

# 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.

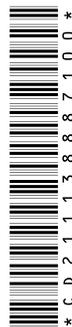
Os autores dos projetos em apreço fundamentaram suas propostas com o argumento de que, em contextos de emergência ou calamidade pública, devem ser adotadas medidas que garantam o prevailecimento da dignidade da pessoa humana e da proteção à saúde sobre as relações de direito privado, ainda que momentaneamente. 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)<sup>1</sup>, 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 brasileiros<sup>2</sup>, 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 2021<sup>3</sup>.

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

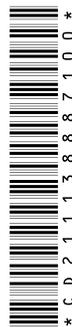
1 <https://portal.fgv.br/noticias/pandemia-provocou-queda-renda-e-aumento-desigualdade-trabalhista>

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>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo

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



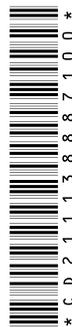
milhares de cidadãos que veem suas necessidades e direitos básicos de proteção totalmente desconsiderados, gerando indignação e revolta.

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 meritórias 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**.

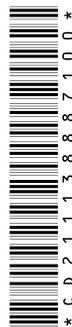
Sala da Comissão, em        de        de 2021.

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:

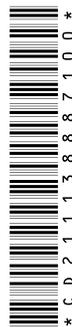
Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para regular a concessão e execução de liminares nas ações de despejo, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública.

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



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

