



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE
CIDADANIA**

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 MARANGONI

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).

No âmbito da Comissão de Defesa do Consumidor, o projeto recebeu parecer pela aprovação na forma de substitutivo.

O Substitutivo adotado pela CDC trouxe mudanças adicionais à Lei de Locações, conforme o relator, deputado Gilson Marques, bem descreveu em seu voto:

"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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

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.

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 03/12/2025 18:11:08.440 - CCJC
PRL 2 CCJC => PL 871/2022

PRL n.2

do locatário possa ser afastado por disposição contratual, e que sua incidência seja afastada em casos específicos.

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.”

Aprovado na Comissão de Defesa do Consumidor, a proposição veio a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, para análise dos aspectos alusivos à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e de mérito, na forma do art. 54 do RICD.

Ademais, está sujeita à apreciação conclusiva das comissões e tramita pelo rito ordinário, a teor do art. 24, inciso II e art. 151, III, do RICD.

Findo o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Compete à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nos termos regimentais, pronunciar-se quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, como também quanto ao mérito do projeto e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

No que toca à **constitucionalidade formal**, foram obedecidos os ditames constitucionais relativos à competência legislativa da União, sendo atribuição do Congresso Nacional dispor sobre a matéria, com posterior sanção do Presidente da República (CF, art. 48), mediante iniciativa legislativa



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD258272937100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



* C D 2 5 8 2 7 2 9 3 7 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 03/12/2025 18:11:08.440 - CCJC
PRL 2 CCJC => PL 871/2022
PRL n.2

concorrente (CF, art. 61, caput). Ressalta-se que a matéria se insere na competência privativa da União para legislar sobre direito civil (art. 22, I, CF), sem invasão de competências concorrentes (art. 24, I, CF).

Quanto à **constitucionalidade material**, não identificamos quaisquer violações a princípios ou regras de ordem substantiva da Constituição de 1988.

Nada temos a opor quanto à juridicidade da proposição e do substitutivo da CDC, sua redação ou sua técnica legislativa.

No que tange ao **mérito**, entendemos que o projeto e o substitutivo da CDC devem ser aprovados, por se mostrarem convenientes e oportunos. Afinal, o que se busca é criar uma regra de transparência entre locador e locatário na questão do reajuste dos alugueis e também alterar dispositivos da locação não residencial, que possuem o intento de dinamizar as relações comerciais.

Registramos que, após uma análise detida sobre o tema, alguns ajustes de adequação ao substitutivo da CDC são necessários.

Nesse sentido, fizemos sugestão de redação no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para que durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, ressalvadas as hipóteses legais.

No caput do novo artigo 55-A, que disciplina as locações não residenciais, impõe esclarecer que a indenização deve responder pelo período da vigência contratual do que foi pactuado e não cumprido, quer seja, o período remanescente não cumprido, bem como afastar qualquer restrição de utilização de mais de uma garantia nesses contratos, para que as partes possam definir o melhor modelo de negócio para o uso de seu imóvel comercial.

Assim, incorporamos essas alterações na forma do substitutivo que ora oferecemos.

Ante o exposto, manifestamo-nos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei 871, de 2022, do Substitutivo da Comissão de



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD258272937100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni

* C D 2 5 8 2 7 2 9 3 7 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Defesa do Consumidor. No mérito, somos pela aprovação da matéria nos termos da Subemenda Substitutiva ao Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor aqui apresentada.

Sala da Comissão, de de 2025.

Deputado **MARANGONI**
Relator

Apresentação: 03/12/2025 18:11:08.440 - CCJC
PRL 2 CCJC => PL 871/2022

PRL n.2





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE
CIDADANIA**

**SUBEMENDA SUBSTITUTIVA AO SUBSTITUTIVO
APROVADO PELA COMISSÃO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR**

Altera a 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 altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações dos Imóveis Urbanos) para estabelecer 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 Os arts. 4º, 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. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipulam o § 2º do art. 54-A e o caput do art. 55-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (NR)

.....
.

“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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

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)

.....

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 03/12/2025 18:11:08.440 - CCJC
PRL 2 CCJC => PL 871/2022
PRL n.2

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.” (NR)

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 limitada ao período remanescente de vigência contratual que foi pactuado e 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.



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD258272937100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni

* C D 2 5 8 2 7 2 9 3 7 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

§ 3º Para fins de constituição de garantias não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 37 e no inciso II do art. 43 desta Lei.”

Art. 4º Revoga-se o parágrafo único do art. 21 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, de de 2025.

Deputado **MARANGONI**
Relator

