

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2021**

(Do Sr. Vinícius Carvalho)

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.

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 aceita-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, de de 2021.

Deputado VINÍCIUS CARVALHO (Republicanos/SP)

