

Evolução das Leis do Inquilinato

(Anterior à Lei n.º 6.649, de 16-5-79)

Desembargador Luís ANTONIO DE ANDRADE

Segundo o programa estabelecido, este Simpósio tem fins eminentemente práticos e objetiva a atualização do advogado em assuntos do maior interesse na profissão. Poderia parecer, assim, que, na parte que nos toca — a de falar-vos sobre o tema “Locação” —, deveríamos entrar desde logo na explanação daquilo que constitui o direito positivo atual. Acreditamos, porém, que para uma compreensão mais correta do sistema que hoje nos governa, seria de bastante utilidade uma vista de olhos pelo problema, a partir do momento em que ele surgiu no passado.

Até fins do século passado, vigorava em todos os povos civilizados o princípio da mais ampla liberdade no tocante aos contratos de locação. **Pacta sunt servanda** era a regra. Locadores e locatários, em pé de absoluta igualdade, ajustavam aluguel, prazo, encargos e demais direitos, deveres e obrigações de maneira equânime. Isto porque havia, então, correspondência entre o número de casas para alugar e o de candidatos à locação. Havia, em suma, equilíbrio entre a oferta e a procura. Era esse o **direito comum** que os Códigos consagravam.

No século XX vários fatores fizeram com que se rompesse esse equilíbrio, sendo o principal deles a revolução industrial, operada em fins do século anterior: empresas novas, cada vez mais numerosas, instaladas nas cidades, provocaram, em ritmo sempre crescente, a centralização das populações nas áreas urbanas. A agravarem ainda mais a situação, duas guerras mundiais eclodiram, uma no primeiro quartel do século e outra menos de 20 anos após o seu término. Com isso, por duas vezes e por largo tempo ficou praticamente paralisada a indústria de construção civil, dado que toda a atividade humana fora desviada no sentido do esforço de guerra. Finalmente, concorrendo para tornar mais complexa a problemática, há a referir a explosão demográfica, principalmente nos países menos desenvolvidos.

Palestra proferida no Instituto dos Advogados Brasileiros.

Conseqüências de todas essas circunstâncias foram a rápida elevação do preço das terras nas zonas urbanas, a elevação do custo das construções e a falta de prédios de aluguel. Inverteu-se, por isso, o panorama anteriormente descrito: a procura passou a ser superior à oferta; a igualdade das partes no contrato foi rompida; o locatário, parte mais fraca, tinha que se sujeitar às imposições, muitas vezes especulativas, do locador. Não podendo aquele pagar aluguéis elevados, nem dispendo de meios para construir sua própria casa, em muitos países passaram a proliferar as favelas.

Desaparecido, assim, o equilíbrio das partes, o princípio da liberdade contratual não mais poderia subsistir em sua plenitude. Impôs-se, em conseqüência, a intervenção do legislador, em amparo à parte menos favorecida, suspendendo a vigência do que até então constituía o **direito comum** já aludido, e estabelecendo, em regra transitoriamente, novos princípios a governar as relações entre inquilinos e senhorios.

De um modo geral e quase uniforme em todos os países, as medidas tomadas para contornar a crise de moradias e assegurar a permanência do locatário no prédio consistiram em restringir-se a liberdade contratual no tocante aos três pontos seguintes:

a) no impedir que cessasse a locação pelo só fato do término do prazo contratual;

b) no obstar a que, findo o prazo ajustado, pudesse o aluguel ser aumentado a critério exclusivo do locador, pois, se tal ocorresse, poderia este, através de aluguel novo, exorbitante, tornar impossível a continuação da locação; e

c) no subordinar a retomada do prédio a casos especificamente enumerados: uso próprio, uso para descendente ou ascendente, reforma ou demolição do prédio para edificação de maior capacidade etc.

É interessante observar que todas essas medidas, vale dizer, a promulgação das chamadas "leis do inquilinato", tiveram início nos diversos países quase que simultaneamente ou seja, entre os anos de 1919 e 1922 (*), logo após os primeiros reflexos do advento do capitalismo, do industrialismo e da primeira conflagração mundial.

Abramos, aqui, um parêntesis:

A rigor, a primeira crise de habitações no Brasil não teve lugar após a Primeira Guerra, mas muito antes, embora por motivo acidental.

Conta a História que, quando D. João VI, então Príncipe Regente, fugindo das hostes napoleônicas, aqui aportou, em 1808, trouxe consigo toda a Corte, compondo-se a comitiva real de mais de 15.000 almas, entre fidalgos, funcionários, militares, criadagem etc., surpreendendo, com isso, o Vice-Rei Conde dos Arcos, que não contava com tamanha multidão.

