

PARECER DE PLENÁRIO PELA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA AO PROJETO DE LEI Nº 1026, DE 2021.

PROJETO DE LEI Nº 1026, DE 2021

APENSADOS: PL Nº1255/21, PL Nº1447/21, PL Nº1538/21 E PL Nº 2.554/21, PL 2807/2021

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.

Autor: Deputado Vinícius Carvalho

Relator: Deputado Luizão Goulart

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.026, de 2021, de autoria do ilustre Deputado Vinícius Carvalho, altera o art. 18 da lei do inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), para estabelecer que os contratos de locação não podem instituir índice de reajuste de aluguéis superior ao índice de preços ao consumidor amplo – IPCA.

Diante da conjuntura econômica vivenciada pelos brasileiros no ano de 2020, por decorrência da pandemia mundial do SARS-COVID-19 o nobre parlamentar fundamenta seu projeto na necessidade de se apresentar resposta à situação dos inquilinos diante do índice de reajuste dos contratos de locação.

Alega, de forma correta, que o IGP-M tem causado injustiças, uma vez que o acumulado no ano de 2020 foi de 25%, ao passo que o índice oficial de inflação no Brasil girou em torno de 5%.



Por determinação da Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, encontram-se apensados ao Projeto de Lei nº 1.026, de 2021, os Projetos de Lei nº 1.255, de 2021; nº 1.447, de 2021; nº 1.538, de 2021; 2.554, de 2021, e 2807, de 2021, que por tratarem de matérias correlatas, tramitam conjuntamente.

O Projeto de Lei nº 1.255, de 2021, de autoria da Deputada Renata Abreu, acrescenta parágrafo único ao art. 18 da lei do inquilinato para limitar a correção dos aluguéis, não podendo o reajuste exceder à correção pela aplicação de índice correspondente a duas vezes o IPCA acumulado nos doze meses anteriores à data de aniversário da assinatura do contrato.

O Projeto de Lei nº 1.447, de 2021, do Deputado Aureo Ribeiro, altera os artigos 17 e 18 da lei do inquilinato, para vedar a utilização de índice superior ao IPCA nos contratos de locação, facultando a cobrança de valor acima do índice convencionado com a anuência do locatário, e para proibir o reajuste de aluguéis até 31 de dezembro de 2022.

O Projeto de Lei nº 1.538, de 2021, do Deputado Carlos Veras, prevê a correção dos contratos de locação que especifica pelo IPCA, esclarecendo que a disposição abarca inclusive os contratos em curso, salvo se houver repactuação após a entrada em vigor da lei; além disso, faculta a revisão judicial dos aluguéis corrigidos pelo IGP-M antes da entrada em vigor da lei, independentemente da observância do prazo mínimo de três anos para o manejo da ação revisional, previsto no art. 19 da Lei do Inquilinato.

O Projeto de Lei nº 2.554, de 2021, do Deputado Cleber Verde, prevê que o índice máximo de reajuste será obtido pela média aritmética do IGP-M e do IPCA, além de revogar o parágrafo único do art. 17 da Lei do Inquilinato.

O Projeto de Lei nº 2.807, de 2021, do Deputado Alexandre Frota, estabelece o IPCA como o índice máximo de reajuste, determinando que os contratos atuais deverão modificar seus índices de correção, caso sejam diversos do IPCA.



A matéria encontra-se em regime de tramitação ordinária (Art. 151, III, RICD) e foi distribuída a esta douta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise de mérito e art. 54, RICD.

Em virtude da aprovação do Requerimento nº 571, de 2021, o regime de tramitação dos PLs foi modificado e a matéria está pronta para a apreciação em Plenário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta douta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos do Art. 32, IV do RICD.

Os projetos encontram-se compreendidos na competência da União para legislar e tais propostas legislativas obedecem aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa e as proposições aludidas não afrontam normas de caráter material erigidas pela Carta Política de 1988, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico. No que tange a técnica legislativa dos textos das proposições sob exame, por sua vez, encontram-se de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001.

Quanto ao mérito, assinale-se que o conteúdo material propositivo emanado das propostas ora sob exame merecem prosperar.

Em geral, a correção anual do valor de contratos de aluguel é baseada na utilização do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), divulgado mensalmente pelo Instituto de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV.



Embora historicamente o IGP-M e o IPCA caminhem em faixas aproximadas, de 2020 para 2021 houve um descolamento significativo entre os índices. Por isso, não faz mais sentido cobrar aluguel com base nesse índice, ainda mais no meio de uma pandemia com graves consequências em nossa economia.

De fato, o que a inflação global no preço de matérias-primas, como petróleo bruto ou soja em grão tem a ver com o aluguel do seu apartamento?

