



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.026, DE 2021 **(Do Sr. Vinicius Carvalho)**

Determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 1255/21

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, que, “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação no País.

Art. 2º ° inclua-se o seguinte parágrafo único ao Art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991:

“Art. 18

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País medido pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção. É permitida a cobrança de valor acima do índice convencionado, desde que com anuência do locatário.”(NR)

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do Art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Os inquilinos estão desesperados com os índices de reajuste dos contratos de aluguel neste período de pandemia. A Lei do inquilinato prevê a livre negociação do valor do reajuste entre locador e locatário; todavia essa livre negociação vem trazendo prejuízos ao locador, que na necessidade de fechar o contrato, aceita qualquer índice de reajuste. O índice que vem sendo utilizado nos contratos geralmente é o IGPM, índice que só em 2020 foi de 25%, enquanto o índice oficial de inflação no Brasil girou em torno de 5%. Isso porque o IGPM é um índice que é sensível ao valor de variáveis que se sobrevalorizaram em 2020, como dólar e commodities, mais voltado para o setor atacadista. Defendemos ainda a livre negociação entre locador e locatário, porém essa livre negociação deve se dar em termos reais, pois sabemos que o locatário dificilmente terá poder de rejeitar o índice proposto. Então estabelecemos como parâmetro o IPCA para o limite do valor que poderá ser celebrado entre as partes, é uma forma de justa de reajuste de contratos, pelo real custo de vida, porém deixamos a porta aberta para a livre negociação. Na hipótese, do locador achar injusto o valor da correção, poderá propor ao locatário um índice superior, mas este poderá aceitá-lo ou não, totalmente diferente do que ocorre hoje, no qual o contrato já estabelece um índice fora da realidade do mercado e o locatário se quiser aceita ou não esse valor. Defendemos a livre negociação, mas

também não podemos deixar o lado mais fraco dessa relação à mercê das regras do mercado.

Ante ao exposto solicito aos nobres pares a aprovação da presente proposta.

Brasília, 23 de março de 2021.

Deputado VINÍCIUS CARVALHO (Republicanos/SP)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....
Seção III
Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.
.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 1.255, DE 2021
(Da Sra. Renata Abreu)

Acrescenta parágrafo único ao artigo 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estipular limite ao reajuste de contratos de aluguéis.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1026/2021.

**PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Da Sra. Renata Abreu)**

Acrescenta parágrafo único ao artigo 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estipular limite ao reajuste de contratos de aluguéis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18.

.....
Parágrafo único. Independentemente do índice inflacionário acordado entre as partes na cláusula de reajuste prevista no *caput* deste artigo, o reajuste do contrato de aluguel não poderá resultar em correção superior a 2 (duas) vezes o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) — divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) —, ou outro índice que venha a substituí-lo, apurado nos doze meses imediatamente anteriores à data de aniversário da assinatura do contrato”.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os contratos de aluguéis utilizam amplamente o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), como parâmetro de reajuste. Apesar de a composição desse índice não ter qualquer relação com o mercado imobiliário, tornou-se praxe a sua utilização sem grandes questionamentos. Pelo menos essa era a realidade até agora.

Segundo a FGV¹, O cálculo do IGP-M é a média aritmética ponderada da inflação ao produtor (IPA), consumidor (IPC) e construção civil (INCC). Historicamente, esse índice inflacionário poucas vezes se distanciou muito do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) — divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Considerando-se o período de 1995 a 2020, apesar de, em regra, o IGP-M manter-se superior ao IPCA, quando se distanciou muito desse índice, o IGP-M chegou a ser, no máximo, por volta de duas vezes o IPCA – com exceção do ano de 2020. Isso ocorreu nos anos de 1999, 2002, 2010 e 2018, conforme tabela abaixo:

Ano	IPCA	IGP-M	IGP-M/IPCA
1995	22,41%	15,24%	0,68
1996	9,56%	9,19%	0,96
1997	5,22%	7,74%	1,48
1998	1,66%	1,79%	1,08
1999	8,94%	20,10%	2,25
2000	5,97%	9,95%	1,67
2001	7,67%	10,37%	1,35
2002	12,53%	25,30%	2,02
2003	9,30%	8,71%	0,94
2004	7,60%	12,42%	1,63
2005	5,69%	1,21%	0,21
2006	3,14%	3,83%	1,22
2007	4,46%	7,75%	1,74
2008	5,90%	9,81%	1,66
2009	4,31%	-1,72%	- 0,40
2010	5,91%	11,32%	1,92
2011	6,50%	5,10%	0,78
2012	5,84%	7,82%	1,34
2013	5,91%	5,51%	0,93
2014	6,41%	3,69%	0,58
2015	10,67%	10,54%	0,99
2016	6,29%	7,17%	1,14
2017	2,95%	-0,52%	- 0,18
2018	3,75%	7,54%	2,01
2019	4,31%	7,30%	1,69
2020	4,52%	23,14%	5,12

Fonte: www.yahii.com.br²

¹ <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-janeiro-2021> Acessado em 29/03/2021

² <http://www.yahii.com.br/igpm.html> e <http://www.yahii.com.br/ipca.html> Acessado em 29/03/2021



Essa realidade mudou, no entanto, em razão da disparada do IGP-M em 2020, ano em que esse índice chegou a 23,14%, mais de 5 (cinco) vezes o valor apurado pelo IPCA no mesmo período. Em razão disso, os contratos de aluguéis tiveram reajustes sem qualquer relação com a realidade vivida no País e, para piorar, em meio à pandemia da Covid-19, em que as famílias e as empresas sofreram duras perdas em suas rendas.

Diante dessa situação, apesar de legítima a utilização do IGP-M para a correção de contratos de aluguéis, faz-se necessária a adoção de um limite para se evitar reajustes fora da realidade decorrentes de anomalias como a ocorrida em 2020 e também vem sem repetindo em 2021.

Dessa forma, tendo-se por base o comparativo histórico entre o IGP-M e o IPCA, sugere-se a adoção de um limite de dispersão máxima entre o índice adotado pelos contratos de aluguéis e o IPCA. Esse limite seria de duas vezes o valor do IPCA apurado nos dozes meses imediatamente anteriores ao aniversário da assinatura do contrato. A escolha desse limite tem por base o fato de que, de 1995 a 2019, o IGP-M chegou a ser, no máximo, por volta de duas vezes o IPCA.

Assim, peço apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei, tendo a certeza de que ele dará maior segurança tanto ao locatário quanto ao locador em relação à correção a ser aplicada em seus contratos de aluguéis. A liberdade de escolha de qual índice inflacionário será utilizado permanece, mas se cria uma limitação que garantirá o mínimo de razoabilidade em situações extremas como as vivenciadas em 2020 e em 2021.

Sala das Sessões,

RENATA ABREU

Deputada Federal



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

.....
**Seção III
Do aluguel**

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO