



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.026, DE 2021** **(Do Sr. Vinicius Carvalho)**

URGÊNCIA - ART. 155 RICD

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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 1255/21, 1447/21, 1538/21, 2554/21, 2807/21 e 3028/23

(*) Atualizado em 11/7/2023 para inclusão de apensados (6)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, que, “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação no País.

Art. 2º ° inclua-se o seguinte parágrafo único ao Art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991:

“Art. 18

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País medido pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção. É permitida a cobrança de valor acima do índice convencionado, desde que com anuência do locatário.”(NR)

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do Art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991.

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

JUSTIFICATIVA

Os inquilinos estão desesperados com os índices de reajuste dos contratos de aluguel neste período de pandemia. A Lei do inquilinato prevê a livre negociação do valor do reajuste entre locador e locatário; todavia essa livre negociação vem trazendo prejuízos ao locador, que na necessidade de fechar o contrato, aceita qualquer índice de reajuste. O índice que vem sendo utilizado nos contratos geralmente é o IGPM, índice que só em 2020 foi de 25%, enquanto o índice oficial de inflação no Brasil girou em torno de 5%. Isso porque o IGPM é um índice que é sensível ao valor de variáveis que se sobrevalorizaram em 2020, como dólar e commodities, mais voltado para o setor atacadista. Defendemos ainda a livre negociação entre locador e locatário, porém essa livre negociação deve se dar em termos reais, pois sabemos que o locatário dificilmente terá poder de rejeitar o índice proposto. Então estabelecemos como parâmetro o IPCA para o limite do valor que poderá ser celebrado entre as partes, é uma forma de justa de reajuste de contratos, pelo real custo de vida, porém deixamos a porta aberta para a livre negociação. Na hipótese, do locador achar injusto o valor da correção, poderá propor ao locatário um índice superior, mas este poderá aceitá-lo ou não, totalmente diferente do que ocorre hoje, no qual o contrato já estabelece um índice fora da realidade do mercado e o locatário se quiser aceita ou não esse valor. Defendemos a livre negociação, mas também não podemos deixar o lado mais fraco dessa relação à mercê das regras do mercado.

Ante ao exposto solicito aos nobres pares a aprovação da presente proposta.

Brasília, 23 de março de 2021.

Deputado VINÍCIUS CARVALHO (Republicanos/SP)

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

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. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.

PROJETO DE LEI N.º 1.255, DE 2021
(Da Sra. Renata Abreu)

Acrescenta parágrafo único ao artigo 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estipular limite ao reajuste de contratos de aluguéis.

DESPACHO:
 APENSE-SE AO PL-1026/2021.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Da Sra. Renata Abreu)

Acrescenta parágrafo único ao artigo
18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de
1991, para estipular limite ao reajuste
de contratos de aluguéis.

Apresentação: 07/04/2021 11:54 - Mesa

PL n.12555/2021

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18.

.....

Parágrafo único. Independentemente do índice inflacionário acordado entre as partes na cláusula de reajuste prevista no *caput* deste artigo, o reajuste do contrato de aluguel não poderá resultar em correção superior a 2 (duas) vezes o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) — divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) —, ou outro índice que venha a substituí-lo, apurado nos doze meses imediatamente anteriores à data de aniversário da assinatura do contrato”.

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

Documento eletrônico assinado por Renata Abreu (PODE/SP), através do ponto SDR_56330, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato

* C D 2 1 3 9 7 2 3 4 1 2 0 0 *

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 FGV¹, 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
1999	8,94%	20,10%	2,25
2000	5,97%	9,95%	1,67
2001	7,67%	10,37%	1,35
2002	12,53%	25,30%	2,02
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
2010	5,91%	11,32%	1,92
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
2018	3,75%	7,54%	2,01
2019	4,31%	7,30%	1,69
2020	4,52%	23,14%	5,12

Fonte: www.yahii.com.br²

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

² <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

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

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. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.

