



CÂMARA DOS DEPUTADOS
PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2023.
(Do Sr. Kim Kataguiri)

Disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações do perfil de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de locações no mercado imobiliário.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações do perfil de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de locações no mercado imobiliário.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - banco de dados: conjunto de dados relativo a pessoa natural ou jurídica armazenados com a finalidade de subsidiar a concessão de melhores condições de locações para os bons pagadores de aluguéis, a redução dos custos com encargos locatícios, fiador, seguro fiança ou depósito caução;

II - gestor: pessoa jurídica que atenda aos requisitos mínimos de funcionamento previstos nesta Lei e em regulamentação, responsável pela administração de banco de dados, bem como pela coleta, pelo armazenamento, pela análise e pelo acesso de terceiros aos dados armazenados;

III - cadastrado: pessoa natural ou jurídica cujas informações tenham sido incluídas em banco de dados;

IV - fonte: pessoa natural ou jurídica que atuem no mercado imobiliário;

V - consulente: pessoa natural ou jurídica que acesse informações em bancos de dados para qualquer finalidade permitida por esta Lei;



VI - anotação: ação ou efeito de anotar, assinalar, averbar, incluir, inscrever ou registrar informação relativa ao histórico de locações em banco de dados; e

VII - histórico de locações: conjunto de dados pessoais e de pagamentos, relativos às locações de imóveis e obrigações de pagamento adimplidas por pessoa natural ou jurídica.

Art. 3º Os bancos de dados poderão conter informações de adimplemento do cadastrado, para a formação do histórico de locação, nas condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Para a formação do banco de dados, somente poderão ser armazenadas informações objetivas, claras, verdadeiras e de fácil compreensão, que sejam necessárias para avaliar a situação econômica do cadastrado.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, consideram-se informações:

I - objetivas: aquelas descritivas dos fatos e que não envolvam juízo de valor;

II - claras: aquelas que possibilitem o imediato entendimento do cadastrado independentemente de remissão a anexos, fórmulas, siglas, símbolos, termos técnicos ou nomenclatura específica;

III - verdadeiras: aquelas exatas, completas e sujeitas à comprovação nos termos desta Lei; e

IV - de fácil compreensão: aquelas em sentido comum que assegurem ao cadastrado o pleno conhecimento do conteúdo, do sentido e do alcance dos dados sobre ele anotados.

§ 3º Ficam proibidas as anotações de:

I - informações excessivas, assim consideradas aquelas que não estiverem vinculadas à análise de risco de locação ao locatário; e

II - informações sensíveis, assim consideradas aquelas pertinentes à origem social e étnica, à saúde, à informação genética, à orientação sexual e às convicções políticas, religiosas e filosóficas.

Art. 4º O gestor está autorizado, nas condições estabelecidas nesta Lei, a:

I - abrir cadastro em banco de dados com informações de adimplemento de aluguéis e encargos locatícios de pessoas naturais e jurídicas;

II - fazer anotações no cadastro de que trata o inciso I do caput deste artigo;

III - compartilhar as informações cadastrais e de aluguéis e encargos locatícios armazenadas com outros bancos de dados; e



IV - disponibilizar a consulentes:

a) a nota ou pontuação de adimplemento dos aluguéis e encargos locatícios elaborada com base nas informações de armazenadas; e

b) o histórico de locações, mediante prévia autorização do cadastrado.

Art. 5º A comunicação ao cadastrado deve:

I - ocorrer em até 30 (trinta) dias após a abertura do cadastro no banco de dados, sem custo para o cadastrado;

II - ser realizada pelo gestor, diretamente ou por intermédio de fontes; e

III - informar de maneira clara e objetiva os canais disponíveis para o cancelamento do cadastro no banco de dados.

§ 1º Para o envio da comunicação de que trata o caput deste artigo, devem ser utilizados os dados pessoais, como endereço residencial, comercial, eletrônico, fornecidos pelo cadastrado à fonte.

§ 2º As informações do cadastrado somente poderão ser disponibilizadas a consulentes 60 (sessenta) dias após a abertura do cadastro.

§ 3º É obrigação do gestor manter procedimentos adequados para comprovar a autenticidade e a validade da autorização de que trata a alínea b do inciso IV do art. 4º.

