



PROJETO DE LEI nº , DE 2021

(Da Sra. Deputada Talíria Petrone e outros/as)

Dispõe sobre as locações de imóveis e os procedimentos a elas pertinentes e cria o auxílio-aluguel emergencial para famílias em situação de vulnerabilidade social.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui medidas permanentes e temporárias sobre contratos de locação residencial e comercial e cria o auxílio-aluguel emergencial para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Art. 2º O art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 18

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação residencial e comercial, em vigência ou a serem celebrados, 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” (NR).

Art. 3º Ficam isentos de multa por rescisão contratual todos os contratos rescindidos por motivo de força maior, em razão dos efeitos da pandemia do novo coronavírus.

Art. 4º Durante o período de 12 (doze) meses, a contar da publicação desta Lei, por conta dos efeitos da pandemia de COVID-19, fica proibida toda e qualquer elevação no valor dos aluguéis comerciais e residenciais.

Art. 5º Durante o período de 12 (doze) meses, a contar da publicação desta Lei, será concedido auxílio-aluguel emergencial mensal no valor de R\$ 1.200,00 (mil e





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE**

duzentos reais) às famílias em situação de vulnerabilidade social que residam em imóveis alugados e atendam aos seguintes critérios:

I - cuja renda familiar mensal per capita seja de até 1/2 (meio) salário-mínimo ou a renda familiar mensal total seja de até 3 (três) salários mínimos;

II- não tenham imóvel residencial próprio.

§1º As condições de renda familiar mensal per capita e total de que trata o caput serão verificadas por meio do CadÚnico, para os trabalhadores inscritos, e por meio de autodeclaração, para os não inscritos, por meio de plataforma digital.

§ 2º O recebimento do auxílio-aluguel emergencial está limitado a um membro da mesma família.

§ 3º Não serão incluídos no cálculo da renda familiar mensal, para efeitos deste artigo, os rendimentos percebidos de programas de transferência de renda federal previstos na Lei nº 10.836, de 9 de janeiro de 2004, e em seu regulamento, bem como qualquer outra política pública de transferência direta de renda cujo objetivo seja mitigar os efeitos da pandemia da Covid-19.

§4º Os valores do auxílio-aluguel emergencial serão operacionalizados e pagos por instituições financeiras públicas federais, que ficam autorizadas a realizar o seu pagamento por meio de conta do tipo poupança social digital, de abertura automática em nome dos beneficiários

§ 5º O pagamento dos benefícios previstos nesta Lei será feito preferencialmente à mulher, na forma do regulamento.

Art. 6º Durante o período de 6 (seis) meses, a contar da publicação desta Lei, será concedido auxílio-aluguel comercial no valor de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais aos profissionais autônomos, microempreendedores individuais e pequenos empresários que sejam locatários de estabelecimento comercial e que atendam aos seguintes critérios:





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE**

I – Tenham auferido, no ano-calendário de 2019, receita bruta igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

II- não tenham imóvel residencial próprio;

Parágrafo único. Os valores do benefício serão creditados diretamente ao locador, cujas informações devem ser fornecidas no ato de cadastro do beneficiário.

Art. 7º Fica revogado o parágrafo único do Art. 17 da Lei n º 8.245, de 18 de novembro de 1991

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Mesmo antes da pandemia, o conjunto da sociedade enfrentava uma situação inadmissível onde mais de 6 milhões de famílias não tinham direito a uma moradia e pelo menos 11 milhões de famílias moravam em construções precárias no Brasil. Tratava-se, portanto, de uma situação de altíssima vulnerabilidade que veio a se manifestar de forma abrupta durante a pandemia, onde os despejos e remoções forçadas, práticas recorrentes nas nossas cidades, passaram a chamar cada vez mais atenção no debate público.

É importante destacar que estudo articulado pela “Campanha Despejo Zero - em defesa da vida no campo e na cidade” apontou que, entre março e agosto de 2020, ao menos 9.156 famílias foram despejadas de suas casas e outras 64.546 famílias encontravam-se ameaçadas de serem removidas¹.

Tais processos estruturais não foram desencadeados exclusivamente pela pandemia e, portanto, não serão resolvidos apenas com o fim dela. É necessário um amplo conjunto de medidas estruturais para lidarmos com este grave problema. O Projeto de Lei em tela avança em algumas propostas para a resolução parcial dos problemas apontados.