PROJETO DE LEI N.º 1.447, DE 2021
(Do Sr. Aureo Ribeiro)

Determina índice de correção dos contratos de locação dos imóveis urbanos e estipula providência a ser adotada pelo setor enquanto perdurar a emergência de saúde pública decorrente da pandemia de Covid-19.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-1026/2021.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2021 (Do Sr. Aureo Ribeiro)

Apresentação: 19/04/2021 11:26 - Mesa

PL n.1447/2021

Determina índice de correção dos contratos de locação dos imóveis urbanos e estipula providência a ser adotada pelo setor enquanto perdurar a emergência de saúde pública decorrente da pandemia de Covid-19.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei determina o IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha o substituir, no caso de sua extinção, como índice oficial de reajuste de correção dos contratos de locação dos imóveis urbanos e veda reajustes nos contratos de locação enquanto perdurar a emergência de saúde pública decorrente da pandemia de Covid-19.

Art. 2º Os artigos 17 e 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17. É livre a convenção do aluguel, nos termos desta lei, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação ao salário-mínimo.

.....
.....”(NR)

“Art.18.....
.....

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação dos imóveis urbanos não poderá ser superior ao índice



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Aureo Ribeiro
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216997505800>

Fl. 1 de 3





CÂMARA DOS DEPUTADOS

oficial de inflação do País medido pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção, sendo permitida a utilização de outro índice, desde que com a anuência expressa do locatário.” (NR)

Art. 3º Fica vedado o reajuste dos aluguéis residenciais e comerciais até o dia 31 de dezembro de 2022, como medida de combate e enfrentamento da crise econômica decorrente da pandemia de Covid-19.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O avanço da pandemia de Covid-19 é um problema grave e que tem amedrontado a população mundial com seus crescentes números de infectados e aumento na taxa de óbitos. Várias medidas têm sido adotadas para mitigar os impactos da crise sanitária, como a compra de vacinas, fornecimento de novos leitos de internação e UTI, além de oxigênio e medicamentos para intubação.

Todavia, os desdobramentos desta triste realidade também atingem a esfera econômica do país, gerando maior desemprego e impedindo que milhões de brasileiros possam exercer suas profissões e trabalhos de forma razoável, por conta das medidas de distanciamento social, gerando, assim, queda ou perda total de seus rendimentos.

Nesse sentido, o presente Projeto de Lei tem como objetivo impedir reajustes dos aluguéis residenciais e comerciais até o dia 31 de dezembro de 2022, como medida de enfrentamento da crise econômica que se instalou no país. Espera-se que com tal medida mais pessoas consigam manter seus contratos de locação, garantido abrigo para pessoas físicas e jurídicas, além de renda para os locadores.

Somado à medida mencionada, o PL também determina que o índice oficial de reajuste dos contratos de locação passa a ser o IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), o que não impede que locador e locatário acordem outro índice. O objetivo é substituir gradualmente o índice adotado para esse tipo de contrato, que





CÂMARA DOS DEPUTADOS

é o IGP-M, visto que é ultrapassado e não é o mais adequado para reajustar contratos de locação.

O IGP-M tem como missão balizar preços de empresas em relações conhecidas como *Business to Business* (De negócios para negócios, em tradução livre). Para tanto, leva em consideração a variação de preços internacionais de produtos no atacado, matérias-primas e mão de obra, além do Índice de Preços ao Consumidor (IPC)¹. Fica explícito o distanciamento dos contratos de locação, o que ocasionou aumento superior a 23% em 2020, em meio a uma das maiores crises econômicas do país.

Por fim, para que o número de rompimentos de contratos não exploda nos próximos meses, apresentamos o presente Projeto, primeiro para garantir o contrato não seja reajustado durante um período que muitos viram reduzir seus rendimentos e, segundo, para que um índice mais adequado seja adotado nos contratos de locação, ou seja, aquele que meça a inflação no país e não a variação internacional do preço de algumas matérias-primas.

