

## OS DEBATES, NO SENADO, EM TORNO À REVOGAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO

# Eloquente oração do senador Adolpho Gordo rebatendo emendas e fundamentos dos que defendem a sua manutenção

Na sessão de ante-hontem do Senado, o Sr. Adolpho Gordo, illustre representante paulista naquella casa legislativa, teve oportunidade para pronunciar eloquente oração.

Anunciada a discussão das emendas do Senado à proposição da Camera, que revoga varias leis reguladoras da locação de predios urbanos, projecto vulgarmente denominado de inquilinato, S. Ex. com a clareza de argumentação que só uma sóida cultura pôde proporcionar, não só provou a inconstitucionalidade da referida lei, como ainda rebateu, ponto por ponto, os fundamentos dos que, em voto separado, divergiram naquella casa do Congresso, da proposição da Camera e do parecer da commissão de constituição e justiça, tambem da Camera, mandando revogar as leis do inquilinato.

Eis, na integra, o brilhante discurso do Sr. Adolpho Gordo:

"Começa S. Ex. dizendo que vem á tribuna plenamente convencido de que vai prestar grande serviço á população desta cidade, propugnando uma medida que vai zozcorrer poderosamente para ser debellada a crise de habitações que a tem acabrunhado.

Mantem hoje a mesma opinião e idéas que expoz em 1921, em discurso que proferiu sobre o projecto que foi convertido na lei n. 4.403, de 22 de dezembro deste anno. Considerou então, as disposições desse projecto — não só inconstitucionaes como inconvenientes — e assegurou, que — longe de resolverem o problema, iam agravar-o.

O que previu, então, realizou-se por completo, como o confessam todos quantos desejam a manutenção daquella lei.

A proposição da Camera dos Deputados, ora em debate, manda revogar as leis do inquilinato.

A commissão de constituição e justiça é de parecer que a proposição seja approvada.

Desse parecer divergiram os illustres membros da commissão, os Srs. Thomaz Rodrigues e Antonio Moniz, tendo este apresentado voto em separado.

Os fundamentos deste voto são os seguintes:

1. As leis que se pretende revogar são constitucionaes, porque não se pôde dar ao dispositivo constitucional referente á propriedade uma interpretação muito restricta e, em demasia rigida, por ser triumphante o principio — que a lei escripta deve acompanhar a evolução juridica e não ter actualidade, o *ius abutendi* a amplitude de outróra;

2. E' de estranhar a manifestação de tanto zelo agora pela lei fundamental do paiz, quando é certo que o Congresso tem, tantas vezes, violado a Constituição da Republica, com as leis de 1924 sobre crimes politicos, com as leis de imprensa, a seclerada, com a revisão constitucional, com todas as leis sobre o estado de sitio e com muitas outras;

3. A lei de inquilinato, de 22 de dezembro de 1921, que se pretende revogar, é uma lei permanente e não de emergencia. As posteriores são de emergencia mas ao Código Civil e não á Constituição Política, mesmo porque as prescripções constitucionaes jámal podem ser suspensas, mesmo momentaneamente. Não ha fe nem pôde haver medida alguma de salvação publica que isso possa autorizar. Lei de emergencia é uma lei de curta duração.

4. A crise de habitações cada dia mais se agrava, como cada dia torna-se maior

a carestia da vida, em virtude da desvalorização da nossa moeda, que resultou da taxa vil porque foi estabilizada;

5. As leis que se pretende revogar devem ser mantidas porque estabelecem restricções que são exigidas pelas necessidades da collectividade e é preferivel impor restricções ao direito de propriedade, a comprimir a liberdade de imprensa, a liberdade de reunião e de associação.

O que está em jogo, com a proposição da Camera dos Deputados é o interesse do capitalismo em detrimento dos interesses do proletariado.

Eis ahi! Confessa o honrado representante da Bahia que a crise de habitações, nesta capital, cada dia toma um caracter mais grave; mas qual o remedio que S. Ex. indica para fazer cessar essa crise, quaes as medidas que sugere para a solução do problema? Não sugere medida alguma, não indica remedio a'um!

