

COMISSÃO DE INTEGRAÇÃO NACIONAL, DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DA AMAZÔNIA

PROJETO DE LEI Nº 1.090, DE 2020

Apensado: PL nº 1.450/2020

Altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dispõe que o despejo, que não poderá ser executado durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário e dá outras providências.

Autora: Deputada MARIA DO ROSÁRIO

Relator: Deputado JOSÉ RICARDO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.090, de 2020, de autoria da Deputada Maria do Rosário, que pretende alterar a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para dispor sobre o despejo durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário.

Mais especificamente, a proposição acrescenta os §§ 4º a 6º ao art. 59 da Lei do Inquilinato para proibir a execução de despejo fundamentado na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública e quando referente à imóvel utilizado para moradia do locatário ou de outrem que tenha responsabilidade de sustentar ou à imóvel comercial imprescindível à manutenção da subsistência.

A proposição estabelece ainda que, cessada a declaração do estado de emergência ou estado de calamidade pública, os aluguéis não adimplidos durante o período poderão ser quitados em até um ano e serão

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211138887100>



corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula a disposição contratual que disponha o contrário.

Em conjunto ao PL nº 1.090, de 2020, tramita o PL nº 1.450, de 2020, de autoria do deputado Fábio Trad. A proposição também altera a Lei do Inquilinato para autorizar a suspensão da tramitação de processos que envolvam ações de despejo, quando o Poder Público reconhecer e decretar o Estado de Calamidade Pública.

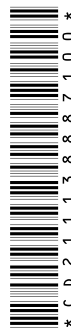
Os autores dos projetos em apreço fundamentaram suas propostas com o argumento de que, em contextos de emergência ou calamidade pública, devem ser adotadas medidas que garantam o prevailecimento da dignidade da pessoa humana e da proteção à saúde sobre as relações de direito privado, ainda que momentaneamente. A pandemia da Covid-19 constituiu fato motivador das propostas, na medida em que a redução do poder aquisitivo da população ensejou a abertura de processos de despejo por falta de pagamento. Para os autores, tais processos, se executados, violam direitos básicos de moradia, saúde e dignidade e tornam mais aguda a crise de saúde, social e econômica vivenciada, especialmente diante da necessidade de isolamento social.

A proposição tramita em regime ordinário, está sujeita à apreciação conclusiva das comissões e foi distribuída às Comissões de Integração Nacional, Desenvolvimento Regional e da Amazônia (Cindra) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta Cindra, dentro do prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR



De acordo com estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV)¹, a pandemia da covid-19 aumentou a desigualdade social e provocou diminuição de renda em níveis recordes. O estudo apontou que:

A renda individual do trabalho do brasileiro teve uma queda média de 20,1% e a sua desigualdade, medida pelo índice de Gini, subiu 2,82% no primeiro trimestre completo da pandemia. Tanto o nível como a variação das duas variáveis constituem recordes negativos nas respectivas séries iniciadas em 2012.

A renda trabalhista da metade mais pobre caiu 27.9% contra 17.5% dos 10% brasileiros mais ricos. Os principais grupos sociais perdedores da crise foram os indígenas (-28.6%), os analfabetos (-27.4%) e os jovens entre 20 e 24 anos (-26%). Todos os lugares pesquisados apresentaram quedas de renda.

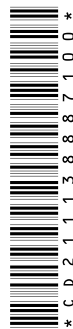
Mais recentemente, a FGV registrou que a pandemia jogou para a linha da pobreza quase 27 milhões de brasileiros², o que mostra impacto profundo que a situação provocou nas condições sociais e econômicas da população. Uma das consequências dessa nova realidade é o aumento de litígios em relações de interesse privado, em virtude do não cumprimento de obrigações financeiras previamente pactuadas. A elevação das ações de despejo de imóveis residenciais e comerciais é exemplo preocupante. Apenas no Estado de São Paulo, o número de ações com pedido de despejo aumentou 79% no primeiro trimestre de 2021³.