Dessa forma, pelas razões acima expostas, submeto à aprovação dos pares esta proposta, que visa minimizar o impacto financeiro dessa pandemia no bolso desses profissionais.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado Aureo Ribeiro

Solidariedade/RJ

¹ EL PAÍS e MAGRI, Diogo. **Explosão do IGP-M traz aumento desproporcional do aluguel e revela índice que envelheceu**. São Paulo, 15 abr. 2021. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/economia/2021-04-15/explosao-do-igp-m-traz-aumento-desproporcional-do-aluguel-e-revela-indice-que-envelheceu.html>.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Aureo Ribeiro

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216997505800>



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

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. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.
.....
.....

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.



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.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.554, DE 2021 (Do Sr. Cleber Verde)

Altera o art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991, de modo a regular o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1026/2021.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CLEBER VERDE)

Altera o art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991, de modo a regular o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991, de modo a regular o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial

Art. Acrescente-se o seguinte parágrafo ao art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991:

Art.

18.
.....

Parágrafo único. Salvo expressa anuência do inquilino no momento da incidência da correção anual, o índice máximo de reajuste aplicável aos contratos de locação residencial e comercial não será superior à média aritmética obtida entre o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) e o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do art. 17 da Lei nº 8.245, de 1991.

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

JUSTIFICAÇÃO



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cleber Verde
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218973594200>



Importantes economistas afirmam que, no longo prazo, os diversos índices de inflação utilizados para medir a variação do custo de vida tendem a convergir. No curto prazo, no entanto, a diferença entre esses índices pode se revelar bastante expressiva, tendo em vista que os índices medem a inflação com base em métodos e ângulos distintos.

Foi o que ocorreu no último ano com o IGP-M, um dos índices mais utilizados pelo mercado para corrigir os contratos de locação. Nos últimos doze meses, o IGP-M registrou a maior alta desde 2002, com um aumento de mais de 23%, enquanto o IPCA acumulou uma alta de cerca de pouco mais de 3% no mesmo período.

Como o IGP-M é o índice utilizado para corrigir a grande maioria dos contratos de aluguel, muitos inquilinos viram-se surpreendidos com uma correção desproporcional de valores, o que colocou várias famílias em dificuldade ainda maior durante a pandemia ocasionada pelo coronavírus.

Não se pode negar a grande importância econômica e social da locação do imóvel urbano, o que autoriza uma maior atividade regulatória sobre esse tipo de contrato. Considerado o quadro, o presente projeto de lei tem o objetivo de mitigar a possibilidade de aplicação de reajustes de aluguéis excessivos no curto prazo, ao estabelecer que o valor máximo de correção permitido será uma média entre os valores do IGP-M e IPCA.

Como os índices convergem no longo prazo, a proposta não traz prejuízo ao proprietário do imóvel ou ao inquilino. Ao revés, a medida apenas busca evitar surpresas aos milhões de inquilinos espalhados pelo Brasil, assegurando a eles maior previsibilidade no curto prazo e impedindo a criação de distorções desproporcionais durante a execução do contrato de aluguel.

Ante o quadro, conclamo meus pares a aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2021.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cleber Verde
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218973594200>



2021-8263

Deputado CLEBER VERDE

3

Apresentação: 14/07/2021 14:21 - Mesa

PL n.2554/2021



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cleber Verde
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218973594200>



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

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. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

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.

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.807, DE 2021
(Do Sr. Alexandre Frota)

"Estabelece normas para o reajuste dos alugueis residenciais, não residenciais e comerciais, e dá outras providências."

DESPACHO:
 APENSE-SE À(AO) PL-1026/2021.



PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Do Sr. ALEXANDRE FROTA)

“Estabelece normas para o reajuste dos aluguéis residenciais, não residenciais e comerciais, e dá outras providências.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os reajustes de contratos de aluguéis, em qualquer modalidade, residencial, comercial e não residencial, somente poderão reajustar anualmente as prestações locatícias pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), não podendo ser pactuado qualquer outra forma de reajuste.