(*) Alemanha, 1919; Japão, 1921; Portugal, 1919; Espanha, 1920; Peru, 1920; Inglaterra, 1922; Brasil, 1921; Estado de Colúmbia (EUA), 1919; Estado de New York, 1920; França, 1918; Argentina, 1921.

A fim de alojar toda essa gente, outro recurso não restou senão requisitar, discricionariamente, todas as casas aproveitáveis, sendo os moradores, mesmo quando proprietários, obrigados a desocupá-las, sem maiores explicações. Os encarregados de promover tais requisições, em nome da Coroa, riscavam com giz na porta das casas escolhidas as iniciais P.R., de Príncipe Regente, iniciais essas logo traduzidas pela verve carioca como significando “Ponha-se na Rua”, ou “Propriedade Roubada”.

Mas, voltando ao ponto: aqui, como em toda parte, foram as “leis do inquilinato” editadas inicialmente como medidas de **emergência** e em caráter **temporário**, para vigorar, em regra, por um ou dois anos; como, porém, a situação permanecesse a mesma, findo o prazo, passaram tais leis a ser prorrogadas, ao mesmo tempo que novas normas restritivas, fruto da experiência, a elas se iam incorporando.

Com o decorrer do tempo chegou a parecer que a situação iria se normalizar, em decorrência do incremento de novas construções. No Brasil, por exemplo, cessaram de vigorar em 31 de dezembro de 1927 as sete leis de emergência que tivemos nessa primeira fase de crise habitacional. Voltou a vigorar, então, em toda a sua plenitude, o regime comum, ou seja, o do Código Civil. Perdurou ele por quase 15 anos, sendo que em tal período a lei da oferta e da procura equilibrou os interesses dos locatários e locadores: nessa época era até comum a oferta de prédios com aluguel mais baixo para a hipótese de concordar o inquilino em celebrar contrato mais longo. Sendo invariável, então, o valor da moeda, e inexistindo carência de prédios, o interesse do senhorio era o de conservar o locatário no imóvel, pois, desocupado este, ficaria ele sem renda até encontrar outro inquilino.

Essa situação de equilíbrio, que se desfrutava até o início da década de 40, foi rompida — tal como ocorrera na década de 20 — com o deflagrar de nova conflagração mundial.

A Guerra que se estendeu de 1939 a 1945 desviou novamente para o esforço bélico todas as atividades, paralisando, em consequência, a construção de prédios. Daí a necessidade, ainda uma vez, da intervenção do Poder Público, decretando leis de emergência visando à estabilidade do locatário no prédio e ao congelamento do aluguel, sem o qual aquela estabilidade não se alcançaria. Repetia-se, assim, em 1942, o que ocorrera em 1921. Com uma diferença fundamental, entretanto: enquanto que naquela época o mil-réis gozava de apreciável estabilidade, o cruzeiro, exatamente em 1942, já começava a perder o seu valor aquisitivo em decorrência do processo inflacionário.

Esse problema dúplice do congelamento do aluguel e da desvalorização contínua e crescente da moeda — calvário para os credores e para os juristas, na expressão de DE PAGE — tornou a situação insustentável. Não raro, o aluguel percebido era inferior aos impostos e taxas do imóvel a cargo do locador. Durante 22 anos, ou seja, de 1942 a 1964, persistiu — agravando-se cada vez mais — tal impasse. Nesse período foram editadas nada menos que 21 leis, prorrogando ou modificando as anteriores, ou concedendo tímidos aumentos do aluguel. O receio da impopularidade obstava a que o Governo ou o Congresso procurasse uma solução definitiva

para o problema. Em 1948 SAVATIER já assinalava que na locação de imóveis é que se faz sentir, de maneira mais manifesta, a influência dos eleitores mais numerosos sobre a legislação do contrato.

A carência de prédios para moradia nesse segundo pós-guerra atingiu entre nós o seu clímax no período compreendido entre 1947 e 1960, desaparecendo por completo dos jornais os anúncios intitulados "Aluga-se". E a música popular brasileira registrou, continuamente, essa falta de teto.

Ouçamos, por exemplo, a marcha "Pedreiro Valdemar", editada em 1949:

"Você conhece o pedreiro Valdemar?
Não conhece
Mas eu vou lhe apresentar
De madrugada toma o trem da circular
Faz tanta casa e não tem casa pra morar.

