



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL PEDRO AIHARA

Apresentação: 09/10/2023 19:10:45.407 - MESA

PL n.4903/2023

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. PEDRO AIHARA)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para instituir que a caução em dinheiro seja depositada em investimento de renda fixa de baixo risco.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 38, §2º, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 2º O §2º do art. 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 38.....

§2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em investimento de renda fixa de baixo risco, como caderneta de poupança, tesouro direto, CDB, LCI e LCA, autorizados pelo poder público e por ele regulamentados, mediante convenção entre as partes, revertendo-se em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.





Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Em sua redação atual, o art. 38, §2º, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, prevê que *“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”*.

A presente proposição visa modificar esse dispositivo, de forma a possibilitar que a caução em dinheiro seja depositada em outros investimentos de renda fixa de baixo risco, como tesouro direto, CDB, LCI e LCA, autorizados pelo poder público e por ele regulamentados, desde que haja convenção entre as partes.

Esses investimentos apresentam risco virtualmente nulo, pois contam com emissores seguros, com rendimento atrelado a indicadores que evitam a desvalorização, não necessitam de gestão operacional arriscada, permitem resgate em curto ou médio prazo¹ e, normalmente, geram rendimentos mais altos do que a caderneta de poupança².

Dessa forma, contribuem para resguardar os direitos e interesses i) dos locatários, na medida em que preservam o valor da caução ao longo do tempo e permitem que, ao final do contrato de locação, estes recebam um valor mais alto do que receberiam caso a caução estivesse depositada na caderneta de poupança; e ii) dos locadores, que têm a garantia

¹ *Tipo de risco de investimento: o que significa baixo, médio e alto risco?* XP, 2022. Disponível em: <https://blog.xpeducacao.com.br/tipos-risco-investimento/>. Acesso em: 02 out. 2023.

² *7 Investimentos melhores que a poupança*. Exame, 22 dez. 2022. Disponível em: <https://exame.com/invest/guia/7-investimentos-melhores-que-a-poupanca/>. Acesso em: 02 out. 2023.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL PEDRO AIHARA

de que os recursos da caução estarão disponíveis no final do contrato para eventuais reparações.

É de extrema importância proteger os interesses das partes envolvidas em contratos de locação, promover a responsabilidade financeira e a transparência, bem como aumentar a segurança jurídica e a estabilidade no mercado imobiliário. Por todo o exposto, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente projeto.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado PEDRO AIHARA

