



**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2026**  
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estabelecer novas regras a respeito da concessão de liminares em ações de despejo e para dispor sobre a renovação das locações para temporada.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estabelecer novas regras a respeito da concessão de liminares em ações de despejo e para dispor sobre a renovação das locações para temporada.

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

“Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, e contratada por prazo não superior a cento e vinte dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

§ 1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram, o que poderá ser feito exclusivamente por fotos.

§ 2º Findo o prazo ajustado, o contrato poderá ser renovado por período não superior a cento e vinte dias.

(NR)



“Art. 59. ....

.....

§ 4º O pedido de concessão da liminar a que se refere o § 1º deverá ser apreciado no prazo máximo de cinco dias e, se acolhido, deverão ser adotadas as diligências necessárias para o cumprimento célere e eficaz da decisão.

§ 5º A caução a que se refere o § 1º deverá ser dispensada ou ter o seu valor diminuído, a critério do juiz, quando as provas carreadas à petição inicial forem suficientes para demonstrar, com elevado grau de probabilidade, os fatos constitutivos do direito do autor.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, constitui marco fundamental na disciplina das locações urbanas no Brasil, ao buscar harmonizar os interesses de locadores e locatários e conferir segurança jurídica às relações contratuais.

Passadas mais de três décadas desde a sua promulgação, determinados dispositivos afiguram-se passíveis de aperfeiçoamento, para que sejam adequados às transformações sociais, econômicas e processuais ocorridas nesse período.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei promove ajustes pontuais, porém relevantes, na legislação vigente, orientados pela valorização da autonomia contratual, princípio estruturante do direito civil contemporâneo.



No que se refere às locações para temporada, disciplinadas no art. 48 da Lei nº 8.245, de 1991, a prática revela situações em que o prazo inicialmente estipulado não é o suficiente para o cumprimento da finalidade específica que deu causa à contratação, como tratamentos de saúde prolongados, cursos de duração variável ou a realização de obras no imóvel do locatário.

A inexistência de previsão legal expressa acerca da possibilidade de renovação, nessas hipóteses, restringe indevidamente a autonomia das partes e gera insegurança jurídica, estimulando a judicialização de controvérsias que poderiam ser resolvidas consensualmente.

Ao autorizar a renovação da locação para temporada quando ainda não alcançado o objetivo que motivou a contratação, o projeto prestigia a liberdade negocial e reconhece a capacidade das partes de ajustar o contrato às circunstâncias fáticas supervenientes.

Simultaneamente, o estabelecimento de limite máximo de cento e vinte dias para cada renovação preserva o caráter transitório dessa modalidade de locação, assegurando a coerência do sistema jurídico.

A proposição também avança no âmbito das ações de despejo, ao conferir maior racionalidade e efetividade à concessão de medidas liminares. A fixação de prazo para apreciação do pedido liminar busca garantir previsibilidade e segurança jurídica às partes, evitando que a demora na atuação jurisdicional esvazie os interesses do locador.

Nesse mesmo sentido, a possibilidade de dispensa ou redução da caução, a critério do juiz, quando as provas apresentadas forem suficientes para demonstrar, com elevado grau de probabilidade, o direito do autor, harmoniza-se com a lógica da autonomia privada. Trata-se de medida que evita a imposição de ônus desproporcionais ao locador, sobretudo quando o descumprimento contratual do locatário se encontra devidamente comprovado.

Ademais, a medida também dialoga com as disposições do Código de Processo Civil de 2015, que preveem a exigência de caução real ou



fidejussória como uma possibilidade, não uma obrigação, cabendo ao juiz avaliar as peculiaridades do caso concreto (art. 300, § 1º da Lei nº 13.105, de 2015).

Cumprе ressaltar que as alterações propostas não implicam supressão de garantias processuais, nem enfraquecimento da proteção ao locatário. Ao contrário, o projeto mantém íntegros os princípios do contraditório, da ampla defesa e do controle judicial, limitando-se a conferir maior flexibilidade e efetividade às soluções jurídicas, em consonância com a boa-fé objetiva e com a função social do contrato.

Dessa forma, o Projeto de Lei contribui para o aperfeiçoamento da Lei do Inquilinato, já que alinha seus dispositivos à moderna concepção do direito contratual, devendo ser priorizada a liberdade responsável das partes, além da segurança jurídica.

Por essas razões, entendemos que a proposição merece o apoio dos nobres Parlamentares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em        de        de 2026.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