Leva a marmitta embrulhada no jornal
Se tem almoço nem sempre tem jantar
O Valdemar que é mestre no ofício
Constrói o edifício
E depois não pode entrar."

Ou o sucesso do Carnaval de 1950, "Daqui não Saio", com alusão à retomada para uso próprio:

"Daqui não saio
Daqui ninguém me tira
Onde é que eu vou morar
O senhor tem paciência de esperar
Ainda mais com quatro filhos
Onde é que eu vou parar...
Sei que o senhor tem razão
Pra querer a casa pra morar
Mas onde eu vou ficar
No mundo ninguém perde por esperar
Mas já dizem por aí
Que a vida vai melhorar."

Ou a "Marcha do Caracol", de 1951:

"Há quanto tempo
Não tenho onde morar,
Se é chuva apanho chuva
Se é sol apanho sol!
Francamente
Pra viver nessa agonia
Eu preferia
Ter nascido caracol.

Levava a minha casa
Nas costas, muito bem
Não pagava aluguel
Nem luvas a ninguém!
Morava um dia aqui
Um outro acolá
Leblon, Copacabana,
Madureira ou Irajá!”

Ou, ainda, “Saudosa Maloca”, que traduz lamento decorrente de retomada para demolição e edificação de vulto:

“Se o sinhô não tá lembrado
Dá licença de contá
Que aquel que agora está
Nesse adifício arto
Era uma casa véia
Um palacete assobradado
Foi aqui seu moço
Que eu, Mato Grosso e o Joca
Construímos nossa maloca...

Mas um dia, nós nem pode se alembra
Veio uns home com as ferramenta
Que o dono mandô derrubá
Peguemos todas nossas coisas
E fumu p’ro meio da rua
Apreciá a demolição
Qui tristeza, qui nós sentia,
Cada tábua que caía
Duía no coração...

Mato Grosso quis gritá
Mas in cima eu falei:
Os home tá cum a razão
nóis arranja outro lugar
Não se conformemo, quando o Joca falô:
Deus dá o frio, conforme o cobertô...

E hoje nós pega as paías
Das grama do jardim
E prá esquecer
Nóis cantemu assim:
Saudosa maloca
Maloca querida
Din-din donde nós passemu
Dias feliz de nossa vida.”

Na Europa, embora sem inflação, o panorama era o mesmo. Os poucos países, não participantes do conflito mundial, que ainda não tinham leis do inquilinato, passaram a tê-las, como é o caso da Suécia, cuja primeira lei data precisamente de 1942.

Para que bem se avalie a que ponto chegou, em certa época, a carência de habitações na França, principalmente nos centros mais populosos, peço licença para contar dois casos que li, não me recordo mais onde, mas que, reais ou não, bem traduzem a angústia daqueles tempos:

Em Paris, quem quisesse se candidatar à locação de cômodos ou apartamentos em prédios de aluguel, deveria previamente se inscrever em livro próprio, fiscalizado pela Municipalidade, existente obrigatoriamente na portaria do edifício (conciergerie). Teria, como se diz comumente, que "entrar na fila". Dois jovens noivos, dependendo de moradia para contrair casamento, passaram a usar do seguinte expediente: todas as manhãs dirigiam-se aos jardins e às praças da cidade e ficavam a observar as pessoas bem idosas que lá iam apanhar sol e as seguiam, a ver onde moravam, a fim de se inscreverem na "coinciergerie" para, quando pela morte do velhinho ou da velhinha, ficarem com o direito de preferência à locação das acomodações vagas.

A outra estória também teria ocorrido em Paris. Dama de rara beleza — mas mulher honesta, casada e mãe de dois filhos — veio a conhecer, em determinada festa, certo freqüentador da alta sociedade, misto de **play-boy** e de homem de negócios, o qual, rendido a seus encantos, passou a assediá-la e a fazer-lhe a corte, usando de todos os expedientes para conquistá-la. Tantas e tais foram as demonstrações de amor e de devoção do enamorado cavalheiro que, afinal, deu-se a nobre senhora por vencida, condicionando, entretanto, o primeiro encontro à mais absoluta reserva. Empenhou-se, então, o vitorioso conquistador, de corpo e alma, à busca de um apartamento em local discreto e adequado à situação. Após ingentes esforços e muitas andanças logrou, por fim, consegui-lo, mediante o pagamento de elevadas luvas. Exultante, correu a entregar à amada as chaves do futuro ninho, com ela marcando o ansiado encontro para dois dias depois. No momento aprazado, ao chegar ao refúgio tão custosa e carinhosamente conseguido, foi calorosamente recebido pela dama, que o apresentou ao marido e aos filhos como sendo o amigo de infância e benfeitor de quem falara, e que para eles obtivera a locação do teto por que tanto esperavam.