Limita-se a pleitear pela manutenção de uma lei em cujo regimen a crise se agravou. O nobre senador, adversario da situação politica actual, aproveitou-se do ensejo para dizer que os males que, em sua opinião, estão acabrunhando a população brasileira — que as difficuldades que estão sentindo as classes menos favorecidas para viverem, resultam da desvalorização da nossa moeda e que esta desvalorização resulta da taxa vil por que foi estabilizada!

E, ao mesmo tempo, descarrega, mais uma vez, as suas baterias contra as leis da imprensa, contra a revisão constitucional, contra as leis de estado de sitio e contra outras que só honram e elevam o Congresso Nacional, por terem sido decretadas com o fim de resguardarem altos interesses da justiça e da ordem publica!

O voto em separado constitue mero desabafo politico e, encarado sob seu aspecto juridico, é uma serie de conceitos que se contradizem e que carecem de qualquer procedencia perante os principios de direito, perante as prescripções constitucionaes e perante os factos. E' o que vai tornar evidente.

O nobre representante da Bahia, que entende que não ha e nem pôde haver medida alguma de salvação publica que autorize a suspensão, mesmo por momentos, de uma prescripção constitucional, disse tambem que a prescripção constitucional — mantendo em toda a sua plenitude — o direito de propriedade, não deve ter uma interpretação rigida, mas uma interpretação que a ajuste com a evolução juridica, e, portanto, que a modifique!

Certo, toda a lei ordinaria, como todo o preceito constitucional, deve estar de accordo com a evolução juridica.

Mas quem deve promover essa harmonia? O legislador ordinario e o Poder Judiciario não podem modificar uma prescripção constitucional, com o fundamento de não estar de accordo com a evolução juridica. Essa prescripção deve ser reformada nos termos legais.

Antes de reformada, não pôde ser violada, com o fundamento de não estar de accordo com a evolução juridica.

Disse S. Ex. que não ha direitos absolutos, illimitados; — que o direito de propriedade soffre restricções e que o *ius abutendi* já não tem a amplitude de outróra.

Quem o ignora? Não ha quem não saiba que não ha direitos a liberdades illimitadas. O limite diz um emerito civilista, corresponde a uma necessidade da lei da natureza. Todo o ser no mundo, toda a forma da vida e da actividade se apresenta sempre limitada na natureza, na duração especifica da sua existencia, nas expressões singulares da individualidade.

A propriedade illimitada constituiria uma tyrannia nas relações com os individuos e uma anarchia nas relações para com a sociedade. São palavras de Cimbali.

Diz que não tem necessidade de justificar a propriedade individual, salientando o seu valor economico, a sua superioridade, do ponto de vista da produção da riqueza. Tambem não ha quem o ignore.

E Barbalho, diz muito bem, quando commenta o artigo 72, paragraho 17, da Constituição Política:

"A propriedade é elemento fundamental da ordem civil. Sua segurança importa imensamente ao desenvolvimento industrial da Nação, á sua riqueza, á sua prosperidade."

A propriedade particular é tambem conquista da civilização moderna e especialmente da Revolução Franceza, que na sua celebre declaração de direitos proclamou-a como santa e inviolavel!

Mas a propriedade para ser mantida e respeitada, precisa soffrer algumas restricções.

Quem exerce um direito, precisa, ao mesmo tempo, cumprir uns tantos deveres que a esse direito se ligam.

O proprietario, para gozar dos direitos que constituem os elementos componentes de sua propriedade, precisa respeitar a propriedade alheia, não praticando quaesquer actos ou não executando quaesquer obras, que possam offender esta propriedade. Eis restricções legais. Ha as restricções resultantes de impostos sobre a propriedade as resultantes de disposições da policia administrativa e municipal e outras estabelecidas por motivo de utilidade publica. São restricções ao exercicio das faculdades inherentes á propriedade.

E o proprietario goza mesmo ser obrigado a ceder o seu direito de propriedade, ficando delle privado.

A propriedade, diz Cimbali, além de um direito individual, é tambem uma função social, porque deve ter por fim o progresso.

Pouco importa que seja incontestavel o dominio de um individuo sobre um determinado terreno: se houver necessidade publica de ser construída uma estrada nesse terreno, ou de, nelle, serem abertos canaes, de serem exploradas as suas riquezas naturaes, e se o proprietario oppuzer-se a essas obras, pôde ser obrigado a ceder a essa propriedade. E' o direito social. E como se exercita tal direito? Pela desapropriação, provada a necessidade ou a utilidade publica e indemnizado previamente o proprietario.