Nos shoppings, cujo aluguel é vinculado a um percentual do faturamento do lojista, o modelo foi muito utilizado como argumento para reduzir o valor no início da pandemia, mas não são todas as administradoras de shoppings que estão dispostas a negociar. Por isso, conclui-se que a composição do IGP-M não guarda uma relação com o valor dos aluguéis que justifique a sua adoção inquestionável para a fixação dos reajustes, além de não representar a real inflação do período.

Realmente assiste razão o Nobre Autor do projeto em questão, quando estabelece como parâmetro para reajustes dos contratos de aluguéis no Brasil o IPCA. Sem dúvida é o índice de custo de vida mais próximo da realidade do cidadão brasileiro no dia a dia. Também, de forma acertada, o projeto possibilita uma livre negociação entre as partes, sem deixar de proteger o lado mais fraco.

O tema é regido pela Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato, que sofreu poucas alterações nessas quase três décadas de vigência.

Seguindo essa linha de raciocínio e visando o seu aperfeiçoamento, propomos alterações no texto do projeto, modificando a redação de sua ementa, bem como do parágrafo único do art. 17 que consta no art. 2º do projeto de lei. Tais modificações ao texto são fruto de um amplo debate deste Relator com representantes dos segmentos com pertinência ao tema, Colegas Parlamentares e Liderança do Governo na Câmara dos Deputados.



Graças ao empenho de todos os envolvidos no sentido de produzir um bom texto, foi possível um acordo para votação e aprovação do Substitutivo que ora apresento.

Quanto aos projetos apensados entendemos que:

O Projeto de Lei nº 1.255, de 2021, de autoria da Deputada Renata Abreu, também estabelece o IPCA como referência nos reajustes dos contratos de aluguéis, mas quando estabelece que “...não podendo o reajuste exceder à correção pela aplicação de índice correspondente a **duas vezes o IPCA.**”, adentra de forma indevida na livre negociação que envolve as partes no contrato, motivo pelo qual acatamos de forma parcial.

O Projeto de Lei nº 1.447, de 2021, do Deputado Aureo Ribeiro, também estabelece o IPCA como referência nos reajustes dos contratos, porém entendemos não ser possível proibir os mesmos **até 31 de dezembro de 2022**, dos contratos em vigência, uma vez que há possibilidade de acordo entre as partes para esses reajustes. Por isso acatamos o projeto de forma parcial.

Os Projetos de Lei nº 1.538 e 2.807, ambos de 2021, dos Deputados Carlos Veras e Alexandre Frota, respectivamente, preveem a correção dos contratos de locação pelo IPCA, no mesmo sentido dos outros dois projetos. Porém, entendemos não ser possível **abarcар os contratos em curso**, salvo se houver repactuação entre as partes, assim como facultar a revisão judicial dos aluguéis corrigidos pelo IGP-M antes da entrada em vigor da lei, por já existir tal previsão legal. Por isso, acatamos de forma parcial os projetos.

O Projeto de Lei nº 2.554, de 2021, do Deputado Cleber Verde, estabelece como valor máximo do índice de correção a média aritmética entre o IGP-M e o IPCA. Nesse ponto, nos parece haver incursão excessiva na liberdade contratual, razão pela qual acatamos de forma parcial o projeto.



Acreditamos que essas novas sugestões de texto, possam contemplar todos os setores ou segmentos envolvidos no tema em questão.

Diante de todo o exposto, o nosso voto na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania é pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa do principal e apensos, e no mérito, pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1026, de 2021, e pela aprovação de forma parcial dos PL's 1.447/21, 1.538/21, 1.255/21, 2.554/21 e 2.807/21, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala da Sessão, em de outubro de 2021.

Deputado LUIZÃO GOULART
Vice-Líder Republicanos
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luizão Goulart
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214693743400>



SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1026, DE 2021

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, para estabelecer o Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA como parâmetro referencial para reajustes dos contratos de aluguéis residenciais e comerciais, assegurada a livre convenção de critério diverso.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece o Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA como parâmetro referencial para reajustes dos contratos de locação de imóveis residenciais e comerciais, assegurada a convenção de critério diverso, na forma estabelecida contratualmente entre as partes.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.....
Parágrafo único. O reajuste do aluguel terá por referência o Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice oficial de inflação que venha a substituí-lo, assegurada a livre convenção de critério diverso, na forma estabelecida contratualmente entre as partes, observada a vedação de que trata o **caput** deste artigo”. (NR)

Art. 3º O parágrafo único do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, aplica-se somente aos novos contratos de locação firmados a partir da entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo único. Os contratos em vigência poderão ser alterados em comum acordo entre as partes.

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

Sala da Sessão, em de outubro de 2021.

Deputado LUIZÃO GOULART
Relator

