



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.538, DE 2021

(Do Sr. Carlos Veras)

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

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-1026/2021.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



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>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2006

*(Republicada no DOU de 6/3/2012 em atendimento ao disposto no art. 5º da
 Lei Complementar nº 139, de 10 de novembro de 2011)*

Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nº 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

.....

CAPÍTULO II

DA DEFINIÇÃO DE MICROEMPRESA E DE EMPRESA DE PEQUENO PORTE

Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte a sociedade empresária, a sociedade simples, a empresa individual de responsabilidade limitada e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

I - no caso da microempresa, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); e

II - no caso de empresa de pequeno porte, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais). *(Inciso com redação dada pela Lei Complementar nº 155, de 27/10/2016, produzindo efeitos a partir de 1/1/2018)*

§ 1º Considera-se receita bruta, para fins do disposto no *caput* deste artigo, o produto da venda de bens e serviços nas operações de conta própria, o preço dos serviços prestados e o resultado nas operações em conta alheia, não incluídas as vendas canceladas e os descontos incondicionais concedidos.

§ 2º No caso de início de atividade no próprio ano-calendário, o limite a que se refere o *caput* deste artigo será proporcional ao número de meses em que a microempresa ou a empresa de pequeno porte houver exercido atividade, inclusive as frações de meses.

§ 3º O enquadramento do empresário ou da sociedade simples ou empresária como microempresa ou empresa de pequeno porte bem como o seu desenquadramento não implicarão

alteração, denúncia ou qualquer restrição em relação a contratos por elas anteriormente firmados.

§ 4º Não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto nesta Lei Complementar, incluído o regime de que trata o art. 12 desta Lei Complementar, para nenhum efeito legal, a pessoa jurídica:

I - de cujo capital participe outra pessoa jurídica;

II - que seja filial, sucursal, agência ou representação, no País, de pessoa jurídica com sede no exterior;

III - de cujo capital participe pessoa física que seja inscrita como empresário ou seja sócia de outra empresa que receba tratamento jurídico diferenciado nos termos desta Lei Complementar, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do *caput* deste artigo;

IV - cujo titular ou sócio participe com mais de 10% (dez por cento) do capital de outra empresa não beneficiada por esta Lei Complementar, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do *caput* deste artigo;

V - cujo sócio ou titular seja administrador ou equiparado de outra pessoa jurídica com fins lucrativos, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do *caput* deste artigo;

VI - constituída sob a forma de cooperativas, salvo as de consumo;

VII - que participe do capital de outra pessoa jurídica;

VIII - que exerça atividade de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, de caixa econômica, de sociedade de crédito, financiamento e investimento ou de crédito imobiliário, de corretora ou de distribuidora de títulos, valores mobiliários e câmbio, de empresa de arrendamento mercantil, de seguros privados e de capitalização ou de previdência complementar;

IX - resultante ou remanescente de cisão ou qualquer outra forma de desmembramento de pessoa jurídica que tenha ocorrido em um dos 5 (cinco) anos-calendário anteriores;

X - constituída sob a forma de sociedade por ações.

XI - cujos titulares ou sócios guardem, cumulativamente, com o contratante do serviço, relação de pessoalidade, subordinação e habitualidade. [\(Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014\)](#)

§ 5º O disposto nos incisos IV e VII do § 4º deste artigo não se aplica à participação no capital de cooperativas de crédito, bem como em centrais de compras, bolsas de subcontratação, no consórcio referido no art. 50 desta Lei Complementar e na sociedade de propósito específico prevista no art. 56 desta Lei Complementar, e em associações assemelhadas, sociedades de interesse econômico, sociedades de garantia solidária e outros tipos de sociedade, que tenham como objetivo social a defesa exclusiva dos interesses econômicos das microempresas e empresas de pequeno porte.

§ 6º Na hipótese de a microempresa ou empresa de pequeno porte incorrer em alguma das situações previstas nos incisos do § 4º, será excluída do tratamento jurídico diferenciado previsto nesta Lei Complementar, bem como do regime de que trata o art. 12, com efeitos a partir do mês seguinte ao que incorrida a situação impeditiva.

§ 7º Observado o disposto no § 2º deste artigo, no caso de início de atividades, a microempresa que, no ano-calendário, exceder o limite de receita bruta anual previsto no inciso I do *caput* deste artigo passa, no ano-calendário seguinte, à condição de empresa de pequeno porte.

§ 8º Observado o disposto no § 2º deste artigo, no caso de início de atividades, a empresa de pequeno porte que, no ano-calendário, não ultrapassar o limite de receita bruta anual previsto no inciso I do *caput* deste artigo passa, no ano-calendário seguinte, à condição de

microempresa.

§ 9º A empresa de pequeno porte que, no ano-calendário, exceder o limite de receita bruta anual previsto no inciso II do *caput* fica excluída, no mês subsequente à ocorrência do excesso, do tratamento jurídico diferenciado previsto nesta Lei Complementar, incluído o regime de que trata o art. 12, para todos os efeitos legais, ressalvado o disposto nos §§ 9º-A, 10 e 12.

§ 9º-A. Os efeitos da exclusão prevista no § 9º dar-se-ão no ano-calendário subsequente se o excesso verificado em relação à receita bruta não for superior a 20% (vinte por cento) do limite referido no inciso II do *caput*.

§ 10. A empresa de pequeno porte que no decurso do ano-calendário de início de atividade ultrapassar o limite proporcional de receita bruta de que trata o § 2º estará excluída do tratamento jurídico diferenciado previsto nesta Lei Complementar, bem como do regime de que trata o art. 12 desta Lei Complementar, com efeitos retroativos ao início de suas atividades.

