

A Lei do Inquilinato e Habitação

arq. Maurício Nogueira Batista

O Congresso Nacional está novamente às voltas com a Lei do Inquilinato. Parece brincadeira. Em junho desde então vem regulando as locações a lei 1.300 de dezembro de 1950, que desde então vem regulando as locações de imóveis. Nestes treze anos, qualquer representação popular mais autêntica teria, forçosamente, procurado outra solução que não a de ir, simplesmente, alterando o texto original da lei, ao sabor das pressões da parte mais forte: os proprietários de imóveis.

É evidente que não se pode enfrentar o problema da moradia, num país que passa por um impressionante crescimento urbano, utilizando um texto legal que regula apenas a forma e as condições da locação, desprezando todos os outros — e mais verdadeiros — ângulos da questão.

A primeira constatação, a mais óbvia pelo menos, é a de que não se pode deixar o atendimento das necessidades de moradia da população ao sabor das motivações da iniciativa privada. O problema apresentava, em 1950, características que sensibilizaram o Poder Público, obrigando-o a intervir numa área onde, até então, o liberalismo era a norma absoluta. A intervenção demonstrava claramente que as motivações determinantes do emprego de capitais em imóveis para renda, não guardavam as condições

necessárias ao atendimento da demanda residencial de então e, muito menos, a que estava por ocorrer. Tomou-se o fenômeno — quanta ingenuidade — como transitório e promulgou-se a lei para regular a locação de imóveis, até que se desse a recuperação do mercado imobiliário. Enquanto aqui dentro assim se agia, no mundo inteiro outra orientação era tomada. Nações de economia capitalista e de economia socialista, sentindo a gravidade e a importância social da moradia empreendiam medidas para adotar políticas objetivas no campo do planejamento territorial e da habitação, visando responder eficazmente a esta necessidade fundamental do homem.

Mas, qual eram, no Brasil, as perspectivas de estabilização do mercado imobiliário? Em 1950, não era difícil pressentir que a questão habitacional caminhava para o agravamento progressivo. O Censo de 1950 revelava, pelo exame da composição profissional da população, que o Brasil "abandonava a situação de país de economia agrícola para adquirir a estrutura dos países de economia agrícola com atividade industrial subordinada". (1). O exame destes mesmos dados indicava — decênio 1940-1950 — uma redução de 10% no ramo agrícola e um salto de 5% no setor população ur-



bana. (2). Tais elementos permitiam inferir que daí em diante o afluxo das populações rurais para os núcleos urbanos mais importantes seria violentamente incrementado. O congestionamento das cidades, até então não preparadas sequer para atender ao crescimento vegetativo de suas populações, foi uma das consequências imediatas.

O CRESCIMENTO DAS CIDADES BRASILEIRAS

O quadro que reproduzimos mostra o ritmo do crescimento das cidades que abrigam as capitais das unidades da Federação nos últimos vinte anos. Este crescimento é, sem dúvida, um índice significativo de progresso do país. Não devemos, entretanto deixarmo-nos levar pelo aspecto meramente quantitativo. Estas cidades, que cresceram em população como se estenderam em área, acompanharam, todavia, este desenvolvimento com o estabelecimento do correspondente equipamento urbano básico? — Os fatos mostram que não. Na maioria delas os grupos migrantes conservaram, quase integralmente, os hábitos de vida primitiva das regiões rurais de origem. Ocuparam a periferia ou os espaços vazios internos dos núcleos onde chegavam. Com suas construções primitivas foram formando agrupamentos marginalizados cujo tamanho, em algumas cidades, é, hoje, assombroso. O Rio de Janeiro tem cerca de um milhão de pessoas vivendo em agrupamentos desta natureza. Em número, somente esta população representa a terceira cidade brasileira. Percentualmente, entretanto, outras cidades contêm grupamentos maiores: Recife 60% e Salvador quase 80%. O que vem, de certa forma confirmar a observação do geógrafo francês Pierre George: “Na América Latina somente as áreas privilegiadas do centro tem, propriamente dito, um

caráter urbano. Em torno delas, nada de ruas calçadas, nem de água encanada, nem luz elétrica...”

