IMOBILIÁRIO

ALUGUEL CONSIGNADO: O QUE MUDA PARA LOCADORES E LOCATÁRIOS

29 DE SETEMBRO DE 2026

AUTORES

MARIA FLAVIA SEABRA
SÓCIA / SÃO PAULO

RAPHAELLA GONÇALVES OLIVEIRA ALVES
ADVOGADA / SÃO PAULO

/

O aluguel consignado pode mudar a forma como trabalhadores alugam imóveis e como locadores recebem os pagamentos. A proposta permite descontar o aluguel e os encargos diretamente da remuneração do locatário, sem exigir fiador. Em agosto de 2025, a Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei 462/11 (PL 462/11). O texto altera a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e cria uma nova garantia locatícia. Depois de mais de 15 anos de tramitação, o projeto ainda depende da análise do Senado e, se aprovado, da sanção presidencial.

Como funciona

A nova modalidade dispensa a exigência de fiador e permite descontar diretamente em folha até 30% da remuneração do locatário para pagar o aluguel e os encargos. A proposta poderá ser usada por trabalhadores regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), servidores públicos, aposentados e pensionistas do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

A proposta também permite somar a margem consignável de mais de um locatário para alcançar o valor total do aluguel, desde que cada um comprometa no máximo 30% da própria remuneração. Isso pode viabilizar contratos com mais de um locatário e elimina a necessidade de buscar um único fiador com renda suficiente para garantir todo o aluguel.

Para locadores e imobiliárias, a modalidade pode trazer mais previsibilidade ao recebimento do aluguel e permitir a conclusão de contratos com menos etapas. A solução também pode ampliar o acesso à moradia para pessoas que hoje não conseguem alugar por falta de fiador ou de outra garantia aceita pelo mercado.

A nova modalidade surge em um ambiente já preparado para operações consignadas. Bancos, fintechs e outras instituições financeiras já trabalham com folhas de pagamento públicas e privadas, sistemas de averbação e controles que podem ser adaptados ao aluguel consignado. O projeto também permite cobrar os custos operacionais do serviço, o que pode estimular novos serviços de intermediação e gestão de contratos.

Riscos e desafios

Apesar dos benefícios, a proposta traz desafios que merecem atenção. O empregador responderá solidariamente pelos valores descontados. Em termos simples, poderá responder pelo pagamento ao lado do locatário se retiver o aluguel e não o repassar ao locador ou à imobiliária.

Nessa situação, o empregador ficará sujeito a multa administrativa equivalente a 30% dos valores que deveria repassar. A operação também pode gerar disputas sobre atrasos, cobranças e eventual insolvência do empregador.

Outro ponto relevante é que o trabalhador demitido poderá devolver o imóvel sem pagar multa pela saída antecipada, desde que avise o locador com pelo menos 30 dias de antecedência. A regra protege o locatário, mas pode aumentar a troca de inquilinos e o risco de períodos sem ocupação para o proprietário.

Segundo estimativas da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI), o aluguel consignado poderá alcançar até 20 milhões de pessoas, gerar economia anual de aproximadamente R$ 4,5 bilhões e reduzir em cerca de 4% o custo médio dos contratos de locação.

O texto ainda depende da análise do Senado e de regulamentação. Para o mercado imobiliário, será importante acompanhar a evolução da proposta, principalmente quanto aos custos operacionais, à responsabilidade dos empregadores e à adaptação dos contratos e procedimentos internos à nova modalidade de garantia locatícia.

Acompanhe as publicações do Machado Meyer sobre o mercado imobiliário e entre em contato com nossa equipe para discutir os impactos do aluguel consignado.