



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Marx Beltrão - PP/AL

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 871, DE 2022

Dá nova redação ao art. 22 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.

Autor: Deputado MÁRCIO LABRE

Relator: Deputado MARX BELTRÃO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 871, de 2022, de autoria do ilustre Deputado Márcio Labre, pretende acrescentar inciso XI ao art. 22, da Lei nº Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), com a finalidade impor ao locador o dever de dar ciência ao locatário, com antecedência mínima de trinta dias, sobre reajuste no valor do aluguel, independentemente de constarem do contrato cláusulas de ajustes periódicos.

O projeto foi distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

No Projeto de Lei nº 871, de 2022, o nobre Deputado Márcio Labre acrescenta inciso XI ao art. 22 da Lei do Inquilinato, com o objetivo de estabelecer para o locador o dever de cientificar o locatário, com antecedência mínima de trinta dias, sobre a ocorrência de reajuste no valor do aluguel, independentemente de cláusulas de reajuste periódico estarem previstas no contrato.

O autor defende, com toda razão, que tal cautela evita que o locatário seja surpreendido por ocasião do reajuste do valor do aluguel. De fato, ainda que tenha havido acordo entre as partes, afigura-se oportuno que o locatário, enquanto parte hipossuficiente na relação contratual, seja previamente informado sobre a ocorrência do reajuste e sobre o respectivo índice que será aplicado.

Entendo que a medida proposta, embora singela, contribui para a transparência, boa-fé, previsibilidade e estabilidade nas relações de inquilinato, além de conferir uma camada a mais de proteção aos locatários, especialmente quando o contrato silencia ou não oferece clareza sobre os critérios de reajuste do valor do aluguel.

A obrigatoriedade do aviso prévio de trinta dias caminha a favor da segurança jurídica e é benéfica para as duas partes: ao inquilino, que pode se planejar melhor para arcar financeiramente com o valor do aluguel reajustado; e ao proprietário, que se previne contra contestações posteriores quanto à incidência do reajuste e quanto ao índice aplicado.

Além do mais, a comunicação prévia sempre favorece a negociação amigável e evita a ocorrência de eventuais conflitos que poderiam culminar em indesejadas demandas judiciais.

Isso posto, meu voto é pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 871, de 2022.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado MARX BELTRÃO
Relator