A forte concentração populacional em certas e determinadas áreas, a ânsia de encontrar espaço para habitar e a conseqüente e violenta especulação sobre preços dos terrenos, tornaram cada vez mais difícil a obtenção de residências. Sob o olhar complacente dos setores responsáveis pela administração pública deteriora-se paulatinamente a função urbana de morar. Hoje, a dificuldade de moradia não atinge apenas as camadas de menor renda. Grande parte da chamada classe média vive intensamente a angústia da ameaça constante do despejo. Ser obrigado a mudar de residência significa uma tragédia no orçamento doméstico. Não é preciso frisar aqui o que de humilhante e de vexatório traduz esta situação. Os alugueis dos apartamentos médios — mínimos para uma família média, da classe média — ombream com os ordenados mais altos pagos pelo serviço público federal — quatro a cinco vezes o salário mínimo mensal.

Contraditoriamente este vertiginoso crescimento urbano e o aumento crescente da demanda de habitação veio significar uma sensível diminuição na renda do capital aplicado em imóveis para alugar não se constrói mais para alugar. Nos últimos anos tem-se observado uma baixa assustadora no número de moradias oferecidas a aluguel. Grande parte do que se constrói é colocado a venda ou retido para especulação. Somente no Rio de Janeiro, estima-se em 40 mil o número de unidades habitacionais vazias.

A ATIVIDADE GOVERNAMENTAL

A ausência de estatísticas seguras dificulta a análise do fenômeno e sua apresentação. As estimativas do “deficit” residencial são grosseiras e falhas. Entretanto, “os observadores

POPULAÇÃO PRESENTE, DOS MUNICÍPIOS DAS CAPITAIS, NA DATA DOS TRÊS ÚLTIMOS RECENSEAMENTOS GERAIS

MUNICÍPIOS DAS CAPITAIS	1940	POPULAÇÃO PRESENTE		INCREMENTO PERCENTUAL	
		1950	1960	940/50	950/60
Pôrto Velho	...	27 244	51 049	...	87
Rio Branco	16 038	28 246	47 882	76	70
Manaus	106 399	139 620	175 343	31	26
Boa Vista	...	17 247	26 168	...	52
Belém	206 331	254 949	402 170	24	58
Macapá	...	20 594	46 905	...	128
São Luís	85 583	119 785	159 628	40	33
Teresina	67 641	90 723	144 799	34	60
Fortaleza	180 185	270 169	514 828	50	91
Natal	54 836	103 215	162 537	88	57
João Pessoa	94 333	119 326	154 950	26	30
Recife	348 424	524 682	788 580	51	50
Maceió	90 253	120 980	170 134	34	41
Aracaju	59 031	78 364	115 713	33	48
Salvador	290 443	417 235	655 739	44	57
Belo Horizonte	211 377	352 724	680 025	67	93
Vitória	45 212	50 922	85 242	13	67
Niterói	142 407	186 309	245 467	31	32
São Paulo	1 326 261	2 198 096	3 776 581	66	72
Curitiba	140 656	180 575	361 309	28	100
Florianópolis	46 771	67 630	98 520	45	46
Pôrto-Alegre	272 232	394 151	641 173	45	63
Cuiabá	54 394	56 204	58 192	3	4
Goiânia	48 166	53 389	153 505	11	188
Guanabara	1 764 141	2 377 451	3 288 296	34	39
Total	5 651 140	7 979 661	13 004 735	41	63

(Reproduzido de “Desenvolvimento & Conjuntura” Ano V — N. 6 Junho 1961)

com quem temos debatido estes números, se não podem precisá-los mais, admitem sem a menor relutância que 50% da população total brasileira habita favelas, mocambos, choças ou par-dieiros irrecuperáveis, alguns dos quais mal construídos, não oferecendo condições mínimas de área, de luz, de salubridade, de conforto, de higiene e não comportam a instalação progressiva dessas melhorias." (3) "Dados incompletos demonstram que nosso "deficit" de morádias é alarmante: cerca de cinco milhões de unidades. Se forem computadas entretanto, as precárias condições de habitabilidade existentes na maioria de nossos centros urbanos e rurais, o "deficit" real é ainda mais elevado." (4)

Fato incontestável tem sido a inação governamental ante a questão brasileira da moradia. Agumas mensagens presidenciais ao Congresso Nacional abordaram o problema. Os aspectos mais dramáticos da crise e as linhas mestras da situação habitacional do país estão ali suficientemente bem lançadas. Ficou-se aí. A atitude governamental lembra o proceder mágico. Uma tentativa de conjurar o mal pela palavra. Fora disso, a ação governamental cingiu-se à obra da Fundação da Casa Popular e a dos IAPs. Esparsa e desordenada. Nenhum critério mais lógico procurou integrar estas construções à estrutura urbana onde foram encunhadas. Os governos estaduais, desfibrados e despersonalizados pelo centralismo dos anos de ditadura, conservaram-se praticamente inertes. Somente agora começam a organizar e a ensaiar tímidas experiências.