§ 11. Na hipótese de o Distrito Federal, os Estados e os respectivos Municípios adotarem um dos limites previstos nos incisos I e II do *caput* do art. 19 e no art. 20, caso a receita bruta auferida pela empresa durante o ano-calendário de início de atividade ultrapasse 1/12 (um doze avos) do limite estabelecido multiplicado pelo número de meses de funcionamento nesse período, a empresa não poderá recolher o ICMS e o ISS na forma do Simples Nacional, relativos ao estabelecimento localizado na unidade da federação que os houver adotado, com efeitos retroativos ao início de suas atividades.

§ 12. A exclusão de que trata o § 10 não retroagirá ao início das atividades se o excesso verificado em relação à receita bruta não for superior a 20% (vinte por cento) do respectivo limite referido naquele parágrafo, hipótese em que os efeitos da exclusão dar-se-ão no ano-calendário subsequente.

§ 13. O impedimento de que trata o § 11 não retroagirá ao início das atividades se o excesso verificado em relação à receita bruta não for superior a 20% (vinte por cento) dos respectivos limites referidos naquele parágrafo, hipótese em que os efeitos do impedimento ocorrerão no ano-calendário subsequente.

§ 14. Para fins de enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte, poderão ser auferidas receitas no mercado interno até o limite previsto no inciso II do *caput* ou no § 2º, conforme o caso, e, adicionalmente, receitas decorrentes da exportação de mercadorias ou serviços, inclusive quando realizada por meio de comercial exportadora ou da sociedade de propósito específico prevista no art. 56 desta Lei Complementar, desde que as receitas de exportação também não excedam os referidos limites de receita bruta anual. (Parágrafo com redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014, publicada no DOU de 8/8/2014, com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do primeiro ano subsequente ao da publicação)

§ 15. Na hipótese do § 14, para fins de determinação da alíquota de que trata o § 1º do art. 18, da base de cálculo prevista em seu § 3º e das majorações de alíquotas previstas em seus §§ 16, 16-A, 17 e 17-A, serão consideradas separadamente as receitas brutas auferidas no mercado interno e aquelas decorrentes da exportação. (Parágrafo com redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014, publicada no DOU de 8/8/2014, com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do segundo ano subsequente ao da publicação)

§ 16. O disposto neste artigo será regulamentado por resolução do CGSN. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014)

§ 17. (VETADO na Lei Complementar nº 155, de 27/10/2016)

§ 18. (VETADO na Lei Complementar nº 155, de 27/10/2016)

Art. 3º-A. Aplica-se ao produtor rural pessoa física e ao agricultor familiar conceituado na Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, com situação regular na Previdência

Social e no Município que tenham auferido receita bruta anual até o limite de que trata o inciso II do *caput* do art. 3º o disposto nos arts. 6º e 7º nos Capítulos V a X, na Seção IV do Capítulo XI e no Capítulo XII desta Lei Complementar, ressalvadas as disposições da Lei nº 11.718, de 20 de junho de 2008.

Parágrafo único. A equiparação de que trata o *caput* não se aplica às disposições do Capítulo IV desta Lei Complementar. [\(Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014\)](#)

Art. 3º-B. Os dispositivos desta Lei Complementar, com exceção dos dispostos no Capítulo IV, são aplicáveis a todas as microempresas e empresas de pequeno porte, assim definidas pelos incisos I e II do *caput* e § 4º do art. 3º, ainda que não enquadradas no regime tributário do Simples Nacional, por vedação ou por opção. [\(Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014\)](#)

CAPÍTULO III DA INSCRIÇÃO E DA BAIXA

Art. 4º Na elaboração de normas de sua competência, os órgãos e entidades envolvidos na abertura e fechamento de empresas, dos 3 (três) âmbitos de governo, deverão considerar a unicidade do processo de registro e de legalização de empresários e de pessoas jurídicas, para tanto devendo articular as competências próprias com aquelas dos demais membros, e buscar, em conjunto, compatibilizar e integrar procedimentos, de modo a evitar a duplicidade de exigências e garantir a linearidade do processo, da perspectiva do usuário.

§ 1º O processo de abertura, registro, alteração e baixa da microempresa e empresa de pequeno porte, bem como qualquer exigência para o início de seu funcionamento, deverão ter trâmite especial e simplificado, preferencialmente eletrônico, opcional para o empreendedor, observado o seguinte: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014\)](#)

I - poderão ser dispensados o uso da firma, com a respectiva assinatura autógrafa, o capital, requerimentos, demais assinaturas, informações relativas ao estado civil e regime de bens, bem como remessa de documentos, na forma estabelecida pelo CGSIM; e

II - [\(Revogado pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014, publicada no DOU de 8/8/2014, com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro do segundo ano subsequente ao da publicação\)](#)

.....
.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos
e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção III
Do aluguel

.....

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

.....

.....

LEI Nº 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020

Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO IV

DA RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS

(Capítulo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado na Edição Extra A do DOU de 8/9/2020)

Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos. *(Artigo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado na Edição Extra A do DOU de 8/9/2020)*

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.

§ 1º As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se sujeitam ao disposto no *caput* deste artigo.

§ 2º Para os fins desta Lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas

exclusivamente entre empresas ou empresários. [\(Artigo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado na Edição Extra A do DOU de 8/9/2020\)](#)

CAPÍTULO V
DAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Art. 8º Até 30 de outubro de 2020, fica suspensa a aplicação do art. 49 do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de entrega domiciliar (delivery) de produtos perecíveis ou de consumo imediato e de medicamentos.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
