

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. Vinícius Carvalho)

Determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, que, “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação no País.

Art. 2º ° inclua-se o seguinte parágrafo único ao Art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991:

“Art. 18

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País medido pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção. É permitida a cobrança de valor acima do índice convencionado, desde que com anuência do locatário.”(NR)

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do Art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA



Os inquilinos estão desesperados com os índices de reajuste dos contratos de aluguel neste período de pandemia. A Lei do inquilinato prevê a livre negociação do valor do reajuste entre locador e locatário; todavia essa livre negociação vem trazendo prejuízos ao locador, que na necessidade de fechar o contrato, aceita qualquer índice de reajuste. O índice que vem sendo utilizado nos contratos geralmente é o IGPM, índice que só em 2020 foi de 25%, enquanto o índice oficial de inflação no Brasil girou em torno de 5%. Isso porque o IGPM é um índice que é sensível ao valor de variáveis que se sobrevalorizaram em 2020, como dólar e commodities, mais voltado para o setor atacadista. Defendemos ainda a livre negociação entre locador e locatário, porém essa livre negociação deve se dar em termos reais, pois sabemos que o locatário dificilmente terá poder de rejeitar o índice proposto. Então estabelecemos como parâmetro o IPCA para o limite do valor que poderá ser celebrado entre as partes, é uma forma de justa de reajuste de contratos, pelo real custo de vida, porém deixamos a porta aberta para a livre negociação. Na hipótese, do locador achar injusto o valor da correção, poderá propor ao locatário um índice superior, mas este poderá aceitá-lo ou não, totalmente diferente do que ocorre hoje, no qual o contrato já estabelece um índice fora da realidade do mercado e o locatário se quiser aceita ou não esse valor. Defendemos a livre negociação, mas também não podemos deixar o lado mais fraco dessa relação à mercê das regras do mercado.

Ante ao exposto solicito aos nobres pares a aprovação da presente proposta.

Brasília, de de 2021.

Deputado VINÍCIUS CARVALHO (Republicanos/SP)