§ 1º Os contratos vigentes deverão mudar suas cláusulas de índice de reajuste, seja qual for, para o índice determinado no caput deste artigo.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Nas relações locatícias, a utilização de índices diversos, sempre desfavorecem o locatário, em regra as cláusulas de reajustes terminam com a odiosa frase “aquele que for maior”, o que traz sérios problemas neste tipo de relação.

Apesar de parecer uma interferência estatal entre contrato de particulares, nossa Casa Legislativa tem o dever de defender a parte mais frágil de qualquer relação, seja no âmbito civil, trabalhista, consumidor e etc.

Ademais os conflitos judiciais a cerca deste assunto são deveras custosos ao Estado, de vez que, em não chegando a um acordo amigável, as partes se socorrem do Judiciário para dirimir e resolver estas pendências.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Alexandre Frota – PSDB/SP

Além do citado acima, nosso dever como legisladores é pacificar as relações existentes entre particulares, ou seja, evitar maiores transtornos nestas relações e evitar conflitos.

Por todo o exposto, espera o autor a tramitação regimental e apoio dos nobres colegas na aprovação do Projeto de Lei, que atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Sala das sessões, em de agosto de 2021.

Alexandre Frota
Deputado Federal
PSDB/SP

Apresentação: 12/08/2021 09:42 - Mesa

PL n.2807/2021



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Alexandre Frota
Câmara dos Deputados - Anexo IV - 2º andar - Gabinete 216 - 70160-900 Brasília - DF Tel (61) 3215-5216 - Fax (61) 3215-2216
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg.autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217296375600>
dep.alexandrefrota@camara.leg.br



PROJETO DE LEI N.º 3.028, DE 2023

(Do Sr. Jonas Donizette)

Dispõe sobre a pactuação de indexador de reajustamento em contrato de locação residencial e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1026/2021.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre a pactuação de indexador de reajustamento em contrato de locação residencial e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Ar. 1º No contrato de locação residencial as partes pactuarão livremente sempre um único indexador de reajustamento.

Parágrafo único – A partir da vigência desta lei será nula a cláusula que estipule dois ou mais indexadores de reajustamento facultando que dentre os índices estipulados seja aplicado aquele que apresente maior acumulação no respectivo período de apuração.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A medida preconizada na proposição visa eliminar a imposição de dois ou mais indexadores de reajustamento de aluguéis residenciais com disposição de faculdade de aplicar dentre os adotados aquele que tenha acumulado maior percentual no período de apuração correspondente.

O candidato a inquilino pode evitar em uma ou duas negociações a dita cláusula, mas, em algum momento, ele sucumbirá a ela a fim de poder alugar o imóvel residencial que necessita para morar e abrigar a sua família.

Tal imposição gera vício de vontade no contrato eis que ali não está expressa a livre manifestação da vontade do locatário, mas sim a pura

* C D 2 3 0 1 0 6 2 8 5 3 0 0 *



adesão compulsória de quem não pode reagir sem perder a oportunidade de alugar um teto para si e seus familiares.

Ora, os contratos devem exprimir equilíbrio na relação entre as partes, de tal forma que uma não prepondere sobre a outra, mormente quando haja vulnerabilidades decorrentes da maior força econômica de uma delas ou da necessidade que uma parte tem daquilo que a outra oferta, gerando condição favorável para que o oferente imponha unilateralmente suas condições.

É para estabelecer determinado grau de equilíbrio em ambientações da espécie que a lei fixa limites e estipula parâmetros a fim de coibir abusos e favorecer a harmonia das relações por ela disciplinadas.

Assim, é para devolver o equilíbrio quanto ao reajuste dos aluguéis residenciais que se formula a presente proposição visando extirpar o artifício desenvolvido pelo mercado que desequilibra os contratos de locação residencial como relatado.

Pelas razões expostas, contamos com o apoio dos Nobres Deputados para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado JONAS DONIZETTE

