



**GABINETE DEPUTADO NIKOLAS FERREIRA
CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.579, DE 2023**

Disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações do perfil de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de locações no mercado imobiliário.

Autor: Deputado Kim Kataguiri

Relator: Deputado Nikolas Ferreira

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.579, de 2023, do Deputado Kim Kataguiri, propõe a instituição de um banco de dados de pessoas físicas e de pessoas jurídicas com histórico de locações imobiliárias.

Segundo o autor, o objetivo é permitir que a obtenção de acesso a informações sobre bons pagadores de aluguel permita que as imobiliárias possam oferecer melhores condições de negociação. Trata-se de iniciativa claramente inspirada na Lei do Cadastro Positivo, Lei nº 12.414, de 9 de junho de 2011, adaptando e aplicando seus preceitos ao mercado imobiliário.

A matéria foi despachada a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise de mérito e manifestação sobre constitucionalidade e juridicidade, objetos do presente parecer.

Não há apensado à proposição.

Apresentação: 12/05/2026 11:55:15.490 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 2579/2023

PRL n.1



* C D 2 6 6 9 0 3 5 4 1 1 0 0 *



**GABINETE DEPUTADO NIKOLAS FERREIRA
CÂMARA DOS DEPUTADOS**

A proposta está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, conforme art. 24, II do Regimento Interno, e o regime de tramitação é o ordinário, nos termos do art. 151, III desse mesmo diploma.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 32, IV, alíneas “a” e “e” do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania que se manifeste, respectivamente, quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e quanto ao mérito de matéria que verse sobre Direito Civil. Ao estabelecer a criação de um banco de dados relativos a operações imobiliárias, o enquadramento demonstra-se claramente.

No que concerne à constitucionalidade, o projeto apresenta-se adequado. Trata-se de proposição que respeita a competência da União de legislar sobre Direito Civil, insculpida no art. 22, I de nossa Lei Maior. A matéria não é gravada por cláusula de reserva de iniciativa, razão pela qual a propositura por deputado federal mostra-se compatível com o preceituado pelo art. 61 da Constituição Federal. A proposta tampouco colide com qualquer outro preceito constitucional formal e material.

O mesmo ocorre com relação à análise de juridicidade. Ao cotejar as disposições da proposta com nosso direito positivo, percebe-se clara harmonia. Tanto assim que há, em nosso ordenamento, lei vigente que trabalha de forma semelhante em outro campo da economia, a saber, a Lei do Cadastro Positivo, Lei nº 12.414, de 9 de junho de 2011, relativa ao mercado de crédito. A proposição em análise é dotada dos atributos de generalidade e abstração, inova positivamente no ordenamento jurídica e é obsequiosa dos princípios gerais de direito.

Em relação à técnica legislativa, percebe-se que a proposição foi formatada conforme os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.





**GABINETE DEPUTADO NIKOLAS FERREIRA
CÂMARA DOS DEPUTADOS**

Com relação ao mérito, a proposição revela-se salutar ao buscar reduzir assimetrias informacionais no mercado de locação imobiliária. A formação de histórico de adimplemento de obrigações locatícias tende a favorecer o bom pagador e a permitir que locadores avaliem de forma mais objetiva o risco contratual envolvido na celebração de novos contratos. Essa redução de assimetria tem como potencial efeito a diminuição de custos por parte dos bons pagadores históricos, a exemplo de exigências de fiador, seguro fiança, caução ou mesmo do preço do aluguel. Nesse sentido, a criação de instrumentos que permitam aferir o histórico de cumprimento de obrigações contratuais pode contribuir para ampliar o acesso à moradia em regime de locação, dinamizando o mercado imobiliário e conferindo maior racionalidade às decisões negociais das partes. Isso pode ser intuído da própria experiência brasileira com a aludida Lei do Cadastro Positivo, a partir da qual a disponibilização de informações objetivas sobre o histórico de adimplemento dos agentes econômicos pôde contribuir para a redução de custos e para a ampliação da concorrência.

Todavia, a criação de bancos de dados dessa natureza exige especial cautela. A concentração e o tratamento sistemático de informações relativas ao comportamento econômico de pessoas naturais e jurídicas podem, caso não adequadamente delimitados, ensejar riscos de utilização indevida dessas informações para finalidades diversas daquelas que justificaram sua coleta. Em outras palavras, mecanismos destinados a reduzir assimetrias informacionais em um mercado específico não devem converter-se em instrumentos amplos de perfilamento econômico ou reputacional dos cidadãos. A preocupação torna-se ainda mais relevante quando se considera que a proposição autoriza o compartilhamento de informações entre gestores de bancos de dados e a disponibilização de pontuações ou notas de adimplemento aos consulentes. Embora tais mecanismos sejam úteis para o funcionamento do sistema proposto, é necessário assegurar que o tratamento dessas informações permaneça estritamente vinculado à finalidade que legitima sua existência: a avaliação do histórico de adimplemento em contratos de locação imobiliária.

Nesse contexto, entende-se oportuno aperfeiçoar pontualmente o texto da proposição para delimitar de forma mais precisa a finalidade do compartilhamento





**GABINETE DEPUTADO NIKOLAS FERREIRA
CÂMARA DOS DEPUTADOS**

das informações constantes dos bancos de dados. Assim, propõe-se, na forma de emenda, pequena alteração no dispositivo que trata do compartilhamento de informações entre bancos de dados, de modo a explicitar que tal compartilhamento deve ocorrer exclusivamente para as finalidades previstas na própria lei. Trata-se de ajuste pontual que não altera a lógica do sistema instituído pela proposição, mas que reforça a vinculação do tratamento das informações à finalidade específica que justifica sua coleta. A modificação sugerida preserva integralmente o espírito do projeto e contribui para conferir maior segurança jurídica ao modelo proposto, evitando interpretações que permitam a utilização dos dados para finalidades estranhas à formação do histórico de locações.

Ante o exposto, **voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 2.579, de 2023 e, no mérito, por sua aprovação com emenda.**

Sala da Comissão, em 12 de maio de 2026.

Deputado Nikolas Ferreira
Relator





GABINETE DEPUTADO NIKOLAS FERREIRA
CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.538, de 2024

Disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações do perfil de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de locações no mercado imobiliário.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao inciso III do caput do art. 4º do Projeto de Lei nº 2.579, de 2023, a seguinte redação:

“Art. 4º
.....
III – compartilhar as informações cadastrais e de aluguéis e encargos locatícios armazenadas com outros bancos de dados, **exclusivamente para as finalidades previstas nesta Lei;**
.....” (NR)

Apresentação: 12/05/2026 11:55:15.490 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 2579/2023

PRL n.1



* C D 2 6 6 9 0 3 5 4 1 1 0 0 *