

PROJETO DE LEI N^o _____, DE 2011
(Do Sr. Julio Lopes)

Institui a consignação em folha de pagamento de aluguéis residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1^o Os servidores públicos e os empregados regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei n^o 5.452, de 1^o de maio de 1943, poderão autorizar, de forma irrevogável e irretratável, o desconto em folha dos valores referentes ao pagamento de aluguéis e encargos de imóveis residenciais, quando previsto nos respectivos contratos de locação.

§ 1^o O desconto mencionado neste artigo também poderá incidir sobre verbas rescisórias devidas pelo empregador, se assim previsto no respectivo contrato de locação, até o limite de 40% (quarenta por cento).

§ 2^o O valor consignável a título de aluguel e encargos não poderá superar o valor de 25% (vinte e cinco por cento) do salário líquido do servidor ou empregado.

§ 3^o O total das consignações voluntárias, se houver consignação de aluguéis e encargos na forma desta lei, não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) por cento do salário líquido.

§ 4^o Para os efeitos desta lei, considera-se salário líquido a remuneração total deduzida da contribuição à previdência social e do imposto de renda na fonte.

§ 5^o O desconto em folha previsto no *caput* somente será suspenso com a apresentação pelo locatário da rescisão do contrato de locação

devidamente assinada pelo locador.

Art. 2º Para os fins desta Lei, são obrigações do empregador:

I - prestar ao empregado e ao locador, mediante solicitação formal do primeiro, as informações necessárias à contratação do aluguel;

II - tornar disponíveis aos servidores e empregados as informações referentes aos custos referidos no § 2º deste artigo; e

III - efetuar os descontos autorizados pelo empregado em folha de pagamento e repassar mensalmente o valor do aluguel e encargos ao locador.

§ 1º É vedado ao empregador impor ao servidor ou empregado e ao locador qualquer condição que não esteja prevista nesta Lei ou em seu regulamento para a efetivação do contrato e a implementação dos descontos autorizados.

§ 2º Observado o disposto em regulamento e nos casos nele admitidos, é facultado ao empregador descontar na folha de pagamento do servidor ou do empregado os custos operacionais decorrentes da realização da operação objeto desta Lei.

§ 3º Cabe ao empregador informar, no demonstrativo de rendimentos do servidor ou do empregado, de forma discriminada, o valor do desconto mensal do aluguel e encargo, bem como os custos operacionais referidos no § 2º deste artigo.

§ 4º Os descontos autorizados na forma desta Lei e seu regulamento terão preferência sobre outros descontos da mesma natureza que venham a ser autorizados posteriormente.

Art. 3º O empregador será o responsável pelas informações prestadas, pela retenção dos valores devidos e pelo repasse ao locador, o qual deverá ser realizado até o quinto dia útil após a data de pagamento, ao locatário, de sua remuneração mensal.

§ 1º O empregador, salvo disposição contratual em sentido contrário, não será co-responsável pelo pagamento dos aluguéis consignados, mas responderá sempre, como devedor principal e solidário, perante o locador, por

valores a ele devidos, em razão de contratações por ele confirmadas na forma desta Lei e seu regulamento, que deixarem, por sua falha ou culpa, de serem retidos ou repassados.

§ 2º Na hipótese de comprovação de que o pagamento mensal do aluguel e encargos foi descontado do servidor ou do empregado e não foi repassado pelo empregador ao locador, fica ele proibido de incluir o nome do servidor ou do empregado em qualquer cadastro de inadimplentes.

§ 3º Caracterizada a situação do § 2º deste artigo, o empregador e os seus representantes legais ficarão sujeitos à ação de depósito, na forma prevista no Capítulo II do Título I do Livro IV do Código de Processo Civil.

§ 4º No caso de falência do empregador, antes do repasse das importâncias descontadas do servidor ou empregado, fica assegurado ao locador o direito de pedir, na forma prevista em lei, a restituição das importâncias retidas.

Art. 4º O art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso V:

“ Art. 37.

V – consignação em folha de pagamento do servidor ou empregado.”

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Um dos maiores problemas do mercado imobiliário brasileiro é a inadimplência, seja do aluguel seja dos encargos da locação, como as contas do condomínio, água e luz. Como, no Brasil, as ações de despejo são demoradas e dispendiosas, o proprietário corre o risco de fazer um péssimo negócio ao alugar uma casa ou apartamento: além de não receber o aluguel, ele pode levar anos percorrendo os corredores dos Fóruns para reaver a posse do imóvel. Esse fator de risco faz com que um grande número de imóveis permaneçam fechados ou que o valores dos aluguéis permaneçam artificialmente elevados, acima do que seria razoável em condições normais de mercado.

O presente projeto de lei tem por objetivo instituir uma nova forma de garantia dos contratos de locação – a consignação em folha de pagamento dos aluguéis dos contratos firmados por servidores e empregados regidos pela CLT. Entendemos que, assim como a consignação dos pagamentos de empréstimos, financiamentos e operações de *leasing*, instituída pela Lei nº 10.820/03, veio abrir um mercado novo e gigantesco para as operações financeiras, a presente proposta poderá igualmente, se bem aceita pelo mercado, solucionar o problema de moradia de uma grande parcela da população brasileira. De fato, um dos grandes problemas para a assinatura de contratos de locação reside na oferta de garantias ao locador quanto à regularidade do pagamento dos aluguéis. Os institutos da fiança e da caução já se encontram exauridos, o primeiro pelas dificuldades e o custo de consegui-lo e o segundo, em razão da demora da solução dos processos de despejo.

A consignação em folha de pagamento, conforme estamos propondo, poderá dar um grande impulso ao mercado imobiliário, por diversas razões: a garantia de recebimento do aluguel representaria uma segurança para o proprietário; seria dispensada a figura do fiador, ainda presente em 90% (noventa por cento) dos contratos formais de aluguel firmados no Brasil, apesar dos riscos e constrangimentos que suscita; a atração, para o mercado formal, de milhares de locatários hoje desamparados das proteções legais; a diminuição a curto e médio prazo do valor dos aluguéis; e a entrada no mercado de milhares de imóveis que permanecem fechados por opção do proprietário.

A possibilidade concreta que se apresenta de dinamização do mercado de locação habitacional e de uma nova alternativa de solução do problema de moradia da família brasileira é que nos estimulou a apresentar à consideração dessa Casa de Leis o presente projeto de lei, para o qual solicito aos nobres Pares o apoio necessário a seu aperfeiçoamento e rápida tramitação.

Sala das Sessões, em de de 2011.

DEPUTADO JULIO LOPES
PP/RJ