



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.897, DE 2019 **(Do Sr. Fabio Reis)**

Altera a Lei nº Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes" - Lei do Inquilinato, para disciplinar a aplicação financeira dos valores dados na modalidade caução em dinheiro como garantia locatícia.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-7412/2014.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O artigo 38, § 2º da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

(....)

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, ou qualquer outra aplicação financeira de rendimento fixo, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, cabendo a escolha da aplicação ao locatário e revertendo em benefício deste todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva. (NR)

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Em muitos aspectos da sociedade pode-se afirmar que estamos vivendo o que Jeremy Rifkin previu no seu livro “A Era do Acesso”, onde a sociedade está cada vez mais disposta a pagar por bens e serviços e onde a propriedade perde um pouco da importância de antes para muitos consumidores. Esta nova percepção das coisas atingiu também o ramo imobiliário.

No ramo imobiliário isto não é diferente. Há pouco tempo, nossos avós e pais tinham na propriedade de um imóvel a segurança necessária para a família, era a tão sonhada casa própria.

De outro lado, alugar um imóvel era um sinal de que as coisas não iam bem, que não havia saúde financeira naquela família, daí talvez a *via crucis* que se iniciava, e ainda persiste em alguns casos, cada vez que alguém precisava alugar um imóvel.

As mudanças e a nova forma de investir e acessar produtos está mudando esta realidade e, não raras vezes, as pessoas não escolhem alugar um imóvel porque estão com problemas financeiros, mas, ao contrário, porque querem investir de forma diferente seus recursos, ou porque querem ter mais mobilidade, ou mais opções de escolhas, enfim, as razões hoje são muitas para alugar um imóvel e não passam necessariamente por dificuldade financeira, como dito.

Destaque-se que não há problema nenhum em sonhar, lutar e adquirir sua casa própria. Contudo, nós legisladores, precisamos estar atentos às mudanças que nos cercam.

Neste sentido, nós temos uma Lei do Inquilinato datada de 1991, sem dúvida alguma uma excelente lei, contudo, ela precisa ser adequada a esta nova realidade. É inconcebível que o texto legal exija, por exemplo, que a caução em dinheiro seja depositada em caderneta de poupança, pois, sabe-se que os rendimentos da poupança não cobrem sequer a inflação atualmente.

Em uma realidade de espaços de trabalho compartilhados (co-

working); de multipropriedade; de imóveis construídos para alugar, os chamados *Built to Rent (BTR)*, é pouco provável que os locatários queiram deixar seus recursos parados por meses e anos sendo corrigidos pelo rendimento da caderneta de poupança.

É fato que o Brasil ainda passa por crises, mas o mercado imobiliário já mostra sinais de recuperação, razão porque precisamos contribuir para que a efetivação de contratação ocorra de modo a atender os interesses dos envolvidos.

Por fim, pensando na segurança da garantia apresentada (a caução) sugerimos que o investimento observe retornos fixos para evitar a volatilidade de investimentos de riscos que podem impactar o valor gado em garantia.

Trata-se de medida simples, mas de forte impacto na vida financeira dos locatários, inclusive daqueles que locam por questões financeiras e não podem perder a oportunidade de ter seu suado recurso corrigido de uma forma mais significativa.

Sala das Sessões, em 4 de setembro de 2019.

Deputado **FÁBIO REIS**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção VII
Das garantias locatícias**

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele

regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
