PROJETO DE LEI N.º , DE 2011
(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:

Artigo 1.° - 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.

Artigo 2.° - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

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 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 2011.

Deputado JONAS DONIZETTE
(PSB-SP)