Neste sentido, destacamos que um dos principais componentes do déficit





CÂMARA DOS DEPUTADOS LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE

habitacional é o ônus excessivo do custo do aluguel urbano para famílias que possuem renda de até três salários mínimos e que gastam, no mínimo, 30% de sua renda com aluguel do imóvel onde vivem². A conjuntura atual de crise potencializou duplamente este componente do nosso já grave déficit habitacional: por um lado, a crise econômica, que implica em elevação do desemprego e queda da renda, compromete significativamente a capacidade financeira das famílias em arcarem com despesas de aluguel; de outro, o índice usualmente utilizado para a correção anual dos aluguéis, o IGPM, subiu 23,4% em 2020, muito acima do índice oficial de inflação do Brasil, o IPCA, que ficou em 4,8%, e do INPC, utilizado para a correção do salário mínimo e que fechou o ano de 2020 em 5,45%.

Isto acontece porque atualmente a lei do inquilinato (nº 8.245, de 1991) prevê a livre negociação do valor do reajuste entre locador e locatário, cujos contratos, usualmente, são pactuados com base no IGPM, sendo este um índice muito sensível ao valor de variáveis que como o dólar e as commodities, o que implica em grande incerteza para as famílias, principalmente as de mais baixa renda. Aliás, estruturalmente a taxa de câmbio no Brasil é extremamente volátil, gerando forte imprevisibilidade em relação ao IGPM.

Para exemplificar, um contrato de aluguel fechado em janeiro de 2011 no valor de R\$ 500,00, se corrigido anualmente pelo IGPM, hoje custaria R\$ 1.065,09. Porém, se o índice de correção adotado fosse o IPCA, o valor cairia consideravelmente para R\$ 872,14.

Para amenizar a imprevisibilidade e encarecimento abrupto no valor dos aluguéis, convencionalmente corrigidos pelo IGPM, **este Projeto de Lei propõe o IPCA como índice de reajuste máximo para os contratos residenciais e comerciais**. Esta simples medida teria potencial para mitigar o componente do déficit estrutural mencionado anteriormente.

Já conjunturalmente, à medida que os salários de milhões de pessoas são rebaixados e a capacidade de pagamento de aluguéis dos mais vulneráveis se torna uma impossibilidade, as famílias passam a se defrontar com escolhas desumanas, como pagar o aluguel ou comprar comida. Por conta disso, propomos a **criação de auxílio-aluguel emergencial mensal**, por 12 meses, no valor de R\$ 1.200,00 para famílias em situação de

² Outros três componentes são: habitações e domicílios precários; coabitação familiar, que ocorre quando duas ou mais famílias convivem juntas em um mesmo ambiente no qual não dispõem de liberdade e privacidade; quantidade – ou adensamento – excessivo de moradores por dormitório em imóveis alugados.





CÂMARA DOS DEPUTADOS LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE

vulnerabilidade social que não possuam imóvel próprio.

A caracterização de vulnerabilidade que utilizamos corresponde aos seguintes critérios: famílias cuja renda mensal per capita seja de até 1/2 (meio) salário-mínimo ou a renda total de até 3 (três) salários mínimos; e que não possuam imóvel residencial próprio.

Os valores do auxílio-aluguel emergencial serão operacionalizados e pagos por instituições financeiras públicas federais, que ficam autorizadas a realizar o seu pagamento por meio de conta do tipo poupança social digital, de abertura automática em nome dos beneficiários. Já o pagamento dos benefícios previstos será feito preferencialmente à mulher, na forma do regulamento

Ainda no sentido de proteção das famílias e comerciantes em um momento de profunda crise econômica e social, o Projeto de Lei veda, durante o período de 12 (doze) meses, todo e qualquer reajuste anual positivo no valor dos aluguéis comerciais e residenciais. Além das famílias em situação de vulnerabilidade social, é necessário proteger o micro e pequeno empresário que também passa por dificuldades extraordinárias neste momento. Nesta linha, o Projeto de Lei **propõe a criação do auxílio-aluguel comercial** para os profissionais autônomos, microempreendedores individuais e pequenos empresários que sejam locatários de estabelecimento comercial no valor de até 1.800 reais por seis meses.

