



PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. AMOM MANDEL)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estabelecer o IPCA como teto para o reajuste anual dos contratos de locação residencial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 18 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 18.

.....

Parágrafo único. Nos contratos de locação residencial, o índice de reajuste anualmente pactuado não poderá ser superior à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à aplicação do reajuste." (NR)

Art. 2º Fica revogado o parágrafo único do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

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

JUSTIFICAÇÃO

A proposta de alteração da Lei nº 8.245, de 1991, surge como resposta necessária a um desequilíbrio estrutural que vem se aprofundando no





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal **AMOM MANDEL – REPUBLICANOS/AM**

mercado de locações residenciais brasileiro, com impactos diretos sobre a efetividade do direito fundamental à moradia. Embora a Lei do Inquilinato consagre a liberdade contratual como regra, essa liberdade não pode ser interpretada de forma absoluta, dissociada da função social da propriedade e da proteção da parte hipossuficiente da relação locatícia, especialmente em um contexto de elevada desigualdade socioeconômica e instabilidade inflacionária.

Nos últimos anos, consolidou-se a prática de vincular reajustes de aluguéis residenciais a índices como o IGP-M, cuja composição é fortemente influenciada por fatores externos à realidade cotidiana das famílias brasileiras, como a variação cambial e os preços internacionais de commodities. Tal característica faz com que oscilações abruptas nesses mercados se traduzam em aumentos expressivos de aluguéis, sem qualquer correspondência com a evolução da renda do locatário ou com o custo real de manutenção do imóvel. O resultado prático tem sido a transferência de choques macroeconômicos globais diretamente para o orçamento doméstico das famílias, pressionando gastos essenciais e ampliando a insegurança habitacional.

O cenário recente evidencia essa distorção. Dados de 2025 indicam que, enquanto algumas capitais apresentaram reajustes modestos ou até perdas reais quando comparados à inflação, outras experimentaram aumentos muito acima da variação do custo de vida, impulsionados por dinâmicas especulativas locais e pela indexação a indicadores inadequados. Essa heterogeneidade revela a fragilidade do modelo atual e reforça a necessidade de um parâmetro nacional que funcione como limite razoável, capaz de equilibrar os interesses legítimos de locadores e locatários.

Ao estabelecer o IPCA como teto para o reajuste anual dos contratos de locação residencial, o projeto não elimina a autonomia privada, tampouco impõe congelamento de preços. O que se propõe é a fixação de um limite objetivo e racional, alinhado ao índice oficial de inflação, que reflete de forma mais fiel a variação do custo de vida da população e serve como referência central para a política econômica e monetária do país. Dessa forma,



Câmara dos Deputados | Anexo IV Gabinete 760 | – CEP: 70160-900 – Brasília-DF
Tel (61) 3215-5760 | dep.amommandel@camara.leg.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD260255165900>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Amom Mandel





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal **AMOM MANDEL – REPUBLICANOS/AM**

preserva-se a recomposição do valor real do aluguel, garantindo a rentabilidade do locador, ao mesmo tempo em que se evita que o reajuste se transforme em mecanismo de expulsão indireta do inquilino de sua moradia.

A medida também contribui para a segurança jurídica e para a previsibilidade das relações locatícias. Ao definir claramente o teto de reajuste, reduz-se a litigiosidade, fortalecem-se as expectativas legítimas das partes e cria-se um ambiente mais estável para o planejamento financeiro das famílias. Em um país onde grande parcela da população depende do mercado de aluguel para acesso à moradia, essa previsibilidade é essencial para a estabilidade social e urbana.

Além disso, a proposta dialoga diretamente com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e com o direito social à moradia, reconhecendo que o aluguel não pode ser tratado como mera mercadoria sujeita exclusivamente às flutuações do mercado, mas como elemento central da vida cotidiana e da organização das cidades. Ao conter reajustes descolados da realidade econômica interna, o projeto contribui para a prevenção de processos de gentrificação acelerada, para a redução da rotatividade forçada de moradores e para a manutenção de vínculos comunitários, aspectos fundamentais para o desenvolvimento urbano sustentável.

Em síntese, a fixação do IPCA como teto para os reajustes de contratos de locação residencial representa uma solução equilibrada, tecnicamente adequada e socialmente responsável. Harmoniza a liberdade contratual com a função social da propriedade, protege o locatário contra distorções inflacionárias artificiais e reafirma o compromisso do Estado brasileiro com a efetivação do direito à moradia, sem desestimular o investimento privado no mercado imobiliário. Trata-se, portanto, de um ajuste legislativo pontual, porém essencial, para adequar a Lei do Inquilinato à realidade econômica contemporânea e às exigências constitucionais de justiça social.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **AMOM MANDEL – REPUBLICANOS/AM**

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado **AMOM MANDEL**
(REPUBLICANOS/AM)

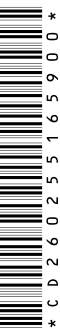
Apresentação: 17/07/2026 18:21:53.957 - Mesa

PL n.4161/2026



Câmara dos Deputados | Anexo IV Gabinete 760 | – CEP: 70160-900 – Brasília-DF
Tel (61) 3215-5760 | dep.amommandel@camara.leg.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD260255165900>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Amom Mandel



* C D 2 6 0 2 5 5 1 6 5 9 0 0 *