



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador PAULO PAIM

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para fixar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) como índice oficial de reajustamento de aluguéis residenciais.



SF/21064.09721-88

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 85 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 85.** Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço e periodicidade de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

.....

§ 1º Em caso de cláusula contratual de reajustamento do valor nominal da locação, o indexador de reajustamento deverá ser o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 2º Todas as locações residenciais em vigor que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que tenham cláusula de reajustamento de valor nominal atrelado a índice distinto do IPCA deverão automaticamente observar o índice de reajustamento apontado no § 1º, observada a data de reajustamento contratada.” (NR)

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



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador PAULO PAIM

JUSTIFICAÇÃO

Há uma tradição no Brasil de os contratos de aluguéis adotarem o IGP-M como índice de reajustamento do valor nominal acordado, para fins de preservação de valor.

Ocorre que o IGP-M acumula alta de mais de 32% nos últimos 12 meses até abril de 2021, valor que contrasta com o acúmulo de menos de 7% do IPCA, o índice oficial de inflação do país, apurado no mesmo período de tempo.

Mais do que isso, sistematicamente, o IGP-M tem ficado acima da inflação oficial, o que gera distorções amplas no longo prazo, inclusive fomentando o processo inflacionário.

Sendo assim, chama-nos atenção o resultante desequilíbrio econômico gerado nos contratos de locação residencial, em desfavor do inquilino, que possui pouca liberdade de renegociação contratual.

Estamos apresentando este PL com o intuito de evitar o desequilíbrio mencionado, de forma a estabilizar o setor de locação imobiliária. Isso protegerá não apenas o inquilino, como permitirá a duração mais ampla dos contratos em vigor, que não precisarão ser denunciados em função da alta descomedida do IGP-M, o que é positivo para os proprietários dos imóveis.

Assim, além de evitar realocações ou, ao menos, todo o desgaste intrínseco ao inquilino e ao proprietário em tais situações, este PL também evita que altas acentuadas do IGP-M se disseminem pela economia, gerando um efeito circular cumulativo que desestabiliza a economia como um todo. Estamos, portanto, também contribuindo com a estabilidade monetária no país, ajudando os esforços do Banco Central nesse sentido.

Ressalto que, em nossa proposta, não estamos alterando, forçosamente, os contratos em vigor. Por oportuno, tivemos o cuidado de incluir dispositivo estendendo a alteração do índice para os contratos em andamento, mas observando a data de reajustamento definida pelas partes nos contratos para a efetivação da troca do índice de inflação.



SF/21064.09721-88



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador PAULO PAIM

Peço, portanto, o apoio das Senhoras Senadoras e dos Senhores Senadores para aprovar este Projeto de Lei, de elevado alcance social e econômico.

Sala das Sessões,

Senador **PAULO PAIM**
PT/RS



SF/21064.09721-88