



PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS VERAS)

Dispõe sobre a correção monetária do aluguel na locação de imóvel urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a correção monetária nas locações de imóvel urbano.

Art. 2º Aplicam-se as disposições desta Lei:

I – às locações residenciais de imóvel urbano;

II – às locações não residenciais de imóvel urbano cujos locatários sejam qualificados como:

- a) microempreendedores individuais;
- b) microempresas;
- c) empresas de pequeno porte;
- d) empresários individuais ou profissionais liberais, observado o limite de receita bruta anual estabelecido no inciso II do art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Art. 3º Os aluguéis serão reajustados de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 1º O disposto no *caput* se aplica às locações por prazo determinado ou indeterminado, observada a periodicidade pactuada no contrato, nos termos da lei.

§ 2º Consideram-se sem efeito as cláusulas que houverem instituído índice diverso, salvo se pactuadas em renegociação realizada entre as partes após a entrada em vigor desta lei.



Art. 4º Os contratos de locação cujas prestações tenham se tornado desproporcionais em razão do reajuste pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice similar, no período compreendido entre março de 2020 e a data de entrada em vigor desta Lei, poderão ser revistos judicialmente, independentemente do prazo estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Parágrafo único. Verificada a desproporção, o juiz restabelecerá o equilíbrio contratual, observando, preferencialmente, o IPCA como índice de correção do aluguel.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O ano de 2020, marcado pelo início da pandemia de Covid-19, trouxe inúmeras preocupações de natureza econômica para as famílias e para as empresas. Uma das questões mais sensíveis nesse cenário é a inesperada elevação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), medido pelo Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) da Fundação Getúlio Vargas.

O índice, tradicionalmente utilizado para a correção dos aluguéis, chegou a 31,10% em março de 2021 no acumulado dos últimos 12 meses. Como forma de comparação, em março de 2020 o índice havia subido 1,24% e acumulava alta de 6,81% em 12 meses.

No entanto, no mesmo período (março de 2020 a março de 2021), o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e oficialmente utilizado para aferir a inflação, chegou a 6,10%. Em um período de graves dificuldades financeiras para a generalidade dos brasileiros, com muitos indivíduos enfrentando a redução de seus salários ou mesmo o desemprego, a utilização do IGP-M como índice de correção configura manifesta injustiça nas locações residenciais. O mesmo se pode dizer das locações comerciais contratadas por micro e pequeno empresários que, diante da redução de seu faturamento, se veem diante de intolerável aumento da prestação locatícia.

Essa situação absurda impõe a intervenção legislativa, com o objetivo de se evitar a perpetuação de uma espécie de autorização contratual para o enriquecimento sem causa. Embora não se desconsidere a liberdade

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Veras

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214403165700>



conferida às partes para entabular o valor do aluguel, sua periodicidade e índice de reajuste, não pode este Parlamento fechar os olhos ao grave cenário de crise que tende a se agravar. A autonomia das partes encontra limites na função social do contrato e nos princípios constitucionais que regem a República.

Nos contratos de locação, nem sempre a liberdade contratual é exercida plenamente pelo inquilino, não sendo raro que se encontre em posição de desvantagem econômica e informativa diante do locador. No ponto que tratamos neste projeto, a questão é manifesta no fato de que o IGP-M, embora seja um índice totalmente inadequado para corrigir a inflação nesse tipo de contrato, é disseminado no senso comum, desconhecendo as partes (sobretudo os locatários) os riscos a que se submetem ao admiti-lo.

Como é de conhecimento geral, o IGP-M é calculado de acordo com a seguinte composição: (1) Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), com peso de 60%; (2) Índice de Preços ao Consumidor, com peso de 30% e (3) Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), com peso de 10%. O que se verifica, portanto, é que o item com maior peso na cesta não tem qualquer relação com o mercado imobiliário, sofrendo influência do valor das commodities e da cotação do dólar, o que gera uma distorção grave: "o mercado imobiliário diz uma coisa e o índice dos contratos diz outra".¹

A indexação pelo o IGP-M é uma reminiscência do período de hiperinflação, em que os locadores buscavam uma forma de não perder significativamente o valor dos aluguéis. O que se observa desde o ano de 2020, porém, é que o índice tem provocado a desproporção entre as prestações, agravando a situação das famílias e das empresas.

Verifica-se, portanto, verdadeiro descolamento entre a cláusula contratual que adota o IGP-M e sua função: ao invés de se prestar à finalidade de corrigir o valor da moeda, evitando perdas com a inflação, o índice funcionou como fonte de ganhos sem causa da parte mais forte do contrato.

Desse modo, propomos que seja aplicado como índice de correção o IPCA, que melhor reflete o movimento inflacionário e evita situações manifestamente desproporcionais entre locadores e locatários. A providência

¹ Fernanda Brigatti, "IGP-M em contrato de aluguel é herança da hiperinflação e alta reflete cotação do dólar", Folha de S.Paulo, 29 de setembro de 2020, <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/09/igp-m-em-contrato-de-aluguel-e-heranca-da-hiperinflacao-e-alta-reflete-cotacao-do-dolar.shtml>.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Veras

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214403165700>



que submetemos a esta Casa Legislativa é adequada e razoável: não intervém na economia dos contratos, ao contrário, estabelece o índice adequado de correção da moeda, preservando o pacto inicial. Evita-se, assim, que os locatários, por desconhecimento, se submetam a índice que observou acúmulo absurdo desde o início da pandemia.

Por essa razão, a medida incide sobre as locações residenciais e sobre locações não residenciais apenas quando o locatário seja microempreendedor, micro ou pequeno empresário, profissional liberal ou empresário individual uma vez que empresas de grande porte não se encontram em situação de vulnerabilidade no mercado imobiliário que justifique a intervenção estatal em seu favor.

De outra parte, os contratos já corrigidos pelo IGP-M em 2020 e em 2021 (antes da conversão deste projeto em lei) devem poder ser revisados a partir da data de proposição da ação revisional. Aqui, propomos que a revisão possa ser decretada judicialmente ainda que não verificado o prazo de três anos previstos na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91, art. 19), deixando claro que não se poderá rejeitar a pretensão revisional simplesmente ao argumento de que as partes pactuaram o referido índice. A medida tem especial importância diante do que dispunha o art. 7º da Lei nº 14.010/2020,² cuja redação tende a favorecer interpretações que afastem a revisão judicial quando o fundamento pretensão for a variação desproporcional do índice de correção monetária.

Ante o exposto, submetemos a presente proposição aos ilustres pares, a quem rogamos o indispensável apoio para sua aprovação e conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS VERAS

2021-888

² "Art. 7º Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário".

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Veras

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214403165700>

