

O proprietário do imóvel na nova Lei do Inquilinato

OLIVEIRA E SILVA

O DIREITO do despejo, em favor do proprietário do imóvel, regulado pelo art. 15 da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950, abrange os quatro casos seguintes :

a) quando o proprietário que utiliza prédio alheio, ou nêle reside, pede, pela primeira vez, o prédio locado, para uso próprio;

b) se pleiteia o prédio, para residência própria, sendo o locatário também proprietário de imóvel residencial;

c) se utilizando prédio próprio, ou nêle residindo, pede outro, de sua propriedade, para usá-lo, comprovada, judicialmente, a necessidade do pedido;

d) finalmente, se o proprietário pede o prédio para demolição e edificação licenciada, ou reforma, que dêem ao prédio maior capacidade de utilização.

Nessas quatro hipóteses não inclui o legislador o preceito da lei portuguesa que, por exemplo, faculta ao proprietário o pedido do imóvel, desde que indenize o locatário com o valor de cinco anos do respectivo aluguel, o que é maneira indireta de garantir a permanência do inquilino no imóvel. . . Mas, as quatro hipóteses em aprêço envolvem matéria de alta indagação, que somente a jurisprudência dos nossos tribunais irá fixando para um equilíbrio justo entre os direitos dos interessados.

Reveste-se de grande simplicidade a primeira hipótese: a do proprietário que, pela primeira vez, pleiteia o prédio locado, para uso próprio, desde que utilize prédio alheio, ou nêle resida. Cabe, aqui, indagar: nessa utilização compreender-se-á, também, o uso e gozo do imóvel, por emprestimo, ou pelo exercício do comodato?

Como o legislador não faz ou sugere distinções, entendemos que o juiz do processo deva ser liberal em favor do proprietário que ocupe, a justo título, o imóvel. Aí, porém, ser-lhe-á necessário fazer prova de sua necessidade?

Não nos parece imponha a lei tal exigência que, aliás, somente ressalta do art. 15, V, isto é, quando, residindo em prédio próprio, ou utilizando-o, pede outro, de que tenha o domínio, para seu

uso, "comprovada, em Juízo, a necessidade do pedido".

Conforme a segunda hipótese, pode o proprietário pleitear o prédio, para sua residência, desde que o locatário tenha o domínio do imóvel residencial. A lei se faz expressa: "imóvel residencial". E, se existir um tipo misto, tão frequente nos bairros e subúrbios de grandes e pequenas cidades, de casa de comércio que é, nos fundos, residencial? De acôrdo com o pensamento do legislador, não se nos afigura razoável qualquer limitação a respeito, no sentido de cercear o julgador o direito do proprietário.

Sucede que o locatário, com o domínio em outro prédio, ao mesmo tempo que se defende em ação de despejo, também corre, ao pretório, para promover o despejo do seu inquilino. . . tramitando, ao mesmo tempo, as duas ações, o que revela quanto é crucial, entre nós, a crise de residências.

Resta saber se os tribunais de justiça nivelarão o locatário, que tenha o domínio de imóvel residencial, ao promitente comprador; quando o contrato seja de natureza irrevogável ou irretroatável regularmente transcrito no registro de imóveis. Não esqueçamos que, na vigência da anterior lei do inquilinato, em tais condições, o promitente comprador fôra equiparado, pela jurisprudência, ao proprietário, para efeito da retomada do imóvel locado.

Evidencia-se, na terceira hipótese, a exigência da prova da necessidade, feita judicialmente, pelo proprietário que utilize prédio próprio, ou nêle resida.

Multiplicam-se, aqui, as dúvidas sobre o critério a adotar-se no julgamento do pedido, tão numerosos e complexos serão os casos não previstos pelo legislador. Impõe-se uma vistoria, pelo juiz da causa, no imóvel do autor e no arrendado ao réu, para verificação do grau de conforto e do número de pessoas em cada família e do problema de saúde, que se alega, muitas vezes, para justificar, a conselho médico, a mudança de domicílio.

Numa cidade como o Rio de Janeiro, as soluções não poderão ser iguais àquelas do interior

dos Estados. Em virtude do crescimento da população e do preço alto dos alugueres, em desproporção com a renda ou vencimentos de cada um, principalmente nos bairros da zona sul, a família se resigna ao mínimo de espaço, ocupando apartamentos, cuja sala ou salas se transformam, à noite, em dormitórios, ou se reúnem duas ou três famílias em pequenas habitações, a fim de tornar mais razoável o respectivo aluguel.

De modo que a necessidade do proprietário deverá ficar condicionada à sua classe social, aos seus hábitos antigos de luxo ou conforto, ainda ao número de pessoas de um e de outro sexo — o que é importante — porque jovens, de sexo diferente, não se podem acomodar, evidentemente, num quarto.