A NECESSIDADE DE UMA CONSCIÊNCIA PÚBLICA DO PROBLEMA

O que assusta mesmo, entretanto, é a falta de uma verdadeira consciência das reais dimensões da crise habitacional. É o fato de uma população que tem mostrado uma inegável, acentuada e rápida politização, não ter aberto, até agora, os olhos para um problema que lhe toca tão a fundo. A necessidade desta conscientização foi fortemente sentida pelos participantes do Seminário de Habitação e Reforma Urbana que em suas afirmações salientaram a importância "da formação de uma consciência popular do problema e a participação do povo em programas de desenvolvimento de comunidades".

O s.HRu representou para os arquitetos uma experiência positiva. A partir de sua realização foram vislumbradas outras posições. Uma delas das mais significativas, ficou muito claramente exposta em artigo recente do arquiteto Jorge Wilhelm. Neste artigo JW afirma, — indicando uma linha já pressentida, porém somente formulada em tôdas suas consequências no s.HRu — que se quisermos alcançar "resultados concretos, devemos, nós arquitetos, saber traduzir conceitos urbanísticos em temas reivindicatórios; a pressão popular poderá produzir resultados urbanísticos em tempo mais curto e cabe aos profissionais enviar esforços para uma orientação correta".

Esta linha indica a necessidade de uma ação mais ampla. Deve-se procurar congregar em torno da campanha em prol de melhores condições de vida urbana e de habitação não apenas os profissionais com atuação definida no campo do planejamento, como, também, os setores da população diretamente interessados. A tarefa a ser enfrentada não é fácil e exigirá da classe dos arquitetos um poder de arregimentação ainda não posto a prova, pelo menos nesta escala. O desafio está lançado e não nos parece oferecer condições para outra opção.

A LEI DO INQUILINATO COMO BASE PARA UMA CAMPANHA

O movimento popular em torno da prorrogação da lei do inquilinato em junho, ocorrendo em plena fase preparatória do s. HRu, não foi bem aproveitado pelos arquitetos. Estávamos ainda, muito imbuídos das grandes soluções globais para sentir que ali se encontrava um dos pontos básicos para a aglutinação de grandes contingentes na luta por melhores padrões de vida urbana e de habitação. Com efeito, a lei do inquilinato tem uma tremenda significação para a maioria da população brasileira. Uma grande parcela desta população vive em imóveis locados, a mercê, portanto, das variações do texto legal que regula os aluguéis. Os arquitetos não podem ignorar este dado. Sabem que não é possível debelar a crise residencial com textos legais que meramente disponham sobre o regime e as condições de locação, mas, por outro lado, reconhecem a importância social e econômica deste fator na estrutura habitacional do país.

Foto IMAGE



A um jornal do Rio, de grande penetração nas camadas populares, não passou despercebida esta falha. Em editorial intitulado "Reforma Urbana", o articulista acentuava, referindo-se um tanto injustamente ao s.HRu, que "afora a referência ao caso da supervalia das áreas, nada mais disseram que conduzisse a uma solução racional da crise em nos debatemos". Mais adiante, vai direto ao ponto que, no momento, é capaz, realmente, de sensibilizar tôda a população em materia de habitação: a questão do aluguel". "... não é mais possível à população pagar pelo aluguel da moradia mais da metade do que ganha para a totalidade de suas despesas, quando em parte nenhuma do mundo civilizado semelhante fenômeno se observa. Temos de agir no sentido de estabelecer uma norma lógica para a cobrança do aluguel, antes que o povo seja levado ao desespero por falta de recursos para pagamento de um teto. O crescimento vertiginoso das favelas, para onde já correm numerosos elementos da classe média, é um sinal de alarma que os legisladores brasileiros precisam não perder de vista, para uma providência urgente." (5).