Não obstante defendamos a necessidade de segurança jurídica das relações privadas e estabilidade dos contratos, entendemos também que, em situações oriundas de força maior, caso fortuito e interferências imprevistas, tais contratos possam ser flexibilizados, mesmo que de forma transitória, a fim de não desequilibrar excessivamente as relações e acentuar problemas sociais graves. No caso concreto, em que vigora a necessidade de isolamento social e uma realidade econômica de elevação de desemprego e redução de renda, a execução de ordens de despejo tende a agravar consideravelmente as consequências sociais e econômicas e elevar a probabilidade de conflitos sociais, haja vista que o despejo na pandemia tende a ferir a dignidade de

1 <https://portal.fgv.br/pandemia-provocou-queda-renda-e-aumento-desigualdade-trabalhista>

2 <https://portal.fgv.br/noticias/pandemia-acentua-pobreza-e-e-tema-debate-fgv>

3 <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2021/05/27/acoes-pedido-de-despejo-sp-aumentam.htm>



milhares de cidadãos que veem suas necessidades e direitos básicos de proteção totalmente desconsiderados, gerando indignação e revolta.

Por evidente, tais flexibilizações não podem ser adotadas de forma ampla e genérica, mas devem ser avaliadas em casa concreto, a fim de não ferirem direitos básicos do locatário ou inserirem estímulos à inadimplência. Esse risco foi levantado em justificativa do Poder Executivo ao veto do art. 9º da Lei nº 14.010, de 2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). O art. 9º prevê que “não será concedida liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020”.

O veto ao artigo foi derrubado no Senado Federal, onde prevaleceu o entendimento pela necessidade de maior proteção à parte, em tese, economicamente mais frágil durante a pandemia. O período estabelecido pelo art. 9º, no entanto, já foi encerrado, o que não aconteceu com a pandemia, que ainda é presente no Brasil e mostra riscos de agravamento em virtude de uma potencial terceira onda. Assim, permanece a necessidade de medidas legislativas que modulem e flexibilizem os efeitos das ações de despejo.

Nesse sentido, me alinho aos autores dos PLs nº 1.090/2020 e nº 1.450/2020 e considero meritorias e oportunas as propostas por eles apresentadas, especialmente porque os dispositivos propostos procuram abarcar outras situações de emergência e calamidade pública e não apenas a pandemia. Assim, são propostas que verdadeiramente aperfeiçoam o ambiente jurídico e apresentam instrumentos auxiliares na garantia de justiça e equilíbrio social em tempos de turbulência.

Com vistas a unir o melhor das duas propostas, apresento substitutivo que suspende, automaticamente, a concessão e a execução de liminares nas ações de despejo durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública. No entanto, proponho que o fim da suspensão possa ser dado por decisão fundamentada do juízo competente, após avaliação da situação econômica das partes. Com isso, procuramos evitar a concretização



de benefícios indevidos a locadores que, mesmo em condições financeiras favoráveis, deixam de adimplir suas obrigações. Também procuramos evitar que prejuízos excessivos sejam impostos ao locatário, o qual, por diversas razões, pode ter necessidade urgente de reaver o seu imóvel e que pode, também, se encontrar em situação social e economicamente frágil. Creio que, dessa forma, alcançamos um texto equilibrado e capaz de contribuir para a busca do equilíbrio das relações privadas em tempos de anormalidade.

Diante dos argumentos expostos e certos da importância e urgência da medida, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.090, de 2020, e do apensado, o Projeto de Lei nº 1.450/2020, na forma do **substitutivo anexo**.

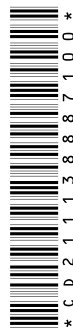
Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8409



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211138887100>



COMISSÃO DE INTEGRAÇÃO NACIONAL, DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DA AMAZÔNIA

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 1.090, DE 2020, E Nº 1.450, DE 2020

Altera a nº Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para regular a concessão e execução de liminares nas ações de despejo, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para regular a concessão e execução de liminares nas ações de despejo, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 66-A:

“Art. 66-A Durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública, serão suspensas a concessão e a execução de liminares nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, desta Lei.

§ 1º O término da suspensão de que trata o caput deste artigo dá-se com o término da vigência do estado de emergência ou calamidade pública ou, anteriormente, por decisão do juízo competente, após avaliação das condições econômicas das partes.

§ 2º Os aluguéis não adimplidos durante o período de suspensão de que trata o caput deste artigo poderão ser quitados em até um ano após a execução do despejo e serão



corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula qualquer disposição contratual em contrário.” (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8409