A desapropriação por necessidade publica com a indemnização previa, acha-se na declaração de direitos da França, de 1799.

E' o que dispõe a nossa Constituição politica, no art. 72, § 17:

"O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade publica, mediante indemnização previa."

Portanto, enquanto não tiver logar uma desapropriação por necessidade ou utilidade publica e não for previamente indemnizado o proprietario — ou seja nacional ou seja estrangeiro — pôde exercitar todos os direitos que constituem os elementos componentes da propriedade. Quaes são esses direitos?

Responde o Código Civil, em seu artigo 524:

"A lei assegura ao proprietario o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de rechaer-os do poder de quem quer que injustamente os possua."

Eis o nosso regimen.

Harmonizam-se com este regimen as leis do inquilinato?

E' evidente que não.

Imagine-se um contrato de locação escripto, com preço e prazo combinados.

Desde que se acha estipulado nesse contrato que o arrendamento terminará em determinado dia, nesse dia o proprietario tem o direito de reentrar na posse do seu predio. Um contrato é lei, entre as partes.



SENADOR ADOLPHO GORDO

a nossa lei fundamental assegura a liberdade contratual. E é o que dispõe o artigo 1.194 do Código Civil: "A locação por tempo determinado, cessa de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso".

Entretanto, a lei de 12 de dezembro de 1921 dispõe que, nesse caso, o proprietario deve denunciar a terminação do contrato com seis mezes de antecedencia!

E se o não fizer — ou por estar ausente, por se achar enfermo ou por qualquer outro motivo?

Opera-se a prorrogação do contrato por outro tanto tempo!

Se o prazo estipulado foi de cinco annos — por mais cinco annos!!!

E, diz o voto em separado, que é essa uma disposição permanente e constitucional!

Todo o proprietario tem o direito de pedir pelo aluguel de seu predio o preço que lhe convier. Supponha-se que um proprietario, que vive exclusivamente com as rendas de um predio que possui, sentindo-se em difficuldades para viver, porque todos os preços subiram consideravelmente e a renda de seu predio não é sufficiente para a satisfação de suas necessidades, delibera augmentar o aluguel. Ou supponha-se que delibera augmentar o aluguel, porque não corresponde ao valor do predio. Só poderá fazê-lo, diz a lei, avisando o seu inquilino com dois annos de antecedencia!

O proprietario de um predio solicitado para aluguel o declara ao pretendente que só o fará sem contrato escripto que determine prazo, reservando-se, por isso, o direito de pedir a restituição quando delle precisar. Um certo dia tem absoluta necessidade do predio para a sua residencia. Tem de esperar seis longos mezes!

Ou supponha-se que esse proprietario, sendo negociante, sente-se em difficuldades para pagar o seu passivo e tem absoluta necessidade de vender o seu predio, para salvar-se da fallencia.

Supponha-se mais que os pretendentes á compra declaram que só farão essa com-

pra se receberem a coisa comprada immediatamente.

Mas o predio está alugado sem contrato escripto, e a lei determina que, na falta de estipulação escripta, o prazo da locação será de um anno, que se considerará sempre prorrogado, desde que não haja aviso em contrario, com antecedencia de tres mezes, e a lei não concede despejo por motivo de venda.

E diz-se que taes disposições não offendem o dispositivo constitucional que garante em toda a sua plenitude os direitos elementares da propriedade, isto é — o direito de usar, o direito de gozar e o direito de dispor!!

O Dr. Candido de Oliveira Filho, que fez publicações commentando as leis do inquilinato, assim as critica:

"As nossas leis do inquilinato são, todas, flagrantemente violadoras do direito de propriedade, assegurado pela Constituição."

E o distincto advogado Dr. Ferreira dos Santos Junior, em sua obra: "As cinco leis do inquilinato" diz que a lei de n. 4.403, de 1921, foi, no desrespeito ao direito de propriedade e á liberdade contratual, muito além do que o Código Civil dos Soviets da Russia, e o demonstra cabalmente confrontando as disposições daquella lei com as desse código.

