

PROJETO DE LEI Nº DE 2020

(Do Sr. Christino Aureo)

Altera os termos da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), relativamente à suspensão da propositura de Ações de Despejo em face de inadimplência em contratos de locação durante o período de enfrentamento do estado de calamidade pública, reconhecida pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de Março de 2020, e da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do Coronavírus (COVID-19), decretada pelo Ministro de Estado da Saúde, em 3 de fevereiro de 2020, como forma de auxiliar na preservação de empregos..

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que será acrescida do art. 88-A com seguinte redação:



* 0 0 8 0 4 5 6 9 5 7 8 0 2 0 *
C D 2 0 8 7 5 9 6 5 4 8 0 0 *

“Art. 88-A – Em decorrência dos efeitos do estado de calamidade pública reconhecida pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de Março de 2020, e da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do Coronavírus (COVID-19), decretada pelo Ministro de Estado da Saúde, em 3 de fevereiro de 2020, os contratos de locação comercial em vigor até o dia 31 de março de 2020, com aluguel no valor de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), não poderão ser rescindidos por inadimplência e nem objeto de Ações de Despejo.

§ 1º - Os valores dos alugueis e quaisquer outros encargos em atraso decorrentes de contrato de locação comercial, deverão ser liquidados após o término do prazo de suspensão estabelecido nesta Lei ou após a devolução consignado em Termo de Acordo, celebrado entre o locador e o locatário;

§ 2º O Termo de Acordo firmado entre o locador e o locatário terá força de título executivo extrajudicial;

§ 3º Como ação direta de apoio ao enfrentamento dos efeitos econômicos produzidos em decorrência da pandemia do COVID-19, o Tesouro Nacional, tendo como agente financeiro o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, disponibilizará linha de crédito para garantia para, pagamento dos alugueis e demais encargos em atraso, em favor de empresas com faturamento anual de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), conforme regulamentação;

§ 4º - O prazo de suspensão da propositura de Ações de Despejo, de que trata esta Lei, será de seis meses a contar da publicação desta lei.



* C D 2 0 8 7 5 6 5 4 8 0 0 *

JUSTIFICAÇÃO

A consequência da Pandemia do COVID-19 (Coronavírus) para a população brasileira, quer sob o ponto de vista social, quer sob a ótica econômica é uma aposta de resultados bem previsíveis com perspectivas desastrosas em todos os sentidos. Não bastassem as consequências deletérias com a mortalidade de milhares de pessoas pelo mundo, e no Brasil em particular com a deterioração do tecido social e sobrecarga da capacidade de atendimento pela rede hospitalar (pública e privada), as resultantes econômicas pela paralisia das atividades de comércio, agronegócio, transporte e indústria são assustadoras. A pandemia desmonta todo o sistema produtivo tendo como consequência a redução das atividades econômicas e do Produto Interno Bruto - PIB com a lamentável perda de postos de trabalho e geração de renda. Com tamanho vigor, a desaceleração da engrenagem econômica atinge diretamente todas as relações comerciais incluindo-se o setor imobiliário e de locação, impactando diretamente as pequenas e médias empresas.

Como se disse, os contratos de locação comerciais, de toda natureza — como qualquer atividade econômica que entra em processo de paralisia — serão impactados pela desaceleração tendo como consequência direta a impossibilidade de disponibilidade de recursos para solver os compromissos com alugueis e demais encargos. É de domínio público a dificuldade que as empresas terão para equacionar o caixa e com isso honrar salários; encargos e alugueis. Empresas pequenas ou médias se encontram em níveis de igualdade pela desaceleração da economia e terão



suas atividades paralisadas ou reduzidas, em proporções maiores ou menores, pelos gastos, responsabilidades. O mais assustador, no entanto, o desemprego pode ser maior ou menor se uma pequena ou média empresa for sumariamente expurgado do imóvel locado face a uma indesejada, mas real inadimplência. Infelizmente, nesse aspecto, junto com o pequeno ou médio empresário é o trabalhador que será duramente impactado pelo fechamento da empresa.

Por sua vez, é importante frisar que o pagamento do aluguel e encargos é a principal obrigação do locatário, expressamente prevista no artigo 23 da Lei do Inquilinato, e que o não pagamento pode ensejar uma Ação de Despejo, bem como a execução de bens para saldar as dívidas pendentes. Neste momento de dúvidas, com possibilidade de fechamentos de empresas, desemprego, falta de trabalho, vacância de imóveis, instabilidade, entre outras, é fundamental que o poder público assuma a liderança do processo de recuperação econômica propondo medidas temporárias e de exceção, mas saneadoras para auxiliar na transição entre a baixa atividade econômica e os momentos de recuperação que deverão ocorrer um pouco mais na frente. Nesse aspecto, é fundamental que medidas legais e negociais sejam disponibilizadas para dispor aos proprietários e inquilinos meios e ferramentas para que possam agir com prudência, compreensão e acima de tudo sempre com a visão da negociação, tendo como pressuposto, que uma renegociação nestes períodos de dificuldades será, com certeza, a melhor solução.

A condução para futuros acordos entre locadores e locatários de forma harmoniosa reduzirá o impacto de milhares de ações judiciais a serem travadas no Poder Judiciário, onde não será possível prever quais efeitos jurídicos e decisões judiciais serão consolidadas em decorrência desta



* 0 0 8 0 5 6 5 7 5 8 0 8 2 0 *
C D 2 0 8 7 5 6 5 4 8 0 0 *

pandemia do COVID-19. Não obstante, os locatários devem estar atentos, que uma renegociação de dívida, não é isenção de pagamento, até porque aluguel e encargos, são obrigações, e existe disposição legal e contratual que obriga ao cumprimento delas. Por sua vez, aos proprietários/locadores não será salutar e nem compensador, terem seus imóveis vazios por prazos incertos sendo bem mais racional a opção por sua solução negocial.

Deve ficar bem evidente, que o impacto causado por esta pandemia, não deve ser utilizado para obtenção de vantagens pessoais, até porque a conciliação pretendida e suportada em uma excepcionalidade da Lei do Inquilinato é transitória para evitar que um mal maior, que é a retração econômica, perdure indefinidamente com prejuízo para todos os envolvidos: locadores e locatários e a geração de postos de trabalho.

Diante das questões emergências que são postas, tem-se como primordial a suspensão da proposição de Ações de Despejo, em prazo determinado, em face de inadimplência no pagamento de locação comercial como consequência da paralisia econômica do país motivada pela Pandemia do COVID-19, motivo pelo qual solicitamos o apoio na presente proposição legislativa.

Sala das Comissões,

DEPUTADO CHRISTINO AUREO

PP/RJ



* C D 2 0 8 7 5 9 6 5 4 8 0 0 *