



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 1292/2025
(à MPV 1292/2025)

Acrescentem-se, onde couber, na Medida Provisória os seguintes artigos:

“**Art.** A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações.”

“**Art.** 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia.

I –....

II –....

III –....

IV –....

V – consignação em folha de pagamento do servidor ou empregado.

§ 1º O valor consignável a título de aluguel não poderá superar o valor de 30% (trinta por cento), adicionalmente ao valor consignável delimitado no § 1º do Art. 1 da Lei 10.820/2003.

§ 2º É autorizada a contratação de mais de uma das modalidades de garantia no mesmo contrato de locação.”

JUSTIFICAÇÃO

A inadimplência no mercado de locação imobiliária é um dos principais fatores que dificultam o acesso à moradia e elevam os custos dos aluguéis. Atualmente, as opções de garantia disponíveis são limitadas e, muitas vezes, inacessíveis para uma parcela significativa da população, especialmente trabalhadores sem fiador ou com score de crédito reduzido.



A presente proposta amplia as modalidades de garantia previstas na Lei nº 8.245/91, permitindo que o aluguel seja descontado diretamente da folha de pagamento do locatário. Esse mecanismo, inspirado na sistemática do crédito consignado já consolidada no país (Lei nº 10.820/03), e em linha com os aprimoramentos presentes na MPV 1292/2025, proporciona mais segurança ao locador e maior previsibilidade ao locatário, reduzindo barreiras de acesso ao mercado formal de locação.

Além disso, propomos que múltiplas garantias possam ser combinadas no mesmo contrato de locação, conferindo maior flexibilidade às partes e mitigando riscos sem excluir potenciais inquilinos.

Benefícios da proposta:

Redução da inadimplência # O desconto automático do aluguel minimiza atrasos e riscos de não pagamento.

Desburocratização # A alternativa facilitará a conquista da moradia fazendo com que os cadastros sejam aprovados de maneira mais célere, inclusive, para os pretendentes que não possuem uma situação cadastral financeira mais elevada.

Acesso ampliado à moradia # Trabalhadores que hoje encontram dificuldades para alugar um imóvel poderão contar com essa nova alternativa de garantia.

Possível redução dos custos do aluguel # Com menor risco de inadimplência, locadores podem reduzir os preços cobrados, beneficiando especialmente famílias de renda média e baixa.

Maior segurança jurídica e formalização do mercado # A inclusão da consignação na legislação estimulará contratos mais estruturados, beneficiando locadores, imobiliárias e o próprio Estado, que poderá ampliar a arrecadação tributária.



Estímulo à oferta de imóveis # Com garantias mais seguras, mais proprietários poderão disponibilizar imóveis que hoje permanecem fechados ou voltados à locação temporária.

Além disso, o limite previsto no § 1º deste artigo não se soma ao percentual máximo estabelecido para a concessão de crédito consignado para outras finalidades, sem desvirtuar o propósito inicial. Isso se dá porque a pessoa que mora em imóvel alugado não deixa de contrair dívidas em função disso, e vice-versa. Define-se o valor de 30% como limite exclusivo ao aluguel consignado uma vez que se trata da margem estatística ônus excessivo do aluguel, métrica utilizada para aferição do déficit habitacional. Como efeito, aprimora-se o mercado de crédito locatícia sem prejuízo ao crédito consignado e das demais normas aplicáveis à consignação em folha de pagamento.

Diante dos benefícios esperados, solicitamos o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta medida, que contribuirá para um mercado de locação mais acessível, seguro e equilibrado para todos.

Sala da comissão, 18 de março de 2025.

Deputado Daniel Freitas
(PL - SC)
Deputado Federal

