

ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL 869
DISTRITO FEDERAL

RELATOR : **MIN. ALEXANDRE DE MORAES**
REQTE.(S) : **PARTIDO SOCIAL DEMOCRATICO - PSD**
DIRETORIO NACIONAL
ADV.(A/S) : **THIAGO FERNANDES BOVERIO**
INTDO.(A/S) : **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**
PROC.(A/S)(ES) : **ADVOGADO-GERAL DA UNIÃO**
INTDO.(A/S) : **CONGRESSO NACIONAL**
PROC.(A/S)(ES) : **ADVOGADO-GERAL DA UNIÃO**

DESPACHO: Trata-se de Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental, com pedido de medida cautelar, proposta pelo Partido Social Democrático, na qual se busca conferir *“interpretação conforme a Constituição ao art. 317 do Código Civil e arts. 17 e 18 da Lei 8.245/1991, para estabelecer a interpretação segundo a qual o reajuste dos contratos de locação residencial ou não-residencial deve se realizar por intermédio da aplicação do IPCA, em substituição ao IGP-M (ou ao IGP-DI), ainda que previsto contratualmente”*. Ou, subsidiariamente, que se determine a aplicação do IPCA durante a pandemia do coronavírus.

Transcrevo o teor desses dispositivos legais:

Código Civil

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Lei de Locações Urbanas – Lei 8.245/1991

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

ADPF 869 / DF

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

O partido Requerente, tratando do reajuste de contratos de locação de imóveis urbanos, especialmente aqueles destinados ao funcionamento de pequenas e microempresas, relata que o índice IGP-M teria acumulado alta de 32% em 12 meses, período no qual o IPCA teria acumulado alta de 5,20%. Assim, segundo afirma, *“parte considerável dos aluguéis foram reajustados em patamar bastante superior à inflação medida no período, contrastando com a dinâmica de preços afeta à grande maioria dos produtos disponíveis no mercado nacional”*.

O Requerente indica diversas decisões judiciais que determinaram a aplicação do IGP-M para o reajuste de contratos de locação, ignorando a necessidade de que a recomposição das perdas inflacionárias ocorra sem enriquecimento sem causa em favor dos locadores. E destaca a importância de que essa controvérsia seja dirimida por *“providimentos dotados de generalidade e abstratividade, como os editados pelo STF no exercício do controle objetivo de constitucionalidade, pois aptos a oferecer solução com a amplitude global que convém ao momento presente”*.

Aponta como preceitos fundamentais violados: função social da propriedade, da empresa e do contrato (art. 5º, XXII e XXIII, c/c art. 170, caput, da CF); princípios da solidariedade social e da redução das desigualdades sociais (art. 3º, I e III, da CF); princípio da livre concorrência (art. 170, IV, e art. 173, § 4º, da CF).

O PSD requer a concessão de medida cautelar, para *“determinar que o reajuste dos contratos de locação residencial e não residencial durante a pandemia do coronavírus ocorram em conformidade com o IPCA, em substituição ao IGP-M (ou IGP-DI) previsto contratualmente”*. E, ao final, venho o Plenário dessa CORTE a conferir *“interpretação conforme a Constituição aos artigos 317 do Código Civil e arts. 17 e 18 da Lei nº 8.245/1991, para estabelecer a interpretação segundo a qual o reajuste dos contratos de locação residencial ou não-residencial deve se realizar por intermédio da aplicação do IPC-A, em substituição ao IGP-M (ou ao IGP-DI), ainda que*

ADPF 869 / DF

previsto contratualmente”. E, subsidiariamente, “determine a aplicação, durante a pandemia do coronavírus, do IPCA para reajustar os contratos de locação residencial e não-residencial, pronunciando a ilegitimidade constitucional do conjunto de decisões que determinam a aplicação do IGP-M (ou IGP-DI), previsto contratualmente”.

Diante da relevância da matéria constitucional suscitada, mostra-se adequada a adoção do rito do art. 5º, §2º, da Lei 9.882/99, para que os órgãos ou autoridades responsáveis pelo ato possam se pronunciar.

Por essa razão, determino sejam solicitadas informações definitivas sobre o objeto da presente arguição, a serem prestadas pelo Presidente da República e pelo Congresso Nacional, no prazo de 5 (cinco) dias.

Em sequência, confira-se vista dos autos ao Advogado-Geral da União e à Procuradora-Geral da República, sucessivamente, também no prazo de 5 (cinco) dias, para que ambos se manifestem na forma da legislação vigente.

Publique-se.

Brasília, 21 de julho de 2021.

Ministro ALEXANDRE DE MORAES

Relator

Documento assinado digitalmente