



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º _____, DE 2020 (Dos Senhores Carlos Sampaio e Vitor Lippi)

Prevê, como medidas alternativas à dissolução de contratos de locação de imóvel não residencial urbano, na constância do estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional, em decorrência da pandemia internacional ocasionada pela infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), a possibilidade de redução do valor dos respectivos aluguéis em cinquenta por cento, ou, alternativamente, a possibilidade de que os aluguéis deixem de ser cobrados, pelo prazo mínimo de três meses.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei prevê, como medidas alternativas à dissolução de contratos de locação de imóvel não residencial urbano, na constância do estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional, em decorrência da pandemia internacional ocasionada pela infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), a possibilidade de redução do valor dos respectivos aluguéis em cinquenta por cento, ou, alternativamente, a possibilidade de que os alugueis deixem de ser cobrados, pelo prazo mínimo de três meses.

Art. 2.º Excepcionalmente e enquanto perdurar o estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo n.º 6, de 20 de março de 2020, decorrente da pandemia internacional ocasionada pela infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), o locatário de imóvel não residencial urbano poderá promover a rescisão unilateral do respectivo contrato de locação, sem o pagamento de multas e encargos.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 1.º A rescisão prevista no *caput* poderá ser evitada, desde que o locador se disponha a reduzir o valor do aluguel em 50% (cinquenta por cento) ou conceda um prazo de carência de, no mínimo, 3 (três) meses a contar do pleito do locatário, durante os quais as prestações locatícias não serão cobradas.

§ 2.º O disposto neste artigo não se aplica às locações não residenciais urbanas contratadas com instituições financeiras públicas e privadas e às que envolvem atividades comerciais que não tenham sofrido interrupção contínua, com duração igual ou superior a 30 (trinta dias), em decorrência da aplicação de medida prevista no art. 3.º da Lei n.º 13.979, de 6 de fevereiro de 2020.

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

JUSTIFICAÇÃO

Vivemos sob a égide de pandemia internacional ocasionada pela infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2 (Covid-19), com impactos que ultrapassam a saúde pública e afetam a economia do País.

O crescimento econômico foi inicialmente afetado pela desaceleração da China e teve seu agravamento verificado com o início da epidemia.

A disseminação mundial do vírus levou a uma crise ainda mais grave no cenário econômico mundial, haja vista que as medidas necessárias para proteger a população do vírus que desaceleram a taxa de contaminação e evitam o colapso do sistema de saúde, implicam inevitavelmente em forte desaceleração também das atividades econômicas.

Essas medidas envolvem o isolamento social, a quarentena e o fechamento temporário de estabelecimentos comerciais e industriais. Se, por um lado, são medidas necessárias



CÂMARA DOS DEPUTADOS

para proteger a saúde e a vida das pessoas, por outro lado, as mesmas medidas causam grandes perdas de receita e renda para empresas e trabalhadores.

Assim, é mister que se ajude as empresas e pessoas, especialmente aquelas mais vulneráveis, à desaceleração do crescimento econômico, a atravessar este momento calamitoso, garantindo que estejam prontas para a retomada quando o problema sanitário tiver sido superado.

Como mencionou o Presidente da República na Mensagem nº 93/2020, de calamidade pública, enviada ao Congresso: *“Nesse sentido, a maioria dos países vêm anunciando pacotes robustos de estímulo fiscal e monetário, bem como diversas medidas de reforço à rede de proteção social, com vistas a atenuar as várias dimensões da crise que se desenha no curtíssimo prazo. Apesar da incerteza em relação à magnitude dos estímulos requeridos, bem como dos instrumentos de política mais adequados neste momento, a avaliação de grande parte dos analistas é que as medidas anunciadas têm apontado, em geral, na direção correta.”*

Nessa mesma linha, entendemos que as alternativas à resolução dos contratos de locação não residencial urbana, abertas pela presente proposição, serão capazes de suavizar os impactos econômicos, atenuando as perdas e facilitando o processo de retomada do crescimento econômico pós pandemia.

Em um cenário de tamanha incerteza, mas com inequívoca tendência de decréscimo de receitas e elevação de despesas do setor produtivo do Brasil, a utilização de mecanismos que atenuem as perdas pode viabilizar a retomada mais rápida do crescimento econômico.

Embora não haja previsão similar na Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991), que disciplina a matéria, a revisão dos contratos em geral, em moldes muito semelhantes aos contidos na presente proposta, encontra respaldo nos artigos 478,




CÂMARA DOS DEPUTADOS

479 e 480 do Código Civil brasileiro, que estabelecem que se a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis (a pandemia do coronavírus preenche ambos os requisitos) tornar a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, será possível que ela pleiteie a redução da prestação ou a mudança no seu modo de execução.

Diante disso, nada impede que o locador, com o intuito de evitar o fim da locação, com a consequente desocupação do imóvel locado, sem previsão concreta de reocupação, entre em acordo com o locatário e, por meio de um adendo contratual, estipulem a redução do valor do aluguel ou a concessão de um prazo de carência para que o locatário volte a paga-lo, após ter procedido à notificação do locador, nos termos do art. 473 do Código Civil pátrio.

Ante o exposto e diante da grande importância da medida proposta, notadamente no contexto econômico em que nos encontramos, solicito o apoio dos nobres Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 31 de março de 2020.



Deputado CARLOS SAMPAIO
PSDB/SP

Deputado VITOR LIPPI
PSDB/SP