



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Telmário Mota

**PROJETO DE LEI N° , DE 2021**

SF/21213.12291-52

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



## 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

SF/21213.12291-52



**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.

SF/21213.12291-52



**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