

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.105, DE 2019

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.

Autor: Deputado ROBERTO DE LUCENA

Relator: Deputado EDUARDO BISMARCK

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe visa a alterar 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 evitar o despejo do trabalhador em situação de desemprego.

Após mencionar os dramáticos números que afligem o País, relativos a este problema, aduz, a respectiva justificação:

“Apesar das limitações impostas pela Constituição para sua atuação direta nas políticas públicas de emprego, o Parlamento não pode ficar distante do problema, tampouco insensível a este drama por que passam milhões de brasileiros e seus familiares, que se veem no mais completo desespero por não conseguir suprir os meios necessários para a sobrevivência digna deles mesmos, de seus filhos e de seus idosos.

De todas as necessidades materiais que uma família precisa suprir, acredito que alimentação e moradia são as mais prementes, todo o resto pode esperar. O Estado brasileiro possui há mais de uma década políticas públicas voltadas para a alimentação e nutrição dos mais pobres e desalentados, mas não possui nenhum plano de emergência para as famílias que se veem, de um momento para outro, no olho da rua por não terem como pagar seu aluguel, que na maioria das vezes tem como credor pessoas de alto poder aquisitivo. “

Cuida-se de apreciação conclusiva desta Comissão.



Esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição em tela atende ao pressuposto de constitucionalidade no que diz respeito à competência legislativa da União e atribuição do Congresso Nacional para legislar sobre Direito Civil, sendo legítima a iniciativa parlamentar e adequada a elaboração de lei ordinária.

No entanto, entendemos que ao permitir que, caso a situação de desemprego se estenda, o locador seja privado de usar de seu bem indefinidamente – implicando na desapropriação indireta de seu bem imóvel – o projeto fere a Carta Magna em seu art. 5º, inciso XXII, que prevê o direito de propriedade como fundamento da República Federativa do Brasil.

Além disso, ao incrementar novamente o dirigismo estatal nos contratos, a matéria implica em um desincentivo à liberação do mercado e à produção de novas unidades destinadas à locação, objetivos priorizados na própria Lei e garantidos pelo princípio da livre iniciativa resguardado no art. 5º, inciso IV da Constituição Federal.

Desse modo, consideramos que o projeto em epígrafe possui forte inconstitucionalidade material por ferir princípios básicos garantidos no art. 5º da Carta Magna.

A técnica legislativa é adequada, apenas observando que poderia ter havido maior cuidado na sinalização da nova redação - NR, a qual se deve dar ao final do dispositivo alterado.

A juridicidade acha-se preservada, não sendo afetados princípios informadores do ordenamento pátrio.

Passa-se ao mérito.



Nas ações de despejo, o Poder Judiciário deve se ater ao caso concreto, para aferir quem realmente é a parte hipossuficiente da relação – a qual, por vezes, é o locador.

E isso se justifica pois o mercado imobiliário vem sofrendo uma forte desaceleração, além de o índice de inadimplência mostrar-se elevado. Ademais, um imóvel, por si só, gera gastos – IPTU, condomínio, manutenção e outros, e, quando fechado, é o locador que tem que arcar com essas despesas.

Assim, de uma forma ou de outra, e as pesquisas revelam a realidade fática, o locador sempre sairá prejudicado nesse negócio jurídico e o retorno de seu investimento demorará muito mais do que o imaginado, caso a lei privilegie em demasia o locatário, tal como ora aventado, criando embaraços de monta para a retomada do imóvel, em caso de inadimplência no pagamento dos alugueres e das demais obrigações contratualmente pactuadas.

Especificamente no que tange ao art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, que o projeto procura mitigar, deve-se lembrar que a desocupação liminar, em caso de falta de pagamento, somente se dará após a prestação de caução, e desde que o contrato esteja desprovido de quaisquer garantias, tais como a fiança ou o seguro de fiança locatícia – as mais comuns.

A atual Lei do Inquilinato veio para equilibrar as relações jurídicas e incentivar os investimentos no setor de locação. O legislador deve manter esse mesmo sentimento de quando ela foi concebida, em 1991, mantendo mais céleres e justas as ações de despejo, porquanto a demora nessas ações só desestimula os investimentos na área e, no momento em que os locadores já não recebem seus aluguéis, a relação se torna extremamente onerosa, causando-lhes um prejuízo expressivo.

Se aprovada a lei ora projetada, haverá um forte desestímulo nos setores da construção civil e da locação urbana, o que, a final, somente redundará em ainda mais desemprego.

Em face do exposto, e em que pesem as louváveis intenções do ilustre Autor, voto pela inconstitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 5.105, de 2019.



Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado EDUARDO BISMARCK
Relator

2019-24503