Essa necessidade é das que exigem prova cabal, porque o autor, demandando o réu, já se apresenta como ocupante de um dos seus prédios, o que indica preferência, fazendo-se mister que as condições de residência ou de saúde da família tenham sofrido tais alterações, que permitam justificá-la.

Finalmente, a quarta hipótese: a do proprietário reclamar o prédio para demolição e edificação licenciada ou reforma que dêem ao prédio maior capacidade de utilização.

Deixa a lei de esclarecer se a capacidade de utilização do imóvel será para fins comerciais ou residenciais e, se no último caso, ao inquilino ou inquilinos caberá o direito de preferência para ocupar a área idêntica ou semelhante da que fôra desalojado pelo pedido judicial do autor.

Firma a lei a sanção do art. 15, § 6.º, que não é, aliás, suficientemente severa: a do juiz cominar, na sentença, multa correspondente ao aluguel de doze a vinte e quatro meses, cobrável, pelo locatário, em seu benefício, se o proprietário, o locador ou o promitente comprador não usar o prédio para o fim declarado, dentro de sessenta dias.

Aí, é manifesta a necessidade de uma prova convincente, não se devendo excluir a condição de idoneidade financeira do autor para o custeio da reforma do prédio, tão fácil pode a fraude esconder-se na astúcia do pedido.

Indubitável é que as leis de emergência do inquilinato, entre nós, têm sido inoperantes para debelamento ou mesmo para alívio efêmero da crise de habitações.

Acontece, por exemplo, que há milhares de apartamentos vazios, ou mobiliados para fins suspeitos, e o proprietário, até aqui, tem podido, impunemente, assim conservá-los, a pretexto de que, no primeiro caso, os destina à venda e, no segundo, foram celebrados contratos de locação com tôdas as formalidades da lei.

Que atitude o Estado deverá assumir? Justificada a tese intervencionista, em épocas como a

nossa, de mal-estar social, legitima-se a resolução ao direito de propriedade, para o bem comum, com a destinação, nos novos edifícios de apartamentos de, pelo menos, metade para aluguel. Não faria mal que a falta de escrúpulo fizesse logo diminuir o número de construções.

No segundo caso, a autoridade policial, em cada distrito, pode organizar um fichário dos prédios suspeitos, tomando as medidas que a lei determina. E, sobre os alugueres, a requerimento dos interessados, a Prefeitura mandaria lavrar o respectivo contrato de locação.

Não nos parece haja outra maneira de coibir-se o impudor do pagamento de "luvas" que, por um fenômeno de certas épocas de afundamento moral, já se procura justificar, tão generalizado entre nós com todos os requintes do crime perfeito. Mas, não vejamos o problema unilateralmente porque a cobrança de "luvas" é estimulada pelo valor excessivo dos impostos que incidem no prédio.

A Prefeitura do Distrito Federal cobra, de imposto predial e territorial, por exemplo, num apartamento lançado em trinta mil cruzeiros anuais, para efeito do pagamento de aluguel, a soma de cinco mil e duzentos e noventa e oito cruzeiros (Cr\$ 5.298,00), o que representa quase a sexta parte daquele valor. Por que semelhante política tributária, flagrantemente anti-social, além de inconstitucional nos seus aumentos periódicos, que ultrapassam a taxa fixada pelo constituinte? E' que a despesa com o funcionalismo municipal absorve mais de dois terços da receita. Assim, em última análise, o pagamento de "luvas" se origina, também da manutenção de um funcionalismo, em sua maioria, ocioso e incapaz...

Os nossos Institutos e Caixas de Previdência Social poderiam ter atacado, de frente, a crise de habitações, destinando grande verba para a construção de blocos residenciais. A cada associado um teto, de acôrdo com a sua remuneração mensal. O que tem havido, porém, é o desvirtuamento dos seus objetivos, com o excesso de funcionários, o depósito clandestino de reservas em determinados bancos, com violação da lei, e, ainda, o financiamento de arranha-céus para aumento de riqueza do capitalismo desenfreado.

Extravagante e desarrazoado é que se procure transferir à Justiça a tarefa de solucionar os conflitos de residência entre proprietários e inquilinos, como se a Justiça pudesse construir casas.

Enquanto se confiar às leis de emergência, que se vão tornando normais, no Brasil, a conjuração da crise de moradia, esta se agravará, exacerbando os interessados que já recorrem, segundo o noticiário policial, ao argumento da força. Não esqueçamos que os órgãos da previdência social podem concorrer, em grande parte, para a solução do grave problema.