Mas, voltando ao caso brasileiro, vimos que, após a Segunda Guerra Mundial, tivemos, entre 1942 e 1964, uma vintena de leis, chamadas de emergência, de duração **temporária ou transitória**, mas cujo prazo de vigência se renovava cada ano ou cada dois anos, por mais de duas décadas. Sendo tais leis **transitórias**, seria de supor haverem sido editadas a fim de dar tempo a que, de algum modo, se cuidasse de debelar o problema da carência de prédios de aluguel.

Em 1947, ou seja, **há mais de 30 anos**, já dizíamos, aqui mesmo, nesta augusta Casa, dando parecer em processo de que fomos relator:

"O problema da crise de habitações — é intuitivo — não se resolve com **leis de emergência**, mas sim com a construção de casas. As leis de emergência, como o próprio vocábulo está a indicar, servem exclusivamente como um remédio passageiro, transitório,

a fim de, momentaneamente, impedir que determinada crise atinja proporções desastrosas. Mas não são elas, as leis de emergência, que irão resolver a crise. Vão, quando muito, dar tempo ao poder público de debelá-la, servindo-se para isso das medidas que para tanto se tornarem necessárias. Não é com a reedição indefinida de leis do inquilinato que irá desaparecer a carência de habitações, mas com o incentivo a novas construções. Ao governo cumpria, pois, paralelamente com a promulgação das leis de inquilinato que vimos tendo desde 1942, incrementar por todos os meios a edificação de novos prédios, por meio de uma legislação adequada, seja promovendo a baixa nos preços dos materiais de construção, seja concedendo favores e isenções fiscais aos edifícios recém-construídos. Não se trata aqui, como se vê, de um problema jurídico a resolver, mas sim de um problema econômico a solucionar.”

O fato é que até 1964 nada se fez de positivo a respeito.

Com o advento da Revolução, entendeu o Governo de tratar a sério o problema, instituindo, pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o “Sistema Financeiro para Aquisição da Casa Própria” e criando o “Banco Nacional da Habitação”, as “Sociedades de Crédito Imobiliário”, as “Letras Imobiliárias” e o “Serviço Federal de Habitação e Urbanismo”.

Quanto ao problema do inquilinato em si, e especialmente do aluguel, que atingira situação insuportável em decorrência do binômio “congelamento-inflação”, o Governo Castello Branco, corajosamente, e arrostando o risco da impopularidade, propôs-se a solucioná-lo, adotando engenhoso sistema: o de, através de correções anuais do aluguel, ir não só neutralizando os efeitos da inflação, como, também, ir eliminando o aviltamento que o aluguel sofrera nos últimos 22 anos. Dessa forma, prevenir-se-iam as conseqüências da inflação quanto ao futuro e reparar-se-iam, paulatinamente, as já produzidas, pelo congelamento, no passado. Supunha-se, então, que, ao cabo de 10 anos, os aluguéis chegariam ao nível da oferta e da procura.

Essas, em linhas muito gerais, no que concerne ao aluguel, as diretrizes adotadas pela Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964, a qual, revogando todas as anteriores, e promulgada em caráter permanente, passou a regular no Brasil **todas** as locações prediais urbanas, residenciais e não residenciais, atuais e futuras. Por ela ficaram prorrogadas por tempo indeterminado todas as locações e especificados com minúcia os casos de retomada do prédio.

Somente um ano perdurou, em sua plenitude, esse sistema legal, pois em 1965 a Lei nº 4.864, de 29 de novembro — conhecida como “Lei de Estímulo à Construção Civil” —, retirava de seu âmbito de incidência todas as locações **não residenciais**, bem como todas as locações residenciais de **prédios novos**. Com relação a ambas regressou-se ao regime do Código Civil.

Para disciplinar a ação de despejo de tais locações foi expedido, pouco depois, o Decreto-Lei nº 4.

Ficaram, assim, livres de qualquer restrição ou controle tanto a fixação do aluguel, quanto a do prazo contratual. Findo este, a despedida do inquilino não mais ficou a depender de justificação do motivo.

Iniciava-se a era da **denúncia vazia**.