Art. 6º São direitos do cadastrado:

I - obter o cancelamento ou a reabertura do cadastro, quando solicitado;

II - acessar gratuitamente, independentemente de justificativa, as informações sobre ele existentes no banco de dados, inclusive seu histórico de locações ou pontuação de adimplementos, cabendo ao gestor manter sistemas seguros, por telefone ou por meio eletrônico, de consulta às informações pelo cadastrado;

III - solicitar impugnação de qualquer informação sobre ele erroneamente anotada em banco de dados e ter, em até 10 (dez) dias, sua correção ou cancelamento e comunicação aos bancos de dados com os quais ele compartilhou a informação;

IV - ser informado previamente sobre a identidade do gestor e sobre o armazenamento e o objetivo do tratamento dos dados pessoais;

V - solicitar ao consulente a revisão de decisão realizada exclusivamente por meios automatizados; e

VI - ter os seus dados pessoais utilizados somente de acordo com a finalidade para a qual eles foram coletados.



§ 1º O prazo para disponibilização das informações de que trata o inciso II deste artigo será de 10 (dez) dias.

§ 2º O cancelamento e a reabertura de cadastro somente serão processados mediante solicitação gratuita do cadastrado ao gestor.

§ 3º O cadastrado poderá realizar a solicitação de que trata o § 2º deste artigo a qualquer gestor de banco de dados, por meio telefônico, físico e eletrônico.

§ 4º O gestor que receber a solicitação de que trata o § 2º deste artigo é obrigado a, no prazo de até 2 (dois) dias úteis:

I - encerrar ou reabrir o cadastro, conforme solicitado; e

II - transmitir a solicitação aos demais gestores, que devem também atender, no mesmo prazo, à solicitação do cadastrado.

§ 5º O gestor deve proceder automaticamente ao cancelamento de pessoa natural ou jurídica que tenha manifestado previamente, por meio telefônico, físico ou eletrônico, a vontade de não ter aberto seu cadastro.

§ 6º O cancelamento de cadastro implica a impossibilidade de uso das informações do histórico de locações pelos gestores, para os fins previstos nesta Lei.

Art. 7º Ficam os gestores de bancos de dados obrigados, quando solicitados, a fornecer ao cadastrado:

I - todas as informações sobre ele constantes de seus arquivos, no momento da solicitação;

II - indicação das fontes relativas às informações de que trata o inciso I, incluindo endereço e telefone para contato;

III - indicação dos gestores de bancos de dados com os quais as informações foram compartilhadas;

IV - indicação de todos os consulentes que tiveram acesso a qualquer informação sobre ele nos 6 (seis) meses anteriores à solicitação;

V - cópia de texto com o sumário dos seus direitos, definidos em lei ou em normas infralegais pertinentes à sua relação com gestores, bem como a lista dos órgãos governamentais aos quais poderá ele recorrer, caso considere que esses direitos foram infringidos; e

VI - confirmação de cancelamento do cadastro.

§ 1º É vedado aos gestores de bancos de dados estabelecerem políticas ou realizarem operações que impeçam, limitem ou dificultem o acesso do cadastrado previsto no inciso II do art. 6º.

§ 2º O prazo para atendimento das informações de que tratam os incisos II, III, IV e V do caput deste artigo será de 10 (dez) dias.



Art. 8º As informações disponibilizadas nos bancos de dados somente poderão ser utilizadas para:

I - realização de análise de adimplemento de aluguéis e encargos locatícios do cadastrado; ou

II - subsidiar a concessão ou extensão de melhores condições de locação.

Parágrafo único. Cabe ao gestor manter sistemas seguros, por telefone ou por meio eletrônico, de consulta para informar aos consulentes as informações de adimplemento do cadastrado.

Art. 9º O gestor de banco de dados deve disponibilizar em seu sítio eletrônico, de forma clara, acessível e de fácil compreensão, a sua política de coleta e utilização de dados pessoais para fins de elaboração de análise de adimplemento contratual.

Parágrafo único. A transparência da política de coleta e utilização de dados pessoais de que trata o caput deste artigo deve ser objeto de verificação, na forma de regulamentação a ser expedida pelo Poder Executivo.

