



**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CDC 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

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

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 27 de agosto de 2025.

Deputado DANIEL ALMEIDA
Presidente

