



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

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 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.

Desta forma, 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.

Posteriormente à apresentação do voto deste relator, chegaram mais sugestões de melhoria que foram acatadas e que passo a elencar. Primeiramente, visando tornar o ambiente jurídico brasileiro mais atrativo e previsível para investidores nacionais e estrangeiros, especialmente no segmento comercial, propõe-se reconhecer expressamente a ampla liberdade de negociação nos contratos de locação não residencial.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Apresentação: 21/05/2025 11:00:01.380 - CDC
PRL 4 CDC => PL 871/2022

PRL n.4

Trata-se de adequar a Lei do Inquilinato à realidade econômica atual, reconhecendo a necessidade de instrumentos contratuais flexíveis, inclusive com previsão de pagamento antecipado, cláusulas de garantia múltiplas e reajustes indexados à moeda estrangeira ou a índices setoriais. A medida confere maior segurança jurídica e liberdade econômica às partes envolvidas.

Ainda, considera-se que a atual vedação legal ao pagamento antecipado de aluguéis residenciais (salvo em casos específicos) parte de uma presunção protetiva que já não se justifica de forma absoluta. Com o amadurecimento do mercado e a crescente diversidade contratual, é razoável permitir que locador e locatário pactuem o pagamento antecipado, caso assim desejem. Essa liberalização contribui para expandir a oferta de imóveis, sobretudo para públicos com renda informal ou ausência de garantias tradicionais.

Nesta toada, identificou-se que o ordenamento atual impõe uma limitação que carece de atual justificativa econômica ou jurídica: o valor da sublocação não pode exceder o da locação principal. Isso desincentiva investimentos em melhorias e o aproveitamento racional do bem. A proposta permite sublocação por valor superior, desde que o contrato não disponha em sentido contrário, respeitando-se, portanto, a autonomia contratual.

Atualmente, a Lei do Inquilinato responsabiliza apenas o locador pelos prejuízos decorrentes da desistência da locação após a aceitação da proposta. Essa assimetria não se justifica. Para equilibrar os deveres de ambas as partes e evitar comportamentos oportunistas, propõe-se estender essa responsabilidade também ao locatário, caso ele desista após ter aceitado a proposta contratual.

A regra atual do direito de preferência pode dificultar negócios legítimos, como permutas, alienações fiduciárias, integralização de capital ou reorganizações societárias. Para modernizar o regime jurídico e compatibilizá-lo com a dinâmica patrimonial das empresas e das famílias, propõe-se que o direito de preferência do locatário possa ser afastado por disposição contratual, e que sua incidência seja afastada em casos específicos.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Ainda, considerando que regra atual do direito de preferência pode dificultar negócios legítimos, como permutas, alienações fiduciárias, integralização de capital ou reorganizações societárias, e, para modernizar o regime jurídico e compatibilizá-lo com a dinâmica patrimonial das empresas e das famílias, propõe-se que o direito de preferência do locatário possa ser disposto por disposição contratual, e que sua incidência seja afastada em casos específicos caso o contrato seja silente.

Neste sentido, 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

Apresentação: 21/05/2025 11:00:01.380 - CDC
PRL 4 CDC => PL 871/2022

PRL n.4

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD258731735800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Gilson Marques





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 e dá outras providências.

Art. 2º O arts. 20, 21, 22, 29 e 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. É livre a convenção do aluguel, podendo o locador e o locatário pactuar o seu pagamento antecipado, total ou parcial.”
(NR)

Art. 21. O valor das sublocações poderá superar o valor da locação, salvo disposição contratual diversa que poderá dispor sobre o valor ou vedação da sublocação.

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).





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Apresentação: 21/05/2025 11:00:01.380 - CDC
PRL 4 CDC => PL 871/2022

PRL n.4

Art. 29. Aceita a proposta pelo locatário, a posterior desistência pelo locador acarreta a este responsabilidade pelos prejuízos ocasionados a título de danos emergentes e de lucros cessantes. Parágrafo único. O locatário, por sua vez, responde da mesma forma se desistir da contratação depois de ter manifestado sua aceitação à proposta do locador. (NR)

Art. 32. Salvo disposição contratual em contrário, o direito de preferência não alcança:

I - a perda da propriedade ou sua alienação por decisão judicial, a permuta, a doação, a dação em pagamento e a integralização de capital de sociedade, a fundação ou empresa individual de responsabilidade limitada;

II - a cisão, a fusão ou incorporação da pessoa jurídica que for proprietária do imóvel, cujo uso seja o objeto da locação;

III - os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou alienação por quaisquer das formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Parágrafo único. Para fins do inciso I deste artigo, considera-se permuta, além daquela modalidade contratual típica regida pelo artigo 533 do Código Civil, toda alienação de imóvel, seja mediante compra e venda seguida de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento ou outra forma em que o pagamento do preço seja representado, no todo ou em parte, pela obrigação de entrega de uma ou mais unidades imobiliárias, existentes ou a serem construídas, desde que o valor destas represente mais da metade do valor do imóvel objeto do negócio.”





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Apresentação: 21/05/2025 11:00:01.380 - CDC
PRL 4 CDC => PL 871/2022

PRL n.4

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 passa a vigorar acrescida do seguinte art. 55-A:

“Art. 55-A. É livre a negociação das cláusulas do contrato de locação de imóveis destinados a uso não residencial, admitida, entre outras, a estipulação de pagamento antecipado do aluguel, total ou parcial, a constituição de uma ou mais garantias, de qualquer espécie, sem limitação de valor e indenização pelo período de aviso prévio pactuado não cumprido.

§ 1º O valor dos aluguéis poderá ser reajustado por qualquer índice de preços, setorial ou geral, permitida inclusive a fixação do preço em moeda estrangeira e sua vinculação direta à variação cambial por índice de livre escolha contratual.

§ 2º Na locação não residencial, fica facultada a renúncia prévia e expressa ao direito de preferência.”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em 21 de maio de 2025.

Deputado GILSON MARQUES
Relator