A estimativa de impacto financeiro, realizadas com base na Pesquisa de Orçamentos Familiares – POF, produzida pelo IBGE e referente ao ano de 2018, aponta que, aproximadamente, cinco milhões e seiscentas mil famílias com renda de até três salários mínimos (critério de elegibilidade adotado neste PL) vivem de aluguel. Com isso, supondo que o benefício contemple seis milhões de famílias, já incorporando uma margem considerável de erro, será transferido R\$ 86,4 bilhões para as famílias em situação de vulnerabilidade, com impacto econômico positivo e desejável da ordem de, pelo menos, 1,16% no PIB. Trata-se de medida importantíssima do ponto de vista econômico e com potencial de mitigar a trajetória recessiva.





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE**

Incidência de Despesa de Aluguel Monetário por Classe de Rendimento

Classes de Renda	Número de Unidades de Consumo (famílias)	Número de UCs com Aluguel Monetário Positivo	Frequência de UCs com Aluguel Monetário Positivo
Até 2 SM	16.737.438	3.405.994	20,3%
Mais de 2 até 3 SM	13.079.821	2.254.722	17,2%
Mais de 3 até 6 SM	21.099.497	3.387.220	16,1%
Mais de 6 até 10 SM	9.509.008	1.493.551	15,7%
Mais de 10 até 15 SM	4.256.727	587.204	13,8%
Mais de 15 até 25 SM	2.629.450	416.555	15,8%
Mais de 25 SM	1.705.764	187.951	11,0%
Total	69.017.704	11.733.199	17,0%

Fonte: Pesquisa de Orçamentos Familiares – POF (2018) elaborado pelo INSPÉ³

O Brasil possui 6,5 milhões de microempresas e 9,7 milhões de microempreendedores individuais, que é o critério de elegibilidade adotado nesta matéria. Supondo um cenário em que 50% desses empreendimentos paguem aluguel e recorram ao auxílio criado, aproximadamente 8 milhões de microempresas e microempreendedores serão beneficiados por um período de até seis meses. Com isso, o gasto do auxílio-aluguel comercial será, como no caso anterior, de R\$ 86,4 bilhões em seis meses, prazo máximo do programa. Somados ambos os auxílios, será injetado na economia R\$ 172,8 bilhões, o que implica em adição próxima de 2,32% no PIB, algo fundamental neste cenário de letargia econômica.

Por fim, propõe-se a **isenção de multa por rescisão contratual, todos os contratos rescindidos por motivo de força maior, em razão da pandemia de coronavírus.**

Assim, pedimos apoio aos Pares, em homenagem à dignidade da pessoa humana e ao direito fundamental à moradia, a aprovação deste Projeto de lei.

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2021





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
LIDERANÇA DO PARTIDO SOCIALISMO E LIBERDADE**

**Talíria Petrone
Líder do PSOL**

**Vivi Reis
PSOL/PA**

**Áurea Carolina
PSOL/MG**

**Ivan Valente
PSOL/SP**

**David Miranda
PSOL/RJ**

**Glauber Braga
PSOL/RJ**

**Fernanda Melchionna
PSOL/RS**

**Luiza Erundina
PSOL/SP**

**Marcelo Freixo
PSOL/RJ**

**Sâmia Bomfim
PSOL/SP**



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Talíria Petrone e outros
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216315951200>



* C D 2 1 6 3 1 5 9 5 1 2 0 0 *



Projeto de Lei **(Da Sra. Talíria Petrone)**

Dispõe sobre as locações de imóveis e os procedimentos a elas pertinentes e cria o auxílio-aluguel emergencial para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Assinaram eletronicamente o documento CD216315951200, nesta ordem:

- 1 Dep. Talíria Petrone (PSOL/RJ) *-(p_6337)
- 2 Dep. David Miranda (PSOL/RJ)
- 3 Dep. Luiza Erundina (PSOL/SP)
- 4 Dep. Glauber Braga (PSOL/RJ)
- 5 Dep. Vivi Reis (PSOL/PA)
- 6 Dep. Marcelo Freixo (PSOL/RJ)
- 7 Dep. Fernanda Melchionna (PSOL/RS)
- 8 Dep. Sâmia Bomfim (PSOL/SP)
- 9 Dep. Ivan Valente (PSOL/SP)

* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.

