



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 936, DE 2020 **(Do Sr. Luis Miranda)**

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, enquanto durar as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus - COVID-19.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-827/2020.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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, enquanto durar as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19.

Art. 2º O art. 5º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafos com a seguinte redação:

Art.5º.....

§1º. Parágrafo único renumerado para § 1º
.....

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplica enquanto durar as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19;

§ 3º. O disposto no § 2º, não se aplica aos estabelecimentos não atingidos pelas medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19.

Art. 3º O art. 9º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafos com a seguinte redação:

Art. 9º

§1º. O disposto no inciso III, não se aplica à falta de pagamento do aluguel e/ou demais encargos no período de duração das medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19;

§ 2º. No período de crise, o pagamento referido no inciso III deste artigo, deverá ter desconto de 50% sobre o valor total da dívida, no período de quatro meses e/ou enquanto durar a anormalidade prevista nesta Lei, devendo ser parcelado pelo prazo de até 12 meses após restabelecer o Estado de normalidade.

§ 3º. Fica autorizado o desconto de 100% aos que se

encontram, no período que trata esta lei, sobre a posse direta do imóvel e que não tenham condições de prover o seu sustento, observado o estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O disposto no § 1º, 2º e 3º não se aplicam aos não atingidos pelas medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19..

Art. 4º O art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido de parágrafos com a seguinte redação:

Art. 59

§ 4º Os incisos V e IX do § 1º deste artigo não se aplicam enquanto durar as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19;

§ 5º. O disposto no § 4º, não se aplica aos que não foram atingidos pelas medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus – COVID-19..

Art. 5º O caput do art. 62 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, ressalvado o disposto nos §2º e 3º do art. 5º, nos §1º, 2º, 3º e 4º do Art. 9º e nos § 4º e 5º do art. 59, observar-se-á o seguinte:

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A pandemia do coronavírus (Covid-19) requer da sociedade brasileira uma série de esforços para a contenção de sua disseminação, que põe em risco a capacidade do sistema de saúde de atender a todos que dele tenham necessidade. Diante de tal fato, grave e iminente, os entes federados têm buscado diferentes medidas de enfrentamento do problema. Entre elas, está a proibição de funcionamento de estabelecimentos em que há

potencialidade de transmissão do vírus. Assim, bares, cinemas, teatros e prestadores de outros serviços não essenciais têm sido impedidos de exercer sua atividade empresarial.

A necessidade de tais restrições se impõe com maior evidência à medida que cresce o número de infectados em todo o país, especialmente diante de quadros graves registrados alhures. Não obstante, não se pode deixar de lado que limitação do funcionamento de diversas empresas tem potencial de gerar uma quebra generalizada, com prejuízos econômicos para todos.

Em uma tentativa de mitigar o pesado ônus que se impõe, apresentamos este projeto de lei que visa a evitar ações de despejo neste momento, bem como os efeitos da crise que ora verificamos se prolongue para período posterior ao controle da pandemia.

É fundamental que o Estado garanta condições mínimas de sobrevivência para o povo brasileiro, que estará impossibilitado de trabalhar e garantir o seu sustento nesse período, por isso o presente Projeto de Lei busca minimizar o sofrimento e os impactos negativos da pandemia do coronavírus.

Com as medidas sugeridas, esperamos contribuir para preservar a saúde da população e evitar ao máximo qualquer forma de contágio, tendo em vista esse período desastroso. Portanto, solicitamos o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 24 de Março de 2020.

**Deputado LUIS MIRANDA
(DEM-DF)**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012*)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do

mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

.....

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; *(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

VII - o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem

apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: ["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: ["Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontestados;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver

utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. [\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. [\(Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996\)](#)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO