



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI

Nº 2157, 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.

AUTORIA: Senador Paulo Paim (PT/RS)



Página da matéria



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador PAULO PAIM

PROJETO DE LEI N° , 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.

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.

SF/21064.09721-88



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 reajuste 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 reajuste 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

LEGISLAÇÃO CITADA

- Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991 - Lei do Inquilinato (1991); Lei de Locações; Lei de Locações dos Imóveis Urbanos; Lei das Locações; Lei das Locações dos Imóveis Urbanos - 8245/91

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1991;8245>

- artigo 85