

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Da Sra. Deputada Rejane Dias)

Altera a Lei nº 8.254, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para proibir despejos durante o estado de calamidade pública e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.254, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para proibir despejos durante o estado de calamidade pública.

Art. 2º A Lei nº 8.254, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte §4º ao art. 59:

“Art. 59

.....

§ 4º Durante o estado de calamidade pública decretado, ficam proibidos despejos por falta de pagamento e remoções judiciais ou extrajudiciais.

I – para fins do disposto no caput considera-se a data da publicação no Diário Oficial, do Decreto nº 6, de março de 2020, o marco inicial.

II - os locatários que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de salário, poderão suspender, total ou parcialmente, o

pagamento do aluguel a partir do dia 20 de março de 2020 enquanto durar o estado de calamidade pública.

III – poderão ser oferecidos descontos ou até isenções no pagamento do aluguel, somente durante o estado de calamidade pública;

IV – O acordo da suspensão do contrato de trabalho deverá ser assinado pelo locador e locatário.

V – as parcelas vencidas e vindouras deverão ser pagas justamente com as vindouras, ou parceladas sem cobrança de juros, conforme acordo firmado entre as partes.

VI - o locatário poderá pedir a rescisão do contrato imediatamente, sem pagar a multa contratual por entrega antecipada, quando o locador poderá a partir do recebimento do imóvel, poderá alugar o mesmo para outro locatário.

VII – o locatário que não teve sua remuneração reduzida e se aproveitar do estado de calamidade pública para não quitar suas obrigações contratuais cometerá o crime de abuso de poder econômico e estelionato.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O Decreto Legislativo nº 6, de 2020, reconheceu o estado de calamidade pública, de importância internacional, em decorrência a infecção humana do coronavírus – COVID – 19.

A ação de despejo consiste na retirada, pelo proprietário, do inquilino do imóvel onde mora por desavenças e sobretudo por falta de pagamento do aluguel.

A pandemia do Coronavírus – COVID-19, trará prejuízo econômico, principalmente para os locadores de imóveis residenciais. A presente proposição altera a lei do inquilinato Lei nº 8.254, de 18 de outubro de 1991, para dispo especificamente quando o locatário sofrer alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de salário, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento do aluguel a partir do dia 20 de março de 2020 enquanto durar o estado de calamidade.

Veja-se que não se trata de um pedido de revisão do aluguel, mas apenas o ajustamento excepcional diante a situação grave crise social e econômica enquanto durar o estado de calamidade pública.

A pandemia do Coronavírus – COVID-19, não deixa de implicar um evento inevitável que impede a consecução da obrigação locacional. Portanto, é importante atenuar as consequências socioeconômicas geradas no período, de modo a preservar as relações jurídicas e proteger os segmentos mais vulneráveis da população. Estamos vivendo em uma época em que milhões de pessoas estão com restrição de circulação pelo país, será muito difícil para as pessoas que forem desalojadas, ou despejadas conseguissem outros locais para alugar.

O Locatário e o Locador deverão firmar um novo contrato, tratando dos casos de pandemia, se haverá desconto, redução, não pagamento do aluguel, no entanto, poderá haver descontos ou até isenções no aluguel, somente durante o tempo do surto epidemiológico, retornando o valor do aluguel, após o fim do estado de calamidade, pois para estes casos o Código Civil prevê soluções jurídicas, como a Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva, onde o Locatário poderá rescindir o contrato de locação sem pagar a multa contratual ou pedir isenção, carência ou revisão judicial.

Segundo o Código Penal, há um crime de estelionato quando uma pessoa usa o engano ou fraude para levar vantagem sobre alguém. Dessa forma o locatário que aproveitar-se do estado da pandemia e não tendo sofrido

qualquer redução salarial oriunda da redução ou suspensão do contrato de trabalho não poderá eximir-se de quitar suas obrigações contratuais sob falsos pretextos.

Em face do exposto, e dada a importância de preservar a saúde de todos esses profissionais solicito o apoio dos Nobres Pares para aprovação da presente iniciativa.

Sala das Sessões, em de abril de 2020.

Deputada Rejane Dias