Decorrido outro ano, e como que obedecendo a uma política de paulatino esvaziamento da Lei do Inquilinato, foi expedido o Decreto-Lei nº 322, de 7 de abril de 1967 (substituído, pouco depois, pela Lei nº 5.334, de 12 de outubro de 1967), passando, também, para o regime do Código Civil as locações, ainda que de prédios velhos que de então em diante fossem ajustadas. E como, ao contrário do que ocorreu com as locações de prédios residenciais novos e a de locações não residenciais, não se disciplinou, para o caso, a ação de despejo, daí resulta que esta passou a obedecer às normas do direito comum, ou seja, as do Código do Processo Civil de 1939, nesse particular ainda em vigor até hoje.

Com isso a chamada “Lei do Inquilinato” — Lei nº 4.494, de 1964 — passou a regular apenas as locações residenciais anteriores a 7 de abril de 1967, excetuadas as de prédios com “habite-se” posterior a 30 de novembro de 1965.

Para se ter uma idéia das amputações sofridas pela Lei nº 4.494, basta lembrar que das 8.800.000 unidades residenciais por ela regidas em 1964, hoje só restam pouco mais de 500.000, havendo passado para o regime do Código Civil mais de 90% de tais unidades.

Além disso, todas essas modificações e alterações, introduzidas no esquema inicial de 1964, tornaram de tal forma complexo o problema da locação predial que até mesmo juristas, juízes e tribunais se perderam no emaranhado legislativo que se criou. Tantas e tais são as hipóteses a serem consideradas que, atualmente, para se saber em qual delas se ajusta a que se pretenda examinar, imprescindível se torna formular, preliminarmente, quatro questões:

- 1ª) qual a **natureza** da locação: residencial ou não residencial?
- 2ª) se residencial, qual a data do “habite-se” do prédio?
- 3ª) se não residencial, está ela amparada pela “Lei de Luvas”?
- 4ª) em qualquer caso foi ela celebrada **antes** ou **depois** de 7 de abril de 1967?

Só após esclarecidos esses quatro pontos estará o intérprete habilitado a saber qual a **legislação** aplicável à hipótese e qual o caminho a trilhar.

Para sair desse verdadeiro cipoal legislativo, que já contava com uma dezena de leis — umas modificando outras; estas derogando em parte aquelas; aquelas outra vigorando apenas neste ou naquele ponto —, sentiu-se o Governo na obrigação de propor ao Congresso a **consolidação** do que existia, sem alterar, porém, o **status quo**. O Projeto enviado nada mais fazia, em substância, do que centralizar em um só diploma, revogando os demais, aquilo que já era, há 9 anos, a legislação vigente. Tal projeto,

embora de mera consolidação, e por nós sugerido e elaborado apenas para pôr ordem no assunto, produziu no Congresso efeito inesperado: lendo-o, deram-se conta muitos legisladores de qual era, então, o direito vigente, em que a denúncia vazia predominava quase que por completo. Nasceu daí violenta reação na Câmara, com o oferecimento de vários substitutivos e emendas ao Projeto, tendentes, de um modo geral, no sentido do retorno ao sistema da Lei nº 4.494, de 1964. Comissão Especial foi nomeada pela Câmara, a qual ouviu juristas, administradoras imobiliárias, representantes das classes, órgãos estatais etc. A repercussão na imprensa resultou em verdadeiro clamor contra a denúncia vazia.

Dessa grita, dois efeitos decorreram: o primeiro foi o de alarmar os locadores, os quais, supondo prestes a acabar a denúncia vazia, trataram desde logo de requerer o despejo de seus inquilinos. O número de despejos, aqui na cidade, que, em 1975, era da ordem de 23.134, elevou-se, em 1976, para 28.000, e, em 1977, para 29.753. Com as notificações, deu-se ainda pior: de 4.935, em 1974, passaram para 8.593, em 1975, e para 23.475, em 1976. O segundo efeito foi de iniciativa do Executivo: no pequeno recesso do Parlamento de abril de 1977 foi publicado o Decreto-Lei nº 1.534, objetivando retardar os efeitos da denúncia vazia. Tal Decreto-Lei incide apenas sobre as locações residenciais e consiste, **grosso modo**, em assegurar a permanência do inquilino no prédio à razão de 2 meses por ano ou fração de ano de vigência da locação. Se esta já perdurar há mais de um até dois anos, o período de prorrogação será de 6 meses, e, qualquer que seja a antigüidade da locação, a prorrogação não ultrapassará 24 meses.

Como se vê, o Decreto-Lei não pôs fim à denúncia vazia: apenas retardou, entre 2 e 24 meses, conforme o caso, a possibilidade de despedida imotivada do locatário.

