



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI

### Nº 4033, DE 2019

Altera o § 2º do art. 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para dispor sobre o depósito da caução em dinheiro em contrato de locação.

**AUTORIA:** Senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE)



Página da matéria



**SENADO FEDERAL**  
**Gabinete do Senador Fernando Bezerra Coelho**  
**PROJETO DE LEI Nº , DE 2019**

SF/19950.31800-51

Altera o § 2º do art. 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para dispor sobre o depósito da caução em dinheiro em contrato de locação.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O § 2º do art. 38 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 38.** .....

.....  
§ 2º A caução em dinheiro, que não excederá o equivalente a três meses de aluguel, poderá ser depositada em instituição financeira autorizada a funcionar pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens decorrentes do depósito em dinheiro por ocasião do levantamento da soma respectiva.

.....” (NR)

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Este projeto de lei busca alterar a redação do § 2º do art. 38 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* (Lei do Inquilinato), para

dispensar o locatário da obrigação de depositar a caução em dinheiro em caderneta de poupança.

Com efeito, a atual redação do § 2º do art. 38 da Lei do Inquilinato, que trata da caução em dinheiro como modalidade de garantia em contrato de locação, obriga o locatário a optar sempre pelo depósito em dinheiro da caução locatícia em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada.

Contudo, isso implica, em muitos casos, prejuízo financeiro ao locatário, que hoje é obrigado a depositar, antecipadamente e em dinheiro, o valor de três meses de aluguel em caderneta de poupança cujos rendimentos anuais, se comparados com as outras espécies de investimentos, são bem reduzidos, com resultados abaixo dos já oferecidos pelo sistema financeiro.

A partir da alteração sugerida ao § 2º do art. 38 da Lei do Inquilinato, pretende-se conferir maior liberdade ao locatário, entregando a ele a possibilidade de escolher outra espécie de investimento para o seu dinheiro no mercado financeiro além da caderneta de poupança, como os fundos de renda fixa, o tesouro direto ou os títulos da dívida pública, incrementando, de certa forma, o desenvolvimento da atividade econômica.

Assim, mantivemos a segurança da caução locatícia em garantia pela obrigatoriedade de se depositar três meses de aluguel em algum investimento regulamentado pelo Poder Público, ao passo que asseguramos ao locatário a liberdade de escolher o melhor investimento financeiro para o seu dinheiro durante o período de duração do contrato de locação.



Certos de que a proposição aperfeiçoa a legislação civil, contribuindo para a melhoria das relações locatícias, contamos com o apoio dos ilustres Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador FERNANDO BEZERRA COELHO



SF/19950.31800-51

# **LEGISLAÇÃO CITADA**

- Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991 - Lei do Inquilinato (1991); Lei de Locações; Lei de Locações dos Imóveis Urbanos; Lei das Locações; Lei das Locações dos Imóveis Urbanos - 8245/91

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1991;8245>

- parágrafo 2º do artigo 38