Art. 10 São obrigações das fontes:

I - verificar e confirmar, ou corrigir, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis, informação impugnada, sempre que solicitado por gestor de banco de dados ou diretamente pelo cadastrado;

II - atualizar e corrigir informações enviadas aos gestores, em prazo não superior a 10 (dez) dias;

III - manter os registros adequados para verificar informações enviadas aos gestores de bancos de dados; e

IV - fornecer informações sobre o cadastrado, em bases não discriminatórias, a todos os gestores de bancos de dados que as solicitarem, no mesmo formato e contendo as mesmas informações fornecidas a outros bancos de dados.

Parágrafo único. É vedado às fontes estabelecer políticas ou realizar operações que impeçam, limitem ou dificultem a transmissão a banco de dados de informações de cadastrados.

Art. 11 O compartilhamento de informações de adimplemento entre gestores é permitido na forma do inciso III do caput do art. 4º desta Lei.

§ 1º O gestor que receber informação por meio de compartilhamento equipara-se, para todos os efeitos desta Lei, ao gestor que anotou originariamente a informação, inclusive quanto à responsabilidade por eventuais prejuízos a que der causa e ao dever de receber e processar impugnações ou cancelamentos e realizar retificações.



§ 2º O gestor originário é responsável por manter atualizadas as informações cadastrais nos demais bancos de dados com os quais compartilhou informações, sem nenhum ônus para o cadastrado.

§ 3º O gestor deverá assegurar, sob pena de responsabilidade, a identificação da pessoa que promover qualquer inscrição ou atualização de dados relacionados com o cadastrado, registrando a data desta ocorrência, bem como a identificação exata da fonte, do nome do agente que a efetuou e do equipamento ou terminal a partir do qual foi processada tal ocorrência.

Art. 12 É proibido ao gestor exigir exclusividade das fontes de informações.

Art. 13 O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei, em especial quanto:

I - ao uso, à guarda, ao escopo e ao compartilhamento das informações recebidas por bancos de dados;

II - aos procedimentos aplicáveis aos gestores de banco de dados na hipótese de vazamento de informações dos cadastrados, inclusive com relação à comunicação aos órgãos responsáveis pela sua fiscalização;

III - ao disposto no art. 6º desta Lei.

Art. 14 As informações de adimplemento não poderão constar de bancos de dados por período superior a 15 (quinze) anos.

Art. 15 As informações sobre o cadastrado constantes dos bancos de dados somente poderão ser acessadas por consulentes que com ele mantiverem ou pretenderem manter relação contratual para locação de imóvel.

Art. 16 O banco de dados, a fonte e o consulente são responsáveis, objetiva e solidariamente, pelos danos materiais e morais que causarem ao cadastrado, nos termos da [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#).

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desse Projeto de lei é criar um cadastro positivo para o mercado imobiliário, com o intuito de permitir que as imobiliárias tenham acesso a informações sobre os bons pagadores de aluguel e encargos de locação e, com isso, se sintam seguras em oferecer melhores condições de negociação



A ideia é que, assim como já existe para o mercado bancário, seja criado um cadastro nacional de bons pagadores, que poderia ser consultado pelas imobiliárias na hora de avaliar o risco de locação de um imóvel.

O mecanismo que propomos é uma medida importante para reduzir os custos com fiador, seguro fiança ou depósito caução, além de estimular os locatários a serem bons pagador de aluguel.

A proposição ganha ainda mais relevância nesse período pós-pandemia onde os preços médios do aluguel no Brasil dispararam nos últimos meses. Dados divulgados pelo último Índice FipeZap mostram que o aumento foi de 1,61% em fevereiro, no oitavo avanço consecutivo. Em 12 meses, a alta acumulada é de 17,05%.

A recomposição de preços após negociações mais brandas no auge da pandemia, o aumento da demanda por imóveis próximos ao trabalho com a redução do home office e a mudança do indexador que calcula os reajustes estão entre os fatores que explicam os aumentos.

Tivemos o cuidado de estabelecer critérios claros e confiáveis para a inclusão de informações do locatário no cadastro visando garantir a segurança das informações dos usuários, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados.

O cenário é propício para reinventarmos o exercício da negociação. Nesse contexto, o cadastro positivo do mercado imobiliário será um forte instrumento de análise pelas imobiliárias que não querem deixar de alugar.

Diante do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das sessões, em de de 2023.

Deputado Kim Kataguri
(UNIÃO/SP)