O eminente representante do Distrito Federal, autor da emenda, que considera constitucionaes as disposições do decreto n. 4.403, quando se discutiu nesta Casa, em 1921, o projecto que foi convertido naquella lei, assim se expressou sobre esse projecto (lé):

Afirmaram os illustres representantes do Distrito Federal e da Bahia que a lei de 1921 não é de emergencia, pois que contém disposições permanentes destinadas a regular as relações entre locadores e locatarios de predios.

Pouco importa que contenha regras regulando taes relações: essas regras restringem um direito que a Constituição Política mantém — em toda a sua plenitude.

Demais, aquella lei só está em vigor no Distrito Federal. Pois, então, pôde-se considerar permanente uma lei que só vigora na Capital Federal, em um regimen, como o nosso, de unidade de direito civil?

Allega o nobre senador pela Bahia que as leis de emergencia só podem suspender e momentaneamente as leis ordinarias e nunca as leis constitucionaes.

Pois mesmo antes da reforma constitucional o Congresso não decretou moratorias e não fixou preços de mercadorias atentando assim contra a liberdade de contratos e contra a liberdade do commercio, garantidas pela lei fundamental do paiz?!

Disse o nobre senador que a crise da habitação cada dia se torna mais grave, porque cada dia se torna mais intensa a carestia de vida, em virtude da desvalorização da moeda, determinada pela taxa vil de sua estabilização.

S. Ex. não é logico. Se a carestia da vida cada dia se torna mais intensa, pelos altos preços dos generos de primeira necessidade e de tudo o mais que é necessario á vida, como se explica que S. Ex. só justifica leis contra os proprietarios de predios e não contra os proprietarios daquelles generos e artigos?

Supponha-se que o proprietario de um predio vive exclusivamente do aluguel que este produz e que está alugado ao negociante que lhe vende os generos de consumo de que este necessita. Como se justificam leis restrictivas contra o proprietario ao mesmo tempo em que é assegurado ao commerciante a mais ampla liberdade de commercio?

A vida cara não resulta dos preços elevados das mercadorias, mas da des-

proporção entre o custo da vida e a renda.

Aquelle que hoje ganha muito mais do que hontem, pouco importa que hoje as mercadorias sejam mais caras do que hontem. Os funcionarios publicos que recebem ordenados fixos do Estado são os que soffrem por mais tempo as consequências da desproporção entre a sua renda e as suas despesas. Cumpre aos poderes publicos augmentar esses vencimentos, o que estão, alias, fazendo. Ninguém dirá que mesmo as classes menos favorecidas, têm hoje uma renda igual a de 1921.

A carestia não provem da estabilização da nossa moeda: já existia.

E nem se pôde dizer que a taxa da estabilização é vil. O ideal para uma estabilização monetaria, diz um escriptor, é consagrar uma situação de facto, tal que nada deva mudar no paiz. E' indispensavel aproximar-se desse ideal tanto quanto for possível.

Ora, a taxa da nossa estabilização representa a média aproximada de um quinquennio e reflecte a nossa situação economica e financeira.

A primeira estabilização belga com a taxa de 107 francos por uma libra esterlina, foi desastrosa e esse paiz teve necessidade de fazer nova estabilização com a taxa de 175 francos por uma libra.

As necessidades da collectividade, disse o nobre representante da Bahia, exigem a manutenção das leis do inquilinato. Ao contrario, afirma o orador, as necessidades da população desta capital exigem a revogação dessas leis.

O que determinou a crise da habitação? O facto de não haver nesta capital predios em numero sufficiente para as necessidades da população.

O eminente representante do Distrito Federal, cujo nome cita sempre com o maior prazer, o Sr. Paulo de Frontin, em discurso proferido nesta casa a 11 de julho de 1921, tornou patente que já em 1919 havia nesta capital uma deficiencia de predios superior a 15.000 e que dahi em diante as difficuldades sempre augmentaram (lé).

Qual o remedio contra a crise? O desenvolvimento das construcções.

Não foi a elevação dos preços das coisas necessarias á vida que determinou o augmento dos alugueis das casas; foi a falta de casas.

Imagine-se que aquelles preços tivessem baixado consideravelmente. Nem por isso teriam baixado os alugueis — desde que a procura dos predios fosse superior á sua offerta.

Supponha-se, ao contrario, que a carestia da vida cada dia torna-se mais intensa, mas supponha-se tambem que as construcções se desenvolvem de tal modo que haverá um excesso de predios para as necessidades da população, de modo que a offerta será maior do que a procura. Os alugueis baixarão fatalmente.

