



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 1292/2025
(à MPV 1292/2025)

Acrescentem-se arts. 2º-1 a 2º-3 ao Capítulo II da Medida Provisória, com a seguinte redação:

“**Art. 2º-1.** A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘**Art. 37.** No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

V – consignação em folha de pagamento do servidor ou empregado.’ (NR)”

“**Art. 2º-2.** A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘**Art. 37.**’

Parágrafo único. *É autorizada a contratação de mais de uma das modalidades de garantia no mesmo contrato de locação*’ (NR)”

“**Art. 2º-3.** A Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘**Art. 1º**’

§ 1º O desconto mencionado neste artigo também poderá incidir sobre verbas rescisórias devidas pelo empregador, se assim previsto no respectivo contrato de empréstimo, financiamento, **aluguel de imóvel residencial**, cartão de crédito ou arrendamento mercantil, até o limite



de 40% (quarenta por cento), sendo 35% (trinta e cinco por cento) destinados exclusivamente a empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis e 5% (cinco por cento) destinados exclusivamente à amortização de despesas contraídas por meio de cartão de crédito consignado ou à utilização com a finalidade de saque por meio de cartão de crédito consignado.

III – quando destinado ao aluguel de imóvel residencial, fica o limite consignável acrescido à 45%, podendo ser até 30% destinados exclusivamente a esse fim. ' (NR)''

Os dispositivos acima propostos e adjacentes deverão ser devidamente renumerados no momento da consolidação das emendas ao texto da proposição pela Redação Final.

JUSTIFICAÇÃO

A inadimplência no mercado de locação imobiliária é um dos principais fatores que dificultam o acesso à moradia e encarecem os aluguéis. Atualmente, a legislação impõe restrições às modalidades de garantia disponíveis, limitando as opções do locador e tornando o processo mais burocrático e excludente para o locatário. Muitos proprietários, diante do alto risco de não pagamento e da morosidade das ações de despejo, acabam se restringindo a uma única modalidade de garantia que confiam, como a fiança ou o seguro-fiança. No entanto, essas modalidades nem sempre são acessíveis para todos, especialmente para famílias em maior situação de vulnerabilidade social ou com score de crédito mais baixo.



A presente proposta legislativa visa ampliar as opções de garantias locatícias, incluindo a consignação em folha de pagamento como uma alternativa adicional para contratos de locação de servidores públicos e empregados contratados sob o regime da CLT. Além disso, propomos permitir a contratação de múltiplas garantias em um mesmo contrato, aumentando a flexibilidade das partes e reduzindo os riscos envolvidos na locação. O objetivo central é proporcionar maior segurança aos locadores, reduzindo o custo do aluguel e ampliando a oferta de imóveis disponíveis no mercado.

A consignação em folha já demonstrou sua eficácia em operações financeiras, como empréstimos e financiamentos, conforme estabelecido pela Lei nº 10.820/03. Ao reduzir a inadimplência, essa modalidade facilita o acesso ao crédito e gera maior previsibilidade no fluxo de pagamentos. No setor de locação, os impactos positivos seriam igualmente expressivos:

- **Redução do risco de inadimplência** – O desconto automático dos aluguéis diretamente da folha de pagamento do locatário minimiza as chances de inadimplência, proporcionando mais segurança ao locador.
- **Barateamento do aluguel** – Com a diminuição do risco associado ao não pagamento, os locadores poderão reduzir os valores dos aluguéis, tornando-os mais acessíveis, especialmente para famílias de renda média e baixa.
- **Ampliação do acesso à moradia** – Trabalhadores que hoje encontram dificuldades para alugar um imóvel, por não disporem de fiadores ou caução, terão uma alternativa



viável de garantia, facilitando sua entrada no mercado formal de locação.

- **Possibilidade de múltiplas garantias** – Ao permitir a combinação de mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato, a proposta proporciona maior segurança ao locador sem excluir potenciais locatários que não possuam determinado tipo de garantia específica.

Além dos benefícios diretos para locadores e locatários, essa inovação tem o potencial de gerar uma **profissionalização do mercado imobiliário**. A gestão das garantias locatícias, especialmente aquelas que envolvem o contato com empregadores e integração com sistemas do Ministério do Trabalho, exige um nível maior de coordenação e especialização. Esse cenário abre novas oportunidades para corretores e imobiliárias, permitindo:

- **Maior intermediação por corretores e imobiliárias**
 - O corretor de imóveis exerce um papel fundamental na mediação entre locadores e locatários, garantindo que as partes compreendam e escolham as garantias mais adequadas às suas necessidades. Com a ampliação das possibilidades de garantia, os corretores poderão oferecer soluções mais personalizadas, agregando valor à sua intermediação.
- **Formalização do mercado** – Muitos contratos de locação ainda ocorrem de maneira informal, o que dificulta a proteção tanto para locadores quanto para locatários. A introdução de novas garantias e o fortalecimento da intermediação por profissionais qualificados contribuirão



para trazer maior segurança jurídica e reduzir práticas abusivas.

Além de incentivar o mercado formal e profissionalizado, essa proposta também poderá **dinamizar o mercado imobiliário**, estimulando proprietários a disponibilizarem imóveis que hoje permanecem fechados ou direcionados à locação de curta temporada por plataformas por receio da inadimplência. Com maior segurança e flexibilidade na escolha das garantias, mais unidades habitacionais serão colocadas à disposição, ampliando a oferta e tornando o mercado mais competitivo.

Diante desses benefícios, propomos a inclusão da consignação em folha de pagamento no rol das garantias locatícias previstas na Lei nº 8.245/91, bem como a alteração do parágrafo único do artigo 37 para permitir a combinação de múltiplas garantias em um mesmo contrato.

Essa medida representa uma inovação no mercado de locação imobiliária, com potencial para reduzir custos, ampliar o acesso à moradia e profissionalizar a relação entre locadores, locatários e intermediários. Por todos esses motivos, solicitamos o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação da presente proposta legislativa, contribuindo para um ambiente de locação mais justo, acessível e seguro para todos.

Sala da comissão, 18 de março de 2025.

Deputado Marangoni
(UNIÃO - SP)

