



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Telmário Mota

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Altera o parágrafo único ao art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, para disciplinar o reajuste dos aluguéis residenciais e comerciais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. O parágrafo único do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 17.**.....

Parágrafo único. O reajuste dos aluguéis residenciais e comerciais não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação, medido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou outro que venha a substituí-lo, em caso de sua extinção.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os inquilinos de imóveis residenciais ou comerciais no Brasil estão tendo um grave problema nos reajustes de seus aluguéis, uma vez que tais reajustes estão sendo calculados com base no IGPM, o que tem agravado muito as suas situações econômicas.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes, ao disciplinar a presente matéria na Seção III, estabelece nos termos do parágrafo único do art. 17 que deverão ser observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica, o que deixa à conveniência das



SF/21213.12291-52



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Telmário Mota

partes a sua fixação, em razão de inexistir qualquer opção legal por um dos índices de correção.

Verifica-se que o princípio da autonomia da vontade rege plenamente as relações entre particulares, deixando a critério das partes contratantes, nas locações urbanas a livre convenção do aluguel quanto ao preço, à periodicidade e ao *indexador de reajustamento*, conforme consta do art. 85 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991).

É certo que os indexadores de reajustamento são os índices usados para atualizar a inflação de determinado período, que geralmente são impostos pelo locador ao locatário.

A denominada *legislação específica*, referida pelo parágrafo único do art. 17, hoje é praticamente inexistente, sendo o objetivo do presente projeto de lei minimizar a ausência de regramento do reajuste das locações urbanas, para que a lacuna legal não apene os mais pobres.

É de se ressaltar que existem diversos índices disponíveis, que mensuram a inflação de um determinado período e que não são uniformes, mas variados e diversos entre si, muito embora tratem do mesmo fenômeno, ocorrido no mesmo período e no mesmo local, para fins de reajuste de preços dos aluguéis.

Pode-se afirmar que os principais indexadores atualmente existentes no Brasil são:

1. o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, que é o índice mais utilizado nos contratos de prestação de serviços por ser decorrente do Índice Geral de Preços (IGP), bem como por ser divulgado antes do final de cada mês, prestando-se a informar a inflação ocorrida no período de 30 (trinta) dias, antes do final do mês;
2. o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto de Geografia e Estatística (IBGE), engloba uma parcela considerável da população brasileira, indica a variação do custo de vida médio de famílias com renda mensal de 01 a 40 salários-mínimos, enquanto o INPC, também calculado pelo IBGE, verifica a variação do





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Telmário Mota

custo de vida médio apenas de famílias com renda mensal de 01 a 05 salários-mínimos;

3. existem inúmeros outros índices, que, por não serem tão usados na economia brasileira, limitar-me-ei a nominá-los: IPC, que é calculado pela FIPE; ICV, calculado pelo DIEESE; IGP-DI, calculado pela Fundação Getúlio Vargas; o INPC, calculado pelo IBGE, que verifica a variação do custo de vida médio apenas de famílias com renda mensal de 01 a 05 salários mínimos; o IPA, Índice de Preços por Atacado; INCC, que é o Índice Nacional do Custo da Construção; dentre outros.

Ressalte-se que o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) é o mais utilizado no mercado imobiliário dentre os índices de reajustes de aluguéis. Este índice é calculado pela Fundação Getúlio Vargas e é obtido por uma média aritmética ponderada entre outros três índices de preços do mercado. Assim é que o IGP-M é composto por 60% do IPA (Índice de Preços por Atacado), 30% do IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e 10% do INCC (Índice Nacional do Custo da Construção).

Registre-se que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é o indicador oficial do governo federal, calculado pelo **IBGE** para acompanhar a inflação do país. O cálculo do IPCA considera uma cesta de produtos e serviços utilizados por 90% das famílias brasileiras residentes em áreas urbanas, com renda familiar mensal de 01 a 40 salários-mínimos.

Segundo o IBGE, os produtos e serviços que compõem a cesta de referência é composta por parcelas proporcionais de: alimentos e bebidas; transporte; habitação; saúde; despesas pessoais; vestuário; educação; produtos residenciais; serviços de comunicação. Os valores dos produtos e serviços da cesta são pesquisados nas principais capitais do país e de suas regiões metropolitanas.

O índice IPCA permite que se identifique o poder de compra dos consumidores, para saber se está aumentando ou diminuindo, permitindo que se acompanhe o movimento da inflação do país, sendo que este é o índice é o adotado pelo Banco Central para definir a meta anual da inflação, visando traçar as políticas econômicas e planejar as suas atividades essenciais.





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Telmário Mota

Importante ressaltar que, segundo a Fundação Getúlio Vargas, o índice acumulado do IGPM em doze meses, de janeiro de 2020 a janeiro de 2021, foi de 25,71% , enquanto o acumulado anual para o mesmo período do IPCA, segundo o Instituto Brasileiro Histórico e Geográfico (IBGE) foi de 4,56%.

A diferença entre tais índices é muito grande e, durante a pandemia, os mais pobres necessitam de maior proteção social por parte do Estado, uma vez que foram os mais atingidos economicamente pela pandemia com o desemprego e a alta dos alimentos, razões pelas quais estamos adotando o índice oficial do governo para o reajuste dos aluguéis urbanos, o IPCA, nos termos da nova redação dada ao parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245 de 1991.

Assim é que conclamamos os nossos ilustres pares para a aprovação deste projeto de lei, que altera o parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para determinar a utilização do IPCA como índice oficial e legal para o reajuste de aluguéis residenciais e comerciais no Brasil.

Sala das Sessões,

Senador TELMÁRIO MOTA



SF/21213.12291-52