



## JUSTIFICAÇÃO

Os contratos de aluguéis utilizam amplamente o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), como parâmetro de reajuste. Apesar de a composição desse índice não ter qualquer relação com o mercado imobiliário, tornou-se praxe a sua utilização sem grandes questionamentos. Pelo menos essa era a realidade até agora.

Segundo a FGV<sup>1</sup>, O cálculo do IGP-M é a média aritmética ponderada da inflação ao produtor (IPA), consumidor (IPC) e construção civil (INCC). Historicamente, esse índice inflacionário poucas vezes se distanciou muito do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) — divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Considerando-se o período de 1995 a 2020, apesar de, em regra, o IGP-M manter-se superior ao IPCA, quando se distanciou muito desse índice, o IGP-M chegou a ser, no máximo, por volta de duas vezes o IPCA – com exceção do ano de 2020. Isso ocorreu nos anos de 1999, 2002, 2010 e 2018, conforme tabela abaixo:

Ano	IPCA	IGP-M	IGP-M/IPCA
1995	22,41%	15,24%	0,68
1996	9,56%	9,19%	0,96
1997	5,22%	7,74%	1,48
1998	1,66%	1,79%	1,08
<b>1999</b>	<b>8,94%</b>	<b>20,10%</b>	<b>2,25</b>
2000	5,97%	9,95%	1,67
2001	7,67%	10,37%	1,35
<b>2002</b>	<b>12,53%</b>	<b>25,30%</b>	<b>2,02</b>
2003	9,30%	8,71%	0,94
2004	7,60%	12,42%	1,63
2005	5,69%	1,21%	0,21
2006	3,14%	3,83%	1,22
2007	4,46%	7,75%	1,74
2008	5,90%	9,81%	1,66
2009	4,31%	-1,72%	- 0,40
<b>2010</b>	<b>5,91%</b>	<b>11,32%</b>	<b>1,92</b>
2011	6,50%	5,10%	0,78
2012	5,84%	7,82%	1,34
2013	5,91%	5,51%	0,93
2014	6,41%	3,69%	0,58
2015	10,67%	10,54%	0,99
2016	6,29%	7,17%	1,14
2017	2,95%	-0,52%	- 0,18
<b>2018</b>	<b>3,75%</b>	<b>7,54%</b>	<b>2,01</b>
2019	4,31%	7,30%	1,69
<b>2020</b>	<b>4,52%</b>	<b>23,14%</b>	<b>5,12</b>

Fonte: [www.yahii.com.br](http://www.yahii.com.br)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-janeiro-2021> Acessado em 29/03/2021

<sup>2</sup> <http://www.yahii.com.br/igpm.html> e <http://www.yahii.com.br/ipca.html> Acessado em 29/03/2021

Essa realidade mudou, no entanto, em razão da disparada do IGP-M em 2020, ano em que esse índice chegou a 23,14%, mais de 5 (cinco) vezes o valor apurado pelo IPCA no mesmo período. Em razão disso, os contratos de aluguéis tiveram reajustes sem qualquer relação com a realidade vivida no País e, para piorar, em meio à pandemia da Covid-19, em que as famílias e as empresas sofreram duras perdas em suas rendas.

Diante dessa situação, apesar de legítima a utilização do IGP-M para a correção de contratos de aluguéis, faz-se necessária a adoção de um limite para se evitar reajustes fora da realidade decorrentes de anomalias como a ocorrida em 2020 e também vem sem repetindo em 2021.

Dessa forma, tendo-se por base o comparativo histórico entre o IGP-M e o IPCA, sugere-se a adoção de um limite de dispersão máxima entre o índice adotado pelos contratos de aluguéis e o IPCA. Esse limite seria de duas vezes o valor do IPCA apurado nos dozes meses imediatamente anteriores ao aniversário da assinatura do contrato. A escolha desse limite tem por base o fato de que, de 1995 a 2019, o IGP-M chegou a ser, no máximo, por volta de duas vezes o IPCA.

Assim, peço apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei, tendo a certeza de que ele dará maior segurança tanto ao locatário quanto ao locador em relação à correção a ser aplicada em seus contratos de aluguéis. A liberdade de escolha de qual índice inflacionário será utilizado permanece, mas se cria uma limitação que garantirá o mínimo de razoabilidade em situações extremas como as vivenciadas em 2020 e em 2021.

Sala das Sessões,

**RENATA ABREU**

Deputada Federal