O problema está sujeito á grande lei da offerta e da procura.

Mas, para que as construcções se desenvolvam tanto quanto exigem as necessidades da população, é indispensavel que os capitalistas tenham a convicção de que o preceito constitucional que garante o direito de propriedade em toda a sua plenitude será respeitado.

Os terrenos desta capital se valorizaram consideravelmente, elevaram-se os impostos sobre a propriedade, os preços dos materias para construcções, nacionaes e estrangeiras, subiram muito e a mão de obra está carissima.

Em taes condições, quem empregará seus capitais na construcção de predios de aluguel, sob o regimen de uma lei que tenta abertamente contra o direito de propriedade?

E' manifesta, portanto, a necessidade de ser revogada a lei de 1921.

Es porque o Sr. Presidente da Republica, com o desassombro e franqueza de quem, conscio de suas responsabilidades, está prestando serviços ao paiz, disse na mensagem que dirigiu ao Congresso a 3 de maio do corrente anno (lé):

E' de estranhar, diz o nobre representante da Bahia, tanto zelo agora pela lei fundamental do paiz quando é certo que o Congresso tem tantas vezes violado a Constituição — com as leis de imprensa, com a revisão constitucional, com as leis sobre o estado de sitio e com muitas outras.

Leis de imprensa! Basta ler as verrinas que diariamente publicam uns tantos jornaes contra os homens publicos do nosso paiz, para verificar-se que em nenhum outro paiz do mundo tão grande é a liberdade da imprensa e tão grande é o abuso dessa liberdade!

Allega-se que com a lei de imprensa o que se teve em vista foi impedir a liberdade de critica!

A critica, e especialmente a critica dos actos dos homens publicos, não é simplesmente um direito da imprensa, é um dever.

Mas a critica deve recair sobre um acto real e verdadeiro: attribuir factos falsos e calumniar é um crime.

Não ha na lei de imprensa uma unica disposição restringindo a liberdade da imprensa; ha apenas medidas de publicidade que não restringem essa liberdade.

Não se pôde confundir a liberdade de imprensa, que é um direito publico, com o jornalismo, que é uma profissão mercantil, e muito menos confundir a liberdade da imprensa com a liberdade do pasquim.

Quer o Senado verificar o modo pelo qual certos jornaes exercem o direito de critica?

O orador lê o que publicou a Critica, em sua edição de 4 do corrente, a proposito do projecto em debate, attribuindo á acção do orador, neste assumpto, ao facto de ser proprietario de palacetos carissimos e dono de um sem numero de avenidas recondas e dirigindo-lhe ao mesmo tempo torpes injurias.

O orador não tem nesta capital um unico predio, e em S. Paulo, onde reside, apenas possui tres de aluguel!!!

Eis o direito de critica, que uma certa imprensa tanto defende!

O orador não vem queixar-se dessa aggressão, vem patentear perante o Senado o modo pelo qual certos jornaes exercitam o que denominam — direito de critica.

Se, porventura, quizesse queixar-se, desta tribuna, das injurias e calumnias de que é victima por parte de alguns jornaes, teria de occupar-se sempre — quer na hora do expediente e quer na hora destinada á discussão dos projectos, porque ha dois matutinos nesta capital que o agredem quasi que diariamente. Por motivo da lei de imprensa? Não cre, ponque a lei de imprensa é uma obra do Congresso, com a sanção do Presidente da Republica, e, se foi grande o seu crime apresentando o projecto convertido na lei, tambem merecem penas os seus cumplices — senadores, deputados e Presidente da Republica!

Não é, porém, este o logar proprio para referir-se á origem da campanha diffamatoria que lhe é movida.

O que quiz tornar patente é que alguns jornaes confundem a liberdade da imprensa com a liberdade do crime!

Pede licença para concluir o seu discurso com as seguintes palavras de um dos mais notaveis criminalistas brasileiros:

"Querer que a injuria e a calumnia sejam impunemente abradas á face dos cidadãos honestos, é querer a desordem e a selvageria, é ultrajar a um tempo a humanidade e a civilização." (Muito bem; muito bem. O orador é muito cumprimentado por seus collegas.)"