

Exmo(a). Sr(a). Parlamentar,

Ref. Projeto de Lei nº 1026/2021 que 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.

A **ABMI – Associação Brasileira do Mercado Imobiliário**, associação sem fins lucrativos, fundada em 1998, entidade representativa dos diversos ramos da atividade imobiliária, tem como objetivo principal proporcionar espaço para potencializar a competitividade e a troca de informações entre suas associadas, imobiliárias líderes em seus mercados e que atuam pautadas pela ética e diversidade de produtos, congregando mais de 50 empresas estabelecidas em todos os estados do Brasil, presentes em 93 cidades, que administram, em conjunto, mais de 110 mil locações em todo o país.

Nesta qualidade, e, com o objetivo de contribuir para que os projetos de lei em trâmite perante esta Casa Legislativa possam efetivamente atender aos seus mais relevantes fins, em benefício da sociedade e cumprindo os fundamentos do Estado Democrático de Direito, entre eles os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, IV, CF), vem, com o devido respeito e acatamento, apresentar **NOTA TÉCNICA** que visa ver rejeitado o Projeto de Lei 1026/21, pelos motivos a seguir expostos.

Pelo aludido projeto, se pretende inserir Parágrafo único no artigo 18, da Lei 8.245/91, com a seguinte redação: “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 a substituí-lo em caso de sua extinção. É permitida a cobrança de valor acima do índice convencionado, desde que com anuência do locatário.”

O projeto prevê ainda a revogação do parágrafo único do artigo 17 da mesma lei que dispõe: “Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.”

É certo que a Lei do Inquilinato, deveras madura, tem, há quase 30 anos contribuindo sobremaneira para o desenvolvimento da atividade imobiliária em geral, transmitindo para a sociedade tranquilidade para investir na aquisição de imóveis voltados para a locação, gerando renda e trazendo inúmeros imóveis para o mercado em geral, voltados para habitação e comércio, e, em consequência, com o aumento da oferta, o valor locatício se reduziu, beneficiando aos locatários em geral.

O aluguel costumava girar em torno de 1% sobre o valor de avaliação do aluguel, e, hoje, decorridas quase três décadas da vigência da lei do inquilinato, os aluguéis giram em torno de 0,3% a 0,4% do valor dos imóveis, o que bem demonstra o quanto a lei trouxe de benefícios para os locatários. E isto porque, diante de uma lei estável e equilibrada, que contempla direitos e deveres recíprocos para locadores e locatários, há previsibilidade nos contratos, fomentando o interesse por esta modalidade de investimento.

Neste contexto, atendendo aos melhores interesses das partes, à boa-fé, ética e função social dos contratos, evitando também demandas judiciais desnecessárias, a qualquer momento poderão locador e locatário ajustar novo aluguel e cláusula de reajuste, inserindo-a ou modificando-a, assegurando a preservação do contrato, sem que seja necessário que o Poder Judiciário restrinja qualquer índice ou reajuste.

É bastante comum que as partes celebrem aditivos contratuais para majoração ou redução de aluguel, permanecendo o contrato prorrogado por prazo indeterminado ou mesmo a concessão de descontos por determinados períodos, para permitir que o locatário se mantenha em dia com o pagamento das obrigações locatícias.

É certo que não apenas a lei do inquilinato está madura, aplicando-se às mais variadas relações locatícias, desde o mais diminuto apartamento até os mais expressivos e complexos empreendimentos, mas também os contratantes se encontram igualmente preparados para a celebração dos contratos, seu efetivo cumprimento, assim como para assegurar a sua preservação ou resolução, independentemente de decisão judicial, tanto que as ações judiciais locatícias deixaram de ocupar o topo das demandas judiciais.

Prova maior disto é que, apesar da crise decorrente da pandemia da COVID-19, o volume de demandas locatícias, em comparação a anos anteriores, foi ainda menor, posto que locadores e locatários, cientes e ciosos de suas obrigações, buscaram encontrar, por conta própria, formas para assegurar a preservação dos contratos, fomentando a tão almejada forma de solução dos conflitos, pela autocomposição.

A pandemia, sem sombra de dúvidas, constituiu situação imprevista e inevitável que atingiu a todos e as relações locatícias foram prestigiadas, sem a necessidade de intervenção estatal. As decorrências econômicas que ensejaram inflação, por conta do aumento de preços impactaram nos índices de reajustamento dos alugueis, que, especialmente, o IGPM, um dos índices mais adotados, atingiu patamares extremamente altos, o que levou a apresentação do projeto de lei que é objeto desta nota técnica.

Apesar da boa intenção do projeto, é certo que a intervenção estatal nas relações privadas não contribuirá para a proteção dos inquilinos, muito pelo contrário, pois, se em um primeiro momento, os poucos locatários que não lograram repactuar os locativos com os locadores, poderão ser beneficiados, em segundo momento trará efeitos maléficos, posto que afugentará locadores do mercado e exigirá que aqueles que permanecerem aumentem os alugueres pelo receio de verem seus contratos violados por dirigismo contratual não desejado, na contramão da liberdade econômica prestigiada por esta Casa Legislativa, com o advento da Lei 13.874/2019, Lei da Liberdade Econômica.

Defende-se, com frequência, que o Poder Judiciário não deve interferir nas relações contratuais. Ora, a alteração legislativa proposta gerará o mesmo danoso efeito!

A Lei do Inquilinato disciplina relações locatícias duradouras, e como tal, os contratos de locação perduram pelas mais variadas circunstâncias econômicas, inflação, deflação, depressão econômica, planos econômicos, crises imobiliárias, entre tantas outras variáveis.

Agora, casuisticamente, pelo mero fato de o índice costumeiramente adotados nas relações locatícias ter se deslocado dos demais índices, não é motivo suficiente para interferir nas relações econômicas, posto que as variáveis da economia repercutem nas relações contratuais, que se amoldam com as circunstâncias, como sói ser, a ponto de a própria legislação civil contemplar a possibilidade de inclusão de cláusula de escala móvel (art. 316, Código Civil), que busca corrigir o valor da moeda ao momento do seu pagamento, posto que correção monetária não é *plus*, é *minus*.

Por isso, ao se verificar o histórico dos índices de correção monetária, se constata, inclusive, com o IGPM/FGV, momentos de variação negativa, decorrente da volatilidade do mercado e, conseqüentemente da economia, proporcionando que o valor nominal da prestação tenha sua representação econômica nos variados momentos da economia.

Neste contexto, caso vigorasse o projeto de lei apresentado, o que não se espera, poderia no futuro ocorrer de o IPCA ou outro que o substituísse em caso de extinção, também se deslocasse dos demais, porque é inerente ao movimento do mercado, sendo absolutamente indesejado que, a cada momento, se interfira no quanto ajustado livremente pelas partes.

Enfim, nenhum mercado deseja interferência estatal que afete a livre iniciativa, afastando investidores, nacionais e estrangeiros, trazendo insegurança jurídica, que não conduz à estabilidade e previsibilidade necessárias para o bom ambiente dos negócios.

Nesta linha de raciocínio, as associadas da ABMI, desde o início da pandemia tem envidado todos os esforços para preservação dos contratos, cumprindo seu papel de contribuir para equalizar os interesses dos locadores e locatários, viabilizando renegociações que asseguraram a manutenção das locações, em benefício do mercado e, de idêntica maneira, com o advento do deslocamento do IGPM, têm operado com o mesmo sucesso.

Por isso, a ABMI, representando parcela significativa das relações locatícias, pugna pela rejeição do projeto de lei, de modo a prestigiar a autonomia privada e a livre iniciativa.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABMI