



PROJETO DE LEI N° , DE 2021

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991 para determinar que o reajuste dos contratos de locação comercial e residencial somente poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA com a anuência do locatário.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

“Art. 18

Parágrafo único. Somente com a anuência do locatário será permitido o reajuste dos contratos de locação comercial e residencial acima do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, ou do índice que venha substituí-lo.”

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

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

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto pretende instituir o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) como referência para o reajuste dos aluguéis de imóveis no Brasil, substituindo o uso atual do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M). No agregado, a mudança beneficiará os locatários e os protegerá de oscilações excessivas do IGP-M em função das variações cambiais que impactam sobremaneira o índice.

No Brasil, o IGP-M tem sido utilizado historicamente para o reajuste dos preços dos aluguéis de imóveis. Apesar de existir desde 1989, o IGP-M não foi criado com essa finalidade, mas acabou sendo adotado porque, na maioria das vezes, ele ficava acima dos outros índices e protegia os interesses dos proprietários de imóveis, especialmente durante o período de hiperinflação.





Segundo André Braz, coordenador do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) do Instituto Brasileiro de Economia da FGV: “naquela expectativa de melhor defender o interesse econômico e financeiro dos proprietários, o IGP-M passou a ser muito citado em contratos de aluguel. Era um período ainda de hiperinflação. Então, para proteger a questão dos aluguéis, acabavam escolhendo o índice que o maior reajuste acumulava naquele período”¹.

De fato, o IGP-M foi criado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) para medir a flutuação de custos da atividade econômica, registrando a inflação de preços desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais. Assim, como 60% de sua composição é o Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), ele reflete em especial os custos aos produtores, ou “o custo na porta da fábrica” ou do agronegócio. Por isso que a alta do dólar o afeta mais que o IPCA, porque o câmbio influencia direta e indiretamente o valor de matérias-primas e insumos e pressionam os custos do produtor.

Composição do IGP-M

Índice	Sigla	Peso
Índice de Preços por Atacado	IPA	60,00%
Índice de Preços ao Consumidor	IPC	30,00%
Índice Nacional de Custo de Construção	INCC	10,00%
Total		100,00%

Fonte: FGV

Já o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é produzido pelo IBGE desde dezembro de 1979, sendo utilizado pelo Banco Central como medidor oficial da inflação do país, inclusive para verificar se a meta estabelecida para a inflação está sendo cumprida. Como é possível ver na tabela abaixo, o IPCA reflete a cesta de consumo das famílias e mede a variação dos custos de diferentes tipos de gastos, como alimentação, transporte, habitação, saúde, educação, comunicação, vestuário, etc.

Ponderação das Despesas (IPCA) Fevereiro 2021	
Tipo de Gasto	Peso mensal (%)
Alimentação e bebidas	21,2779
Transportes	19,9472
Habitação	15,4995

¹ Disponível em: <<https://investnews.com.br/economia/igp-m-e-ipca-por-que-os-dois-indices-de-inflacao-se-descolaram-tanto/>> Acesso em 05 de maio de 2021.



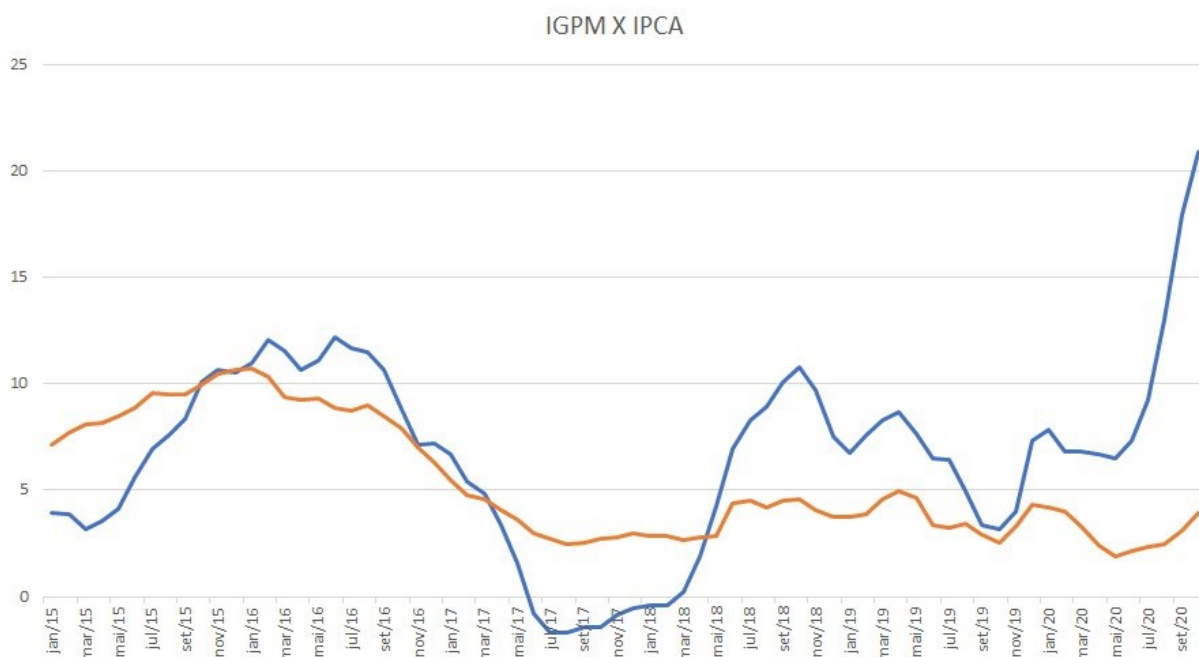


Saúde e cuidados pessoais	13,1514
Despesas pessoais	10,3935
Educação	5,9442
Comunicação	5,6437
Vestuário	4,3145
Artigos de residência	3,8281



SF/21117.49184-60

A crescente diferença entre dois dos principais índices de inflação do Brasil vem causando diversos prejuízos aos locatários no Brasil. Em 2020, o IPCA ficou em 4,52%. No mesmo ano, o IGPM ficou em 23,14%. A disparidade persiste em 2021: o IPCA entre janeiro e abril foi de 2,05%, já o IGPM ficou em 9,89%. Além da composição diferente de cada índice, a disparada do dólar sobre o real ajuda a explicar esse descolamento.



2

² Disponível em: <<https://investnews.com.br/economia/igpm-e-ipca-por-que-os-dois-indices-de-inflacao-se-descolaram-tanto/>> Acesso em 05 de maio de 2021.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Randolfe Rodrigues

Diversas associações de varejistas espalhadas pelo País apoiam a mudança do índice para o IPCA: a Associação Brasileira de Lojistas Satélites (Ablos), ABF, ABPS, Aloshop PE, AGV, AlôShopping, ASBRAAF, CDL Recife, CDL POA, Sindilojas São Paulo, Sindilojas Recife, Sindilojas Porto Alegre e o Sindilojas Campinas e Região.

Diante da urgência da proteção dos direitos e condições mínimas de moradia e trabalho, cujo risco de violação tem sido agravado pelos efeitos econômicos e sociais da pandemia da Covid-19, conto com o apoio dos nossos pares para a aprovação desta matéria tão urgente.

Sala das Sessões,

Senador RANDOLFE RODRIGUES
(REDE/AP)



SF/21117.49184-60