



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 631-A, DE 2021

(Do Sr. Alexandre Frota)

“Estabelece norma para o reajuste dos aluguéis residenciais, não residenciais e comerciais, e dá outras providências.”; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela rejeição deste e do de nº 962/21, apensado (relator: DEP. GILSON MARQUES).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 962/21

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os reajustes de contratos de alugueis, em qualquer modalidade, residencial, comercial e não residencial, ficam suspensos até dezembro de 2022.

§ 1º A suspensão do reajuste do caput deste artigo não dará direito ao acúmulo de índice, portanto a partir da data acima começará um novo período.

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

JUSTIFICATIVA

Estamos passando por uma crise sem precedentes na história do Brasil, além dos efeitos para a saúde dos brasileiros, a economia foi afetada na mesma proporção.

Ao assinar os contratos de aluguel, os locatários, sejam pessoas jurídicas ou físicas não poderiam prever o estado de coisas que o país está passando.

Os reajustes dos alugueis devem acompanhar as exceções legais já determinadas por esta casa, portanto os contratos de aluguel, seja na modalidade que for devem ter o reajuste suspenso até o final do ano seguinte, pois o país precisará recuperar sua economia e consequentemente as pessoas físicas e jurídicas também.

Serão insuportáveis, ao Poder Judiciário, o aumento das ações de despejos devido a impossibilidade dos locatários arcarem com o reajuste proposto em seus contratos, o bom senso deve prevalecer.

Essa medida visa garantir que o contrato continue, porém a cláusula de reajuste do mesmo deve acompanhar as limitações que a população vem vivendo, é melhor receber um pouco menos de aluguel a nada receber.

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 01 de março de 2021

Alexandre Frota
Deputado Federal
PSDB/SP

PROJETO DE LEI N.º 962, DE 2021

(Do Sr. José Guimarães)

Trata dos reajustes de aluguéis residenciais e dos micro empreendedores individuais, pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo (IPCA), no ano de 2021.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-631/2021.

O Congresso Nacional decreta

Art. 1º Os contratos de locação residencial com valor de até três mil reais (R\$ 3.000), no ano de 2021, não poderão ser reajustados por valor acima da variação percentual em 12 meses do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Art. 2º Os contratos de locação comercial de micro empreendedores individuais com valor de até três mil reais (R\$ 3.000), no ano de 2021, não poderão ser reajustados por valor acima da variação percentual em 12 meses do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

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

JUSTIFICAÇÃO

Muitos contratos de locação contém cláusula de reajuste pelo IGP-M. Na variação acumulada em 12 meses, o índice registra alta de 29,95% em fevereiro de 2021, conforme a Fundação Getúlio Vargas. A alta do índice se deve à elevação do preço do dólar e das commodities, como o minério de ferro, que não se relacionam com a dinâmica do mercado imobiliário.

Por outro lado, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), utilizado como referência para o regime de metas para inflação administrado pelo Banco Central, registrou, em fevereiro de 2021, alta de 5,20% na variação acumulada em 12 meses. O IPCA faz parte do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor (SNIPC), sendo divulgado mensalmente pelo IBGE. O IPCA tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias. Ele é construído de forma hierarquizada, sendo dividido em grupos, subgrupos, itens e subitens. Desde agosto de 1999, são nove os grupos: alimentos e bebidas, habitação, artigos de residência, vestuário, transportes, comunicação, saúde e cuidados pessoais, despesas pessoais e educação.

Estabeleçamos uma comparação com o IGP-M, que foi criado no final de 1940 para medir o movimento dos preços de forma geral. O índice é composto pelo IPA, indicador que reúne os preços do setor industrial, IPC, acompanha o consumo e, por último, o INCC, que mede os custos da construção civil. Como mencionado, a elevação do preço das commodities e a desvalorização do Real frente ao dólar, o IGP-M teve um aumento exorbitante. Muitos contratos de locação contém cláusula de reajuste pelo IGP-M. Entretanto, considerando o contexto de pandemia e recessão econômica, com salários congelados e queda da renda, um reajuste de quase 30% nos contratos de locação prejudicará enormemente as famílias. O IPCA, índice de preços ao consumidor amplo, com variação de cerca de 5% no ano, é um índice mais adequado à difícil realidade atual.

Por isso, este projeto propõe que aluguéis no valor de até R\$ 3.000,00 não possam ser reajustados por valor superior ao IPCA acumulado em 12 meses, no ano de 2021.

Diante do exposto, considerando a importância da matéria, conclamamos os nobres pares à aprovação da presente matéria.

Sala das Sessões, em 18 de março de 2021.

Deputado JOSÉ GUIMARÃES



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 631, DE 2021

Apensado: PL nº 962/2021

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

Autor: Deputado ALEXANDRE FROTA

Relator: Deputado GILSON MARQUES

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), no ano de 2021, 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).

Cabe, regimentalmente, a esta Comissão manifestar-se sobre o projeto de lei em epígrafe, sob a ótica do que prescreve o inciso V do artigo 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

É o relatório.





II - VOTO DO RELATOR

Os projetos de lei em análise tratam da suspensão dos reajustes de aluguéis residenciais ou comerciais durante os anos de 2021 e 2022. O contexto da proposta era o momento de dificuldade econômica decorrente da pandemia de Covid-19 em que muitas pessoas tiveram sua renda reduzida ou a perderam completamente. Nesse sentido, as iniciativas tinham em comum o propósito de equacionar uma questão que vinha dando causa a sucessivos embates judiciais entre proprietários e inquilinos, que era a forma de reajuste dos contratos de locação.

Na circunstância descrita, fazia todo o sentido pensar em uma proteção aos cidadãos e aos microempreendedores, impedindo temporariamente reajustes de aluguéis ou limitando os índices de reajuste a um teto, pois a aplicação dos altos índices na conjuntura da época poderia implicar no agravamento da situação dessas pessoas, gerando a impossibilidade de arcar com a suas moradias ou de obter renda por meio da sua atividade profissional. Assim, ao tempo da sua proposição, os projetos eram importantes para proteger os cidadãos mais vulneráveis economicamente.

No entanto, em razão do tempo de tramitação das iniciativas ao longo do processo legislativo, as propostas perderam a sua relevância e aplicabilidade. De fato, felizmente, o cenário econômico já mostrou melhoras, de forma que a questão do reajuste dos aluguéis não tem mais a premência que tinha nos dois anos seguintes ao reconhecimento do estado de calamidade.

Por todo o exposto, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei 631, de 2021, e de seu apensado, o Projeto de Lei nº 962, de 2021.

Sala da Comissão, em 06 de agosto de 2024.

Deputado GILSON MARQUES





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 631, DE 2021

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 631/2021, e do PL 962/2021, apensado, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Gilson Marques.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Fabio Schiochet - Presidente, Celso Russomanno - Vice-Presidente, Aureo Ribeiro, Carlos Henrique Gaguim, Gisela Simona, Jorge Braz, Paulão, Vinicius Carvalho, Duarte Jr., Fábio Teruel, Gilson Daniel, Gilson Marques, Laura Carneiro, Ricardo Ayres e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 04 de dezembro de 2024.

Deputado FABIO SCHIOCHET
Presidente

