

PROJETO DE LEI Nº , DE 2018

(Do Sr. Jean Wyllys)

Estabelece prazo de trinta meses para o reajuste das locações comerciais ou residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece o prazo de trinta meses para reajuste das locações comerciais ou residenciais.

Art. 2º A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 19-A. O valor dos aluguéis, residenciais ou comerciais, somente poderá ser reajustado a cada trinta meses.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Há mais de duas décadas a economia brasileira convive com uma das mais altas taxas de juros reais do mundo. Um dos principais motivos para tal anomalia é a forte indexação de preços e contratos.

A indexação generalizada é um resquício do período da hiperinflação que antecedeu ao Plano Real. No Brasil, na época da inflação elevada (principalmente nas décadas de 1980 e parte de 1990), os contratos previam cláusulas de correção que eram autoaplicáveis. Isso gerou nos agentes econômicos um comportamento com viés fortemente inflacionário: transferia-se para o período seguinte a taxa de inflação do período passado mesmo que não

houvesse pressões de demanda ou de custo – ou seja, a inflação do período era predominantemente inercial. Sinteticamente, a inflação inercial refere-se à ideia de memória inflacionária, onde o índice atual consiste na inflação passada mais a expectativa futura. Dessa forma, a inflação mantém-se no mesmo patamar sem aceleração inflacionária presente, sendo decorrente de mecanismos de indexação.

Apesar do Plano Real ter avançado bastante no processo de desindexação da economia, por exemplo, ao estabelecer um piso mínimo para reajustes de contrato em doze meses, ainda temos muito a avançar no processo de desindexação. Dada a nossa memória inflacionária, quase todos os preços e contratos no Brasil são corrigidos, até hoje, por algum indicador de inflação - salários, aluguéis, tarifas de serviços e outros - o que dificulta a busca do BACEN pela convergência entre a taxa de inflação, medida pelo IPCA, e o centro da meta, que atualmente é de 4,5% ao ano. Além disso, se levarmos em consideração que os preços livres correspondem a algo em torno de 40% da composição do IPCA, enquanto os preços administrados e os dos bens comercializáveis compõem, ambos, algo em torno de 30% do referido índice, constatamos que, no mínimo, 60% dos preços variam de acordo com a inflação passada ou com o dólar, fato que diminui, consideravelmente, o impacto da taxa básica de juros sobre os preços. Essa peculiaridade da economia brasileira acaba tornando a nossa política monetária muito restritiva, fazendo com que o Banco Central tenda a operar com grandes variações na taxa básica de juros para buscar um efeito mínimo sobre os índices de preços.

Dos vários contratos fortemente indexados, os que mais contribuem para a inércia inflacionária são os de aluguel reajustados anualmente com base no IGP-M. O presente projeto visa corrigir tal distorção, propondo que os reajustes nos contratos de aluguéis ocorram em um prazo mínimo de trinta meses após celebração do contrato. Essa proposta tem a intenção de reduzir a inércia inflacionária transmitida pela indexação dos contratos de aluguéis, ampliando o espaço de tempo para que choques negativos de oferta sejam diluídos sem afetar os índices de inflação.

Além disso, vale destacar que o momento é oportuno para a apresentação da proposta, já que a mediana das projeções para o IPCA de 2017, de acordo com o boletim Focus, do Banco Central, é de apenas 2,78% ao ano, portanto, bem abaixo da meta de inflação de 4,5% ao ano. Além disso, o índice IGP-M, que serve de parâmetro para a imensa maioria dos contratos de locação no Brasil, sofreu deflação em 2017 e tudo indica que o mesmo ocorrerá em 2018. Isso significa que um processo amplo de desindexações articulado nesse momento geraria enormes ganhos no que tange à eficácia da política monetária, permitindo uma queda ainda mais acentuada nas taxas de juros, sem impactos consideráveis na renda do locador.

Sendo assim, nada mais sensato do que permitir que somente após decorrido o prazo de trinta meses seja permitido o reajuste dos valores relativos a locações de imóveis residenciais ou comerciais, estabelecendo-se, assim, tal periodicidade para novos reajustes.

Ante o exposto, contamos com o apoio dos ilustres pares para a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em 19 de fevereiro de 2018.

Deputado JEAN WYLLYS