



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

#### PROJETO DE LEI Nº 727, DE 2023

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

**Autor:** Deputado Paulo Litro

**Relatora:** Deputado Zé Haroldo Cathedral

#### I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei nº 727/2023, que altera a Lei nº 8.245/91, a fim de regulamentar objetivamente a vistoria em imóvel alugado.

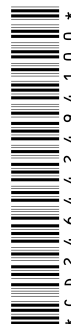
Conforme dispõe o autor em sua justificativa:

*“(...) muitas vezes o imóvel alugado é recebido ou devolvido em estado deplorável de conservação, tornando pesados a comunicação entre as partes e a resolução dos problemas decorrentes. Assim, julgamos de fundamental importância regulamentar o instituto da vistoria, de forma a facilitar e proteger ambas as partes contratuais, eis que dessa forma pode-se comprovar a idoneidade do imóvel recebido e como deverá ser o mesmo entregue por ocasião de sua desocupação.*

*Como inexistente norma legal que trate do tema, as imobiliárias tomaram para si a responsabilidade de vistoriar o imóvel, imputando ao locatário os custos de tal procedimento, ainda que sem previsão legal”.*

Nesse sentido, a presente proposição busca estabelecer critérios objetivos para a descrição minuciosa existente no laudo de vistoria, como, por exemplo, fotografias, vídeos ou outras formas de imagens comprobatórias.

Ademais, **i)** ser realizada pelo locador ou por terceiro contratado; **ii)** ser acompanhada pelo locatário, caso deseje; **iii)** ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; **iv)** estabelece um prazo maior, de cinco dias úteis, para que o locatário conteste eventuais inconsistências encontradas por



## CÂMARA DOS DEPUTADOS



casião da ocupação do imóvel.

Por outro lado, o **Substitutivo** apresentado na Comissão de Defesa do Consumidor alterou o inciso III do § 2º do art. 22 da Lei 8.245/91 para incluir expressamente a possibilidade de acompanhamento da vistoria por procurador, tendo em vista que muitos inquilinos não residem habitualmente na cidade do imóvel objeto da locação e/ou entendem ser necessária acompanhamento por especialista de sua confiança.

A presente proposição foi distribuída à **Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC) e a Comissão de Defesa do Consumidor (CDC).**

Fui designado Relator da presente proposição.

Matéria está sujeita à apreciação Conclusiva por esta Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania.

### II - VOTO DO RELATOR

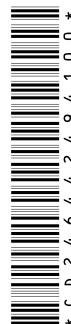
**Senhores Deputados**, no caso concreto, compete à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania a análise da constitucionalidade, da juridicidade, da boa técnica legislativa e também do mérito da proposição.

Quanto à **Constitucionalidade Formal**, a proposição encontra amparo nos art. 22, inc. I, art. 48, *caput* e art. 61, *caput*, todos da Constituição Federal de 1988.

Já em relação à **Constitucionalidade Material**, o texto em nada ofende princípios e/ou regras previstas na Constituição Federal de 1988, **reforça o fundamento constitucional da livre iniciativa, previsto no art. 1º, IV, CF, o princípio da defesa do consumidor, prevista no art. 5º, XXXII, CF, o princípio norteador da ordem econômica (art. 170, inc. V), promovendo um maior equilíbrio na relação contratual existente entre locadores e locatários.**

**Prestigia, enfim, regra constitucional norteadora no novo Código Civil: a boa-fé objetiva!**

Ademais, o texto tem **juridicidade**, considerando que, além de inovar no ordenamento jurídico brasileiro, não contraria regras e princípios de Direito.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS



Quanto à **Técnica Legislativa**, a proposta atende os requisitos da Lei Complementar nº 95/98.

**No mérito**, a proposição é necessária e adequada, atende, portanto, a regra constitucional da proporcionalidade em sentido estrito. O Ministro **Gilmar Ferreira Mendes** ensina que “a utilização do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso no direito constitucional envolve, como observado, a apreciação da necessidade (*Erforderli-ckheit*) e adequação (*Geeignetheit*) da providência legislativa”<sup>1</sup>.

Na proposição ora em análise, os requisitos estão perfeitamente preenchidos, pois a necessidade de vistoria em contrato de locação já possui previsão legal na Lei 8.245/91, sendo que a norma em proposição inova ao determinar requisitos objetivos para o processo de vistoria, além de estabelecer prazo hábil para contestação do laudo por parte do locatário.

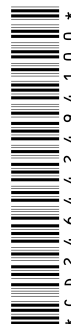
Ademais, conforme ressaltou o autor da proposição, **Deputado Paulo Litro (PSD/PR)**:

*“(...) tem-se ainda que, no momento da entrada no imóvel, as imobiliárias costumam fixar prazo de 48 horas para contestação da vistoria pelo locatário, prazo este bastante exíguo, considerando estar o locatário envolvido nos preparativos e na realização da mudança, não possuindo condições de verificar a real situação do imóvel e contestar tempestivamente eventuais problemas encontrados, acarretando prejuízos com ‘descobertas futuras’, principalmente durante os primeiros dias de ocupação”.*

Desse modo, a proposição permite uma maior equidade nas relações contratuais entre locador e locatário, na medida em que possibilita a esse contestar eventuais inconsistências encontradas por ocasião da ocupação do imóvel, permitindo um maior equilíbrio entre as partes.

Ante o exposto, **voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa do PL nº 727/2023 e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, e, no mérito, pela aprovação deles, na forma do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.**

<sup>1</sup> Curso de Direito Constitucional. Saraiva: São Paulo, 2017, p. 223 e 225.





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Sala da Comissão, 14 de novembro de 2024.

**Deputado Zé Haroldo Cathedral**  
**(PSD/RR)**  
**Relator**

Apresentação: 18/11/2024 16:03:22.020 - CCJC  
PRL 1 CCJC => PL 727/2023

**PRL n.1**



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD246442494100>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Zé Haroldo Cathedral



\* C D 2 4 6 4 4 2 4 9 4 1 0 0 \*