A NOVA BATALHA DO INQUILINATO

A última prorrogação da Lei 1.300, votada em junho, expira em dezembro do corrente ano. O fato está de nôvo nos jornais. Em títulos de primeira página e em caixa alta, quando não mesmo em manchetes. Os sindicatos, associações e demais entidades de representação se articulam para lutar, pelo menos, por uma prorrogação pura e simples. Dos males o menor. Várias proposições foram já apresentadas por parlamentares. Um dêles o senador Atilio Fontana, elaborou projeto prorrogando a lei. Não se trata, todavia, de simples prorrogação. A proposição contém dispositivo determinando a reforma dos atuais aluguéis, para equipará-los à elevação do custo de vida.

A repercussão de um dispositivo desta natureza, uma vez aprovado, teria as mesmas consequências da derrogação da lei. Ou pior, no dizer do advogado Mário Rodrigues de Carvalho, presidente da Aliança de Solidariedade e Proteção aos Inquilinos. Segundo MRC, derogada a lei do inquilinato, volver-se-ia aos termos do Código Civil onde apesar dos pesares o inquilino estaria mais bem amparado. Pelo Código Civil, o senhorio pode despejar o inquilino mas não pode aumentar-lhe o aluguel. Em entrevista dada ao Correio da Manhã, MRC diz, ainda, que "ninguém pode mais alugar um apartamento sozinho no Rio. Os aluguéis pedidos para uma unidade de quarto e sala é de 40 mil. Quase tôda família da classe média tem que sublocar para poder pagar a locação. A promiscuidade nestes casos, tem gerado verdadeiros dramas." (6).

O líder do governo na Câmara Federal, deputado Tancredo Neves, apresentou projeto de lei que consolida a legislação atual sobre o inquilinato. Não cabe aqui a análise do projeto, mas um fato transparece imediatamente: prevalece, ante o drama da habitação neste país, a mesma atitude de 1950. Regula-se a locação dos prédios urbanos. Treze anos, durante

os quais a estrutura nacional não ficou inerte, não foram suficientes para despertar a sensibilidade de nossos representantes sobre a necessidade humana fundamental de ter um teto.

O que poderia justificar a liberação total dos aluguéis? — A abundância de habitações oferecidas a aluguel e a venda. O término de crise residencial. É fato sabido e comprovado — reconhecido pelo próprio presidente da República em mensagem ao Congresso — que o "deficit" habitacional cresce de ano para ano. Nestas condições, como é possível imaginar que o homem comum, o que ganha salário mínimo ou pouco mais, o empregado médio do comércio, da indústria ou do serviço público possa contratar livremente com proprietários de imóveis o preço da locação de sua casa. Sabe o líder Tancredo Neves o preço médio de um apartamento de quarto e sala? Sabe o preço médio que se paga pelo trabalho do homem brasileiro? Existirá alguma relação plausível, lógica, humana, entre o que ganha o brasileiro médio e o que se cobra pela locação de uma habitação mínima? Qual será a possibilidade de sobrevivência dêste homem quando a relação numérica salário-habitação é de 1 para 2, ou, na melhor das hipóteses, de 1 para 1.

Dentro dêste quadro, a única alternativa para a maioria da população brasileira será a rápida e progressiva favelização. Não acreditamos que seja esta a intenção governamental. Pelo contrário, medidas objetivas e concretas são aguardadas ansiosamente, para enfrentar seriamente a crise residencial em que se debate o país. Medidas que consubstanciadas em uma política nacional de habitação venham a criar as condições necessárias de moradia digna e decente para tôda população brasileira.

NOTAS:

- 1 — Pedro Pinchas Geiger — *Evolução da Rede Urbana Brasileira*. — INEP-MES — 1963. Págs. 17... .
- 2 — *Idem*, Págs. 18 e 19
- 3 — Instituto de Arquitetos do Brasil — Dpto. de São Paulo, Mimeo. Pág. 1
- 4 — João Goulart — *Mensagem do Congresso Nacional — Departamento de Imprensa Nacional* — 1963, Pág. 134
- 5 — *A Notícia*, Rio de Janeiro 6-9-1963
- 6 — *Correio da Manhã*, Rio de Janeiro, 2 e 3-11-1963. *

Foto IMAGE

