



PROJETO DE LEI Nº 1.179, DE 2020

Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).

EMENDA Nº

Acrescente-se o artigo 10 ao Projeto, renumerando-se os subsequentes:

“Art. 10. Na locação predial urbana residencial ou não residencial, o locatário que sofrer alteração econômico-financeira, decorrente de diminuição comprovada de sua receita advinda da crise pandêmica, pode suspender ou reduzir, em até 50% (cinquenta por cento), o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º O valor suspenso dos alugueres deve ser pago parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de até 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º O locatário deve comunicar ao locador, por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita, o exercício da suspensão prevista no caput.”

JUSTIFICAÇÃO





A versão original do Projeto apresentado ao Senado Federal continha dispositivo específico, que mitigava as dificuldades que os locatários país afora já começam a sofrer em razão da epidemia de covid-19 e das medidas de enfrentamento que vêm sendo adotadas para reduzir seu impacto.

O artigo em que constava a proposta foi eliminado durante a tramitação. Não obstante, sob a alegação de que é multifacetada a situação dos locadores de imóveis e no afã de resguardar sua situação jurídica, os Senadores abandonaram qualquer tentativa de tutelar os interesses dos locatários nessa situação de enorme dificuldade econômica.

Parece-nos, no entanto, que, por mais que se possa esperar bom senso e boa-fé por parte dos locadores, a verdade é que o ordenamento coloca à sua disposição instrumentos muito eficientes para fazer valer seus direitos, em especial, a ação de despejo. De outra parte, o imóvel é o lar do locatário, sendo seu uso indispensável para garantir-lhe o direito à moradia em situação na qual se encontra privado de recuperar sua renda; ou, ainda, no caso das locações para fins empresariais, é o imóvel insumo para a produção de sua renda. Diante dessa “disparidade de armas”, apostar na renegociação pode não ser a conduta mais prudente.

É preciso, portanto, repartir igualmente os ônus – e instrumentos legais de tutela de interesses legítimos – decorrentes da pandemia, uma vez que, na generalidade dos casos, o descumprimento da obrigação do locatário não decorrerá de culpa sua, mas de fato imprevisível e fora de seu controle. Especialmente em relação aos comerciantes, em locais nos quais a atividade está interdita, o disposto nesta emenda é medida de justiça.

Sala da Comissão, em de de 2020.

Deputado LUIS MIRANDA
(DEM-DF)