Tantas e tais são as leis em vigor que atualmente regulam as locações prediais urbanas — mais de uma dúzia — que seria esforço vão tentar, no estreito âmbito de uma palestra, pretender entrar em detalhes, tais como o da purgação da mora — cabível em certos casos e em outros não; o do prazo para a contestação — de 5 dias em determinadas hipóteses e de 15 em outras; o do efeito da apelação — ora suspensivo, ora apenas devolutivo; o da notificação prévia exigível ou dispensável, conforme a espécie; o do processo do despejo — ora regulado pela Lei nº 4.494, ora pelo Decreto-Lei nº 4, ora pelo Código de Processo Civil; o do aluguel — ora controlado, ora livre, ora fixado pelo juiz; o do prazo para a desocupação do prédio, que pode ser de 10 ou de 30, ou de 120, ou 180 dias, tal seja o caso.

Para que bem se aquilate da situação quase caótica a que se chegou, basta um exemplo, dentre os inúmeros que poderiam ser lembrados:

Numa locação residencial a prazo indeterminado, o locatário morre.

Qual a ação cabível contra os ocupantes do prédio?

Se a locação é anterior a 30 de novembro de 1964, provavelmente nenhuma, pois, na hipótese figurada, a locação se transfere ou ao cônjuge

sobrevivente, ou aos herdeiros, ou aos dependentes do inquilino falecido (Lei nº 4.494, art. 9º).

Se, porém, a locação foi ajustada até 6 de abril de 1967 e se trata de prédio cujo "habite-se" é posterior a 30 de novembro de 1965, a ação é de despejo (Decreto-Lei nº 4, art. 4º, nº IV, combinado com o art. 11).

Se, finalmente, a locação é de data posterior a 6 de abril de 1967, a ação é de **reintegração de posse** (Código Civil, art. 1.198).

O quadro que aí está mostra a diversidade de situações a serem levadas em conta — 10 ao todo — com soluções muitas vezes diversas para casos absolutamente idênticos, como o do exemplo que acabamos de ver.

Essa caótica balbúrdia legislativa evidentemente não mais pode perdurar e, provavelmente, estamos a viver os seus últimos momentos, pois, como dissemos, acham-se em final de apreciação, pelo Congresso, projetos que modificam substancialmente a situação hoje existente

O dilema que aos legisladores se apresenta assim pode ser resumido: se adota a solução de controlar o aluguel, de prorrogar compulsoriamente as locações e de restringir os casos de retomada, corre o risco de afastar do setor imobiliário o capital privado, agravando, assim, a carência de prédios de aluguel; se, ao contrário, confere às partes ampla liberdade de contratar, coloca o locatário em situação de desvantagem.

Contra a primeira solução há que levar em conta que o Brasil, com 110.000.000 de habitantes, tem um crescimento demográfico da ordem de 2,887%, ou seja, nascem por ano 3.175.700 novos brasileiros. Considerando que cada nova residência abriga, em média, 5 pessoas, temos que anualmente são necessárias 635.140 novas habitações. Como pelo Sistema Financeiro de Habitação do BNH só são construídas 250.000 moradias por ano, a diferença — 385.140 residências — tem de ser coberta ou pela construção privada ou pela autoconstrução, sem financiamento, principalmente nas favelas. Outrora, os homens de negócio não tinham opção: ou construíam prédios e vilas para renda, ou emprestavam dinheiro a juros, ou empregavam seus capitais adquirindo apólices da dívida pública.

Hoje, não. O mercado de capitais oferece-lhes inúmeras opções, sem falar nas cadernetas de poupança, nas letras de câmbio etc. De modo que, sendo o capital desconfiado por natureza, cumpre não afugentá-lo do setor imobiliário.

Contra a solução inversa — a exploração do fraco pelo forte, e a transformação, como se dizia em Portugal, da "Lei do Inquilinato" em "Lei do Senhoriato" —, o risco realmente pode existir, cabendo aos legisladores encontrar a solução de equilíbrio.

A situação, aliás, não parece ser tão grave quanto se propala. Já salientamos que no período 1947-1960 desapareceram dos jornais os anúncios "Aluga-se". Em 1976, no entanto, no **Jornal do Brasil**, em **O Globo** e em **O Dia**, foram publicados 255.375 anúncios de prédios para aluguel, e em 1977 elevou-se esse número a 373.800. Quanto aos despejos, serão eles, este ano, aqui no Rio, em número inferior aos dos anos de 1966 a 1971, não obstante o crescimento demográfico.