



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 GILSON MARQUES

I - RELATÓRIO

O **Projeto de Lei nº 871, de 2022**, de autoria do ilustre Deputado Márcio Labre, objetiva acrescentar inciso XI ao art. 22, da nº Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para estabelecer para o locador o dever de informar ao locatário, com antecedência mínima de trinta dias, o reajuste que incidirá sobre o valor do aluguel, independentemente de constarem do contrato cláusulas de ajustes periódicos.

O projeto foi distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor e Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 RICD). Nesta CDC, em 24/10/2023, foi apresentado parecer pelo então Relator, nobre Dep. Marx Beltrão (PP-AL), pela aprovação, porém não apreciado.

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.

Findo o 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 propõe a inclusão do inciso XI ao art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), com o objetivo de obrigar o locador a notificar o locatário sobre qualquer reajuste no aluguel com, pelo menos, trinta dias de antecedência.

Considero que a proposta contribui para a transparência e a boa-fé nas relações locatícias, incentivando uma comunicação adequada entre as partes e fortalecendo os direitos do locatário, ao mesmo tempo que amplia a segurança jurídica do locador. De um modo geral, a medida é vantajosa para ambas as partes: permite que o inquilino se organize financeiramente diante do novo valor e identifique possíveis erros ou aumentos arbitrários; enquanto que, para o locador, a confirmação da ciência pelo locatário sobre o reajuste minimiza o risco de conflitos e inadimplência.

No entanto, proponho uma adequação na redação do projeto para esclarecer que a obrigação de notificação de reajuste aplica-se "quando não houver previsão em contrato" e não "independentemente de constar ou não em contrato ou cláusulas de reajuste". Essa alteração mantém o objetivo de proteger o locatário e de promover comunicação transparente, mas preserva a liberdade contratual nos casos em que o contrato já contém uma previsão expressa de reajustes.

Essa modificação torna a medida ainda mais precisa e evita interpretações que possam sobrepor-se a cláusulas contratuais consensualmente acordadas entre locador e locatário, garantindo uma aplicação adequada e proporcional da norma. Assim, mantendo o compromisso com relações locatícias mais harmônicas e seguras, meu voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 871, de 2022, na forma do **substitutivo** em anexo.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 2024.

Deputado GILSON MARQUES
Relator





COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
SUBSTITUTIVO AO 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..

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece o dever do locador de informar o locatário, por qualquer meio de comunicação, sobre o reajuste no valor do aluguel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e confirmação de recebimento. Essa obrigação aplica-se apenas quando não houver, no contrato, cláusulas que prevejam reajustes automáticos ou ajustes periódicos com base em qualquer tipo de indicador de reajuste.

Art. 2º O art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

XI - **Dar ciência ao locatário**, por qualquer meio de comunicação, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informando-o sobre o reajuste no valor do aluguel, com confirmação de recebimento, apenas nos casos em que o contrato não possuir cláusulas que prevejam reajustes automáticos ou periódicos com base em qualquer tipo de indicador. (NR). “

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em 09 de outubro de 2024.

Deputado GILSON MARQUES
Relator

