap, presidente do Secovi, Hubert Gebara, da Feddi, Luís Roberto Andrade Ponte, Câmara Brasileira da Indústria Construção (CBIC), e os jornalistas Robert Appy e Alberto Tamer, do Estado, defenderam a necessidade do governo estimular de imediato a construção de casas populares para diminuir a pressão sobre a oferta e equilibrar os preços dos aluguéis aplicando na construção e não expansão da base monetária o nêuplo da poupança. Essas e outras propostas do simpósio serão encaminhadas pelo Secovi ao Congresso Nacional.