

Congelamento e Liberação de Aluguéis

OLIVEIRA E SILVA

ARECENTE prorrogação, por mais dois anos, da Lei do Inquilinato (Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950), oferece oportunidade a algumas reflexões sobre um dos seus preceitos mais relevantes: o do art. 3.º, que proíbe qualquer aumento no aluguel atual, e o do respectivo parágrafo único, assim expresso: "E' livre, porém, a convenção do aluguel dos prédios, não alugados, na data da publicação desta lei, dos que estão sendo ou vierem a ser construídos e dos que vagarem doravante".

Temos, aqui, simultaneamente, o congelamento e liberação dos aluguéis.

O preceito cria um constrangimento indissimulável à economia do locatário, dificultando a retomada de imóveis para uso residencial ou comercial.

E' que, de um lado, o inquilino defende a sua bolsa, resistindo a quaisquer ações de despejo, em face do aluguel livre, em outro prédio, a que se candidate. E, como na lei vigente, nos casos de despejos, com exceção dos de falta de pagamento de aluguéis, as apelações têm efeito suspensivo, segue-se que há injusto retardamento no desfecho dos processos.

Como o legislador teria justificado semelhante inovação?

Conversando, certa vez, com o relator do projeto, na Câmara dos Deputados, sobre o conflito econômico, resultante de tal dispositivo, tive a revelação de que o mesmo visara a atração de capitais para o nosso desenvolvimento imobiliário, porque, com os aluguéis a preço baixo, os interessados não se abalanchariam a construir, principalmente no Rio de Janeiro, para obter um reduzido rendimento dos seus capitais.

Vimos, entretanto, que o preceito, em vez de aliviar, entre nós, a condição do inquilino, agravou-a, evidentemente, porque a maioria dos edifícios que se levantam, entre nós, sejam de três ou de doze andares, não se destina a aluguel, porém à venda de apartamentos, o que constitui negócio de lucro fácil, em nossa especulação imobiliária.

Ora, a classe média que luta, entre nós, para subsistir com a sua magra remuneração sujeita a impôsto de renda (impôsto irônico, sem dúvida), não dispõe de recursos para adquirir, em prestações, imóveis para a sua residência, a não ser que o faça por intermédio das autarquias, a que esteja filiada. Assim mesmo, com as grandes dificul-

dades decorrentes de candidatos numerosos demais para a escassez das verbas das carteiras imobiliárias.

Observa-se, facilmente, que nunca se construiu tanto como atualmente, no Rio de Janeiro, e que nunca os aluguéis subiram tanto, representando — o que é, talvez, caso inédito no mundo inteiro — trinta a cinquenta por cento do vencimento ou salário de cada um.

Assim, o direito de morar se vai tornando, dia a dia, como outras coisas essenciais ao cotidiano de cada um, verdadeiro luxo ou extravagância. O espaço se reduz ao mínimo, na habitação, com os leitos que se desmancham, pela manhã, ou irmãos, de ambos os sexos, obrigados a dormir no mesmo quarto.

Tem havido, em nossas grandes cidades, uma notória involução no que tange à moradia. A casa cede os seus direitos à multiplicação do apartamento, para que se aproveite, ao máximo, a antiga área. Já o apartamento se torna excessivo para uma família que, derrotada pela conjuntura econômica, é obrigada a confinar-se num quarto. Civilização de asfixia, impotente para resolver um fundamental, irremovível problema humano como o da moradia.

Eis a que reflexões amargas nos leva a atual Lei do Inquilinato, com o congelamento e a liberação dos aluguéis.

Poder-se-á resolver o impasse? Com uma legislação drástica, de emergência, que obrigue os proprietários de novos edifícios a reservar, obrigatoriamente, a metade dos apartamentos para aluguéis? Ou criar um excessivo impôsto sobre o lucro imobiliário, nas vendas de imóveis?

Seria inevitável a grita dos que defendem, a todo o transe, o chamado direito de propriedade, embora tal direito esteja limitado, como qualquer outro, aos imperativos do bem-estar social.

A obrigação do proprietário do edifício, de reservar a metade dos apartamentos, para aluguel, implicaria na fixação desse aluguel pelos poderes municipais. Dir-se-á: tal medida dispensaria, por inócua, semelhante fixação, porque, com o grande número de habitações, ficaríamos dentro da velha lei natural da oferta e da procura.

Não esqueçamos que a cidade do Rio de Janeiro cresce, dia a dia, principalmente com a afluência de estrangeiros e brasileiros de todos os Estados. Embora se vá distendendo até os bairros

e subúrbios, onde há menor densidade demográfica, o problema, aí, da habitação ficará condicionado ao de transporte.

O impôsto excessivo sôbre o lucro imobiliário redundaria imediatamente na retração de capitais para o comércio imobiliário. Tratariam os interessados de estudar, logo, a melhor maneira de aplicá-los com um lucro maior, dada a pobreza geral, em nossos acumuladores de capitais, de espírito público.

Não tenhamos ilusões, portanto, na medicina tributária para salvar o doente... Então, apelemos para o governo e os institutos de previdência social, para que êstes possam ampliar as verbas de suas carteiras imobiliárias, o que equivaleria a contemplar todos, ou quase todos os segurados, com uma habitação.

No Brasil, ainda teremos de travar, por muitos anos, a grande luta entre o deficiente espírito público e o poderoso espírito de camaradagem... De um lado, os interesses, os apetites, os pequenos ou grandes agrupamentos econômicos, desviando, de sua finalidade, a máquina administrativa e, do outro lado, o direito a um teto, por mais humilde, de todo o homem que produz. Por quanto tempo durará essa batalha?

Infelizmente, com o nosso sistema bicameral, o tempo escasseia para o debate e estudo, nas comissões, de qualquer lei, mesmo de emergência... Vimos, agora, que, para a prorrogação da Lei n.º 1.300, de 1950, houve necessidade, no Senado Federal, de fazer com que as emendas oferecidas constituíssem novo projeto, porque, do contrário, não daria tempo para a prorrogação, emendada, descer à Câmara dos Deputados, sendo aprovada antes do têrmo da vigente lei.

Teremos, pois, ainda por dois anos, o congelamento e a liberação dos aluguéis, enquanto as ações de despejo, para retomada de imóveis, crescerão, com a resistência dos inquilinos que desfrutam o aluguel de preço baixo.

Indispensável seria o equilíbrio entre um aluguel e o outro. Nem o congelado, nem o liberado. O legislador poderia, nesta fase de emergência, estabelecer uma percentagem, a mais, no aluguel congelado, de acôrdo com a antiguidade da locação e, nos prédios novos ou que se vagarem, criar o arbitramento pelo órgão competente da Prefeitura.

Assim, não se romperia o equilíbrio entre os direitos do locador e do locatário, atenuando o mal-estar social, agora sem remédio, pelo prazo de mais dois anos.