



PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. Nicoletti)

Dispõe sobre as denúncias dos contratos de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, durante a situação de Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação das denúncias de contratos de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Art. 2º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, previsto no art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o locatário ficará dispensado do cumprimento do prazo de trinta dias de antecedência para a comunicação da denúncia, bem como da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, caso demonstre incapacidade econômico-financeira que impossibilite a continuidade do contrato locatício, tais como:

- I - rescisão de contrato de trabalho por iniciativa do empregador;
- II - redução da carga horária de trabalho;
- III - redução de remuneração; e



IV - paralisação temporária ou definitiva do trabalho, motivada por ato de autoridade municipal, estadual ou federal, caso se trate de profissional liberal, trabalhador autônomo, microempreendedor individual, microempresa e pequena empresa.

Art. 3º Nos contratos de locação por prazo indeterminado, o locatário ficará dispensado do cumprimento do prazo de trinta dias de antecedência para a comunicação da denúncia, bem como do pagamento dos valores previstos no parágrafo primeiro do artigo 6º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, caso demonstre a incapacidade econômico-financeira que impossibilite a continuidade do contrato locatício, nos termos dos incisos I a IV do art. 2º desta Lei.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O país enfrenta um período nunca antes vivido com a pandemia do novo coronavírus SARS-COVID 19, com expectativas nefastas à economia, ao sistema de saúde e à população em geral.

O enfrentamento dos efeitos desta situação imprevisível deve levar em conta, no caso do contrato de locação de imóvel residencial, as condições reais dos contratantes, pois indubitável que para alguns locatários atingidos mais diretamente pela crise, o cumprimento do contrato se tornou excessivamente oneroso.

É notório o fato de que o desemprego e o fechamento temporário de micro e pequenas empresas trouxeram, como uma de muitas consequências da quarentena e do isolamento social decretados pela pandemia, a incapacidade desses desafortunados de manter os contratos de locação vigentes, gerando o desequilíbrio dos polos contratantes porque não possuem mais salários, rendimentos, honorários ...

Diante desta situação, e para equilibrar as forças dentro do contrato, o locatário que quiser por fim ao ajuste locatício não estará sujeito à dação do aviso prévio ao locador e nem ao pagamento de multa relativa a um mês de salário, conforme previsto no § único do art. 6º da Lei nº 8.245/91.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado NICOLETTI

Ainda, para o equilíbrio da relação contratual, o contrato por prazo determinado não estará sujeito ao pagamento de indenização e/ou multa, no caso da denúncia antes do termo fixado.

Por fim, as duas situações retratadas – denúncia do contrato de locação por prazo indeterminado e determinado, sujeitam os locatários ao pagamento dos alugueres até a data de comunicação e saída do imóvel, e à comprovação da incapacidade econômico-financeira, causa da denúncia mencionada.

Ante o exposto e diante da urgência e gravidade da situação enfrentada pelo Covid-19 e a importância da medida proposta, solicito o apoio dos nobres Pares para a sua aprovação.

Sala das comissões, 17 de abril de 2020

Deputado NICOLETTI (PSL/RR)

Documento eletrônico assinado por Nicoletti (PSL/RR), através do ponto SDR_56006, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato da Mesa n. 80 de 2016.

