



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Marx Beltrão - PP/AL

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 631, DE 2021

Apensado: PL nº 962/2021

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

Autor: Deputado ALEXANDRE FROTA

Relator: Deputado MARX BELTRÃO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 631, de 2021, de autoria do então Deputado Alexandre Frota, objetiva determinar a suspensão dos reajustes de contratos de locação, independentemente da modalidade (residencial e não residencial), até o mês de dezembro de 2022.

Apensado à iniciativa, tramita o Projeto de Lei nº 962, de 2021, de autoria do Deputado José Guimarães, que proíbe o reajuste dos contratos de locação residencial e comercial, cujo aluguel mensal seja de até R\$ 3.000,00 (três mil reais), por valor acima da variação percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acumulada em 12 meses.

As proposições tramitam em regime de prioridade e submetem-se à apreciação conclusiva das Comissões de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (arts. 24, II e 54, RICD).

Ao fim do prazo regimental de cinco sessões (de 23/03/2023 a 11/04/2023), não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 631, de 2021, tem por objetivo suspender os reajustes dos aluguéis, nos contratos de locação residencial e comercial, até o mês de dezembro de 2022. Já o Projeto de Lei nº 962, de 2021 (apensado), permite o reajuste contratual, desde que limitado à variação percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acumulada em 12 meses. Nos termos da proposta apensada, o teto é aplicável aos contratos cujo aluguel mensal seja de até R\$ 3.000,00 (três mil reais).

As propostas principal e apensada têm em comum o propósito de equacionar uma questão que tem dado causa a sucessivos embates judiciais entre proprietários e inquilinos, que é a forma de reajuste dos contratos de locação. A problemática tomou uma dimensão ainda mais delicada no período da pandemia de Covid-19, que levou muitas pessoas, que tiveram suas fontes de renda afetadas, a graves dificuldades financeiras.

Fato é que a crise econômica gerou impactos negativos tanto para os proprietários, quanto para os inquilinos, o que acabou tornando as negociações entre as partes ainda mais difíceis. Para agravar a situação, o período foi marcado pela alta do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), que, popularmente conhecido como a “inflação do aluguel”, consiste em um indicador costumeiramente utilizado no mercado imobiliário.

No período da pandemia, o IGP-M se situou em patamar significativamente acima do IPCA, que, calculado pelo IBGE, consiste no principal parâmetro de referência adotado para medir o aumento geral de preços, que é, inclusive, utilizado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para ajustar as metas de inflação no país.

Dessa forma, pondero que, ao se adotar o IPCA como índice referencial para reajuste nos contratos de locação de imóveis, será possível atualizar o valor dos aluguéis em conformidade com a variação dos preços dos bens e serviços no país. Com isso, o locador preservará o seu poder de compra ao longo do contrato e o locatário não sairá prejudicado com a cobrança de um valor de aluguel que não acompanha a inflação.



Sendo assim, considero que a utilização do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) como parâmetro preferencial para o reajuste dos aluguéis representa a solução que melhor se adequa ao justo e correto para ambos os lados. Naturalmente, deve ser preservada a autonomia contratual das partes, razão pela qual proponho, na forma de Substitutivo, que seja assegurada a livre pactuação por critério diverso, desde que expressamente previsto em contrato e observadas as vedações legais.

Por todo o exposto, meu voto é pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei 631, de 2021, e de seu apensado (Projeto de Lei nº 962, de 2021), na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado MARX BELTRÃO
Relator



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 631, DE 2021**

Apensado: PL nº 962/2021

Altera o parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, para estabelecer o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) como indicador preferencial para o reajuste dos aluguéis de imóveis residenciais e comerciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, para estabelecer o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) como indicador preferencial para o reajuste dos aluguéis de imóveis residenciais e comerciais, assegurada a livre convenção das partes por critério diverso, na forma prevista em contrato.

Art. 2º O parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17.....

Parágrafo único. No reajuste dos aluguéis, será adotado, preferencialmente, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro indicador oficial de inflação que venha a substituí-lo, sem prejuízo da livre pactuação entre as partes pela adoção de parâmetro diverso, desde que expressamente previsto em contrato e observada a vedação constante do *caput* deste artigo.” (NR)

Art. 3º O parágrafo único do art. 17, da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, pode ser aplicado aos contratos vigentes na data da publicação desta lei, desde que não haja prévio acordo entre as partes, decisão



judicial ou extrajudicial, nem previsão contratual que estabeleça outro critério de reajuste.

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

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado MARX BELTRÃO
Relator

