



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Chico Alencar – PSOL/RJ

Apresentação: 17/05/2023 17:46:50.783 - MESA

PL n.2653/2023

PROJETO DE LEI N. _____, DE 2023

(Do Sr. Chico Alencar)

Estabelece prazo de trinta meses para o reajuste das locações comerciais ou residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece o prazo de trinta meses para reajuste das locações comerciais ou residenciais.

Art. 2º A Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 19-A. O valor dos aluguéis, residenciais ou comerciais, somente poderá ser reajustado a cada trinta meses.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Há quase três décadas a economia brasileira convive com uma das mais altas taxas de juros reais do mundo. Um dos principais motivos para tal anomalia é a forte indexação de preços e contratos.

A indexação generalizada é um resquício do período da hiperinflação que antecedeu ao Plano Real. No Brasil, na época da inflação elevada (principalmente nas décadas de 1980 e, em parte, de 1990), os contratos previam cláusulas de correção que eram *autoaplicáveis*. Isso gerou nos agentes econômicos um comportamento com viés fortemente inflacionário: transferia-se para o período seguinte a taxa de inflação do



período passado mesmo que não houvesse pressões de demanda ou de custo – ou seja, a inflação do período era predominantemente inercial.

Em síntese, a inflação inercial refere-se à ideia de memória inflacionária, onde o índice atual consiste na inflação passada mais a expectativa futura. Dessa forma, a inflação mantém-se no mesmo patamar sem aceleração inflacionária presente, sendo decorrente de mecanismos de indexação.

Apesar do Plano Real ter avançado bastante no processo de desindexação da economia, por exemplo, ao estabelecer um piso mínimo para reajustes de contrato em doze meses, ainda temos muito a avançar, principalmente em setores que afetam diretamente a classe trabalhadora, que muitas vezes não têm os salários ajustados corretamente.

Além disso, se levarmos em consideração que os preços livres correspondem a algo em torno de 40% da composição do IPCA, enquanto os preços administrados e os dos bens comercializáveis compõem, ambos, algo em torno de 30% do referido índice, constatamos que, no mínimo, 60% dos preços variam de acordo com a inflação passada ou com o Dólar, fato que dificulta, consideravelmente, a aplicação da política monetária sobre os preços.

Dos vários contratos fortemente indexados, os que mais contribuem para a inércia inflacionária são os de aluguel reajustados anualmente com base, na maior parte das vezes, no IGP-M. O presente projeto visa corrigir tal distorção, propondo que os reajustes nos contratos de aluguéis ocorram em um prazo mínimo de trinta meses após celebração do contrato.

Essa proposta tem a intenção de reduzir a inflação transmitida pela indexação dos contratos de aluguéis, ampliando o espaço de tempo para que choques negativos de oferta sejam diluídos sem afetar os índices de inflação.

Por fim, o prazo de 30 meses estabelecido no presente projeto coincide com a duração padrão dos contratos. Essa previsão permitirá que locador e locatário possam negociar com mais liberdade e autonomia tanto a aplicação da correção do valor do aluguel, em caso de renovação, quanto até mesmo um novo valor de acordo com a vontade das partes.



Sendo assim, nada mais sensato do que permitir que somente após decorrido o prazo de trinta meses seja permitido o reajuste dos valores relativos a locações de imóveis residenciais ou comerciais, estabelecendo-se, assim, tal periodicidade para novos reajustes. Ante o exposto, contamos com o apoio dos ilustres pares para a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em 19 de abril de 2023

Deputado Chico Alencar





Projeto de Lei **(Do Sr. Chico Alencar)**

Estabelece prazo de trinta
meses para o reajuste das locações
comerciais ou residenciais.

Assinaram eletronicamente o documento CD233881606900, nesta ordem:

- 1 Dep. Chico Alencar (PSOL/RJ) - Fdr PSOL-REDE
- 2 Dep. Tarcísio Motta (PSOL/RJ) - Fdr PSOL-REDE
- 3 Dep. Célia Xakriabá (PSOL/MG) - Fdr PSOL-REDE
- 4 Dep. Sâmia Bomfim (PSOL/SP) - Fdr PSOL-REDE
- 5 Dep. Professora Luciene Cavalcante (PSOL/SP) - Fdr PSOL-REDE
- 6 Dep. Luiza Erundina (PSOL/SP) - Fdr PSOL-REDE
- 7 Dep. Ivan Valente (PSOL/SP) - Fdr PSOL-REDE
- 8 Dep. Talíria Petrone (PSOL/RJ) - Fdr PSOL-REDE
- 9 Dep. Fernanda Melchionna (PSOL/RS) - Fdr PSOL-REDE

