



PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. JOÃO DANIEL)

Altera a Lei no. 8.245, de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, e dá outras providências.

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º Esta Lei altera dispositivos da Lei no. 8.245, de 1991, para vedar a concessão de liminar de desocupação de imóvel urbano nas condições que determina.

Art. 2º - Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1o, I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, nas ações de reintegração de posse em bens imóveis de caráter privado até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Execução de sentenças que resultem em despejo ou remoção ficará suspensa no âmbito destas ações.

§ 2º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações que estejam em andamento a partir de 20 de março de 2020.

Art. 3º Inclua-se o seguinte artigo no capítulo VI da Lei no. 8.245, de 1991 (“Das Locações de Imóveis Urbanos”), com a numeração que couber:

Art.....Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueis vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput.

§ 2º Nos casos de ações de despejo em tramitação, o locatário deverá comprovar a redução de rendimentos das maneiras cabíveis.

§ 3º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, caso não haja acordo expresso entre locador e locatário, o governo federal poderá instituir o “Aluguel Social” para subsidiar os locatários, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, desde que



comprovado que esses aluguéis são as únicas fontes de renda dos proprietários dos imóveis.

§ 4º As obrigações de fiança em razão de inadimplemento dos alugueis ficam suspensas pelo mesmo prazo.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua aprovação.

JUSTIFICATIVA

No atual cenário de pandemia do novo coronavírus, é de suma importância que o Regime Jurídico Emergencial e Transitório para as relações de Direito Privado trate dos temas dos despejos e remoções, bem como crie novas regras para as relações de aluguel residencial.

O objetivo prioritário dos artigos propostos nesta Emenda é garantir que não haja despejos ou remoções no período mais crítico da crise ocasionada pela pandemia, bem como assegurar regras claras para as relações entre locadores e locatários. As medidas visam seguir as orientações das autoridades médicas nacionais e internacionais, que recomendam o isolamento como política eficaz para controlar o ritmo das contaminações pelo vírus. Neste cenário, ninguém deverá ficar desabrigado, tanto em nome do direito à moradia, quanto em nome da saúde pública.

No que diz respeito ao artigo 9º, propõe-se a não concessão de liminares em ações de despejo e em ações de reintegração de posse em imóveis privados. A execução das sentenças também ficaria suspensa, uma vez que o objetivo primordial é não despejar ou remover ninguém. As novas regras valeriam a partir do dia 20 de março, para todas as ações em tramitação, independentemente do dia em que foram ajuizadas.

Já o artigo 10 prevê novas regras para a locação residencial. Parte destas medidas já estavam abarcadas pelo projeto original apresentado ao Senado. O Substitutivo aprovado pelo Senado retirou estas regras, propondo que as negociações se dessem entre locadores e locatários, sem qualquer tipo de padrão previsto neste Regime Jurídico Emergencial e Transitório.

Basta olhar para a Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) para entrever o tamanho do problema e a necessidade de um tratamento jurídico específico. Entre 2017 e 2018, as famílias com rendimentos de até dois salários mínimos comprometeram 39,2% dos seus rendimentos com habitação e o aluguel é um dos grandes responsáveis por este valor tão alto. A maior parte destas famílias deve ter redução em sua renda, uma vez que demissões, reduções de salário e a impossibilidade de gerar renda por meio de empregos informais são a tônica desta crise.

Por outro lado, a POF também mostra que, do ponto de vista dos locadores proprietários, o impacto é muito menor. Os rendimentos de aluguel imóveis apresentaram as




CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL JOÃO DANIEL PT/SE

menores contribuições na composição do valor médio recebido pelas famílias (0,7%), tanto nas áreas urbanas (0,7%) quanto nas rurais (0,9%).

Estes dados embasam a norma de suspensão total ou parcial de pagamento do valor dos alugueres, prevista no art.10. O art. 10, §2º prioriza a negociação entre locadores e locatários. Caso não haja acordo expresse entre as partes, as regras de suspensão total ou parcial continuam em vigor, com pagamento postergado e parcelado a partir de 30 de outubro.

Sala das Sessões, abril de 2020


JOÃO DANIEL
Deputado Federal (PT-SE)