



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.432, DE 2020

(Do Sr. Ricardo Izar)

Faculta aos locatários de imóveis comerciais o direito de requerer abatimento no valor da locação, proporcional ao número de dias em que houver redução ou interrupção das atividades comerciais por força das medidas de isolamento e quarentena previstas na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-936/2020.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



PROJETO DE LEI Nº _____, de 2020
(Dos Srs. Ricardo Izar e Soraya Santos)

Faculta aos locatários de imóveis comerciais o direito de requerer abatimento no valor da locação, proporcional ao número de dias em que houver redução ou interrupção das atividades comerciais por força das medidas de isolamento e quarentena previstas na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei faculta aos locatários de imóveis comerciais o direito de requerer abatimento no valor da locação, proporcional ao número de dias em que houver redução ou interrupção das atividades comerciais por força das medidas de isolamento e quarentena previstas na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no *caput*, aplicam-se os decretos e leis de âmbito municipal, distrital, estadual ou federal que determinem restrições ao funcionamento de estabelecimentos comerciais.

Art. 2º Fica suspensa a incidência de multa, juros de mora e demais penalidades contratuais pelo descumprimento, por parte dos locatários de imóveis comerciais, do dever estabelecido no inciso I do art. 23 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

Art. 3º Esta Lei vigorará enquanto estiverem sendo adotadas as medidas de isolamento e quarentena previstas na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020.

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



JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, prevê medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública no contexto desafiador da pandemia de coronavírus surgida em 2019. Pela lei, as autoridades poderão determinar, no âmbito de suas competências, disposições excepcionais com o objetivo de proteger a coletividade, como isolamento social e quarentena, incluída aí a possibilidade de restrição de atividades.

Dessa forma, governadores e prefeitos vêm adotando medidas que contribuam para a preservação da saúde e da vida dos brasileiros, entre elas as restrições ao funcionamento de estabelecimentos comerciais e serviços considerados não essenciais.

Em que pese a importância de todas essas providências, há que se considerar seu impacto negativo sobre micro e pequenos empreendimentos, que enfrentaram uma abrupta queda ou mesmo interrupção do seu faturamento, com amplas consequências para a economia nacional. De acordo com dados do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae), micro e pequenos negócios respondem por 52% dos empregos com carteira assinada no setor privado no Brasil.

Nesse contexto, o setor dos serviços de estética e beleza foi severamente atingido, para ficar em um exemplo. Trata-se de um segmento que abrange uma parcela significativa da população economicamente ativa, superando 1 milhão de CNPJs cadastrados, e que se encontra impedida de trabalhar, já que presta serviço impossível de ser realizado remotamente. Considerando-se que aluguéis, condomínios e demais despesas referentes ao estabelecimento físico são parte importante dos custos mensais de operação, torna-se inviável honrar o contrato de locação nas atuais condições, sem faturamento.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Ricardo Izar - SP

Por todo o exposto, e ressaltando a necessidade de ações do poder público que amparem os micro e pequenos empreendedores e garantam a manutenção de seu emprego e renda nestes tempos de medidas emergenciais de saúde pública, peço o apoio dos nobres Pares na aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, 01 de abril de 2020.

Deputado **RICARDO IZAR**
PP/SP

Deputada **SORAYA SANTOS**
PL/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 13.979, DE 6 DE FEVEREIRO DE 2020

Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre as medidas que poderão ser adotadas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019.

§ 1º As medidas estabelecidas nesta Lei objetivam a proteção da coletividade.

§ 2º Ato do Ministro de Estado da Saúde disporá sobre a duração da situação de emergência de saúde pública de que trata esta Lei.

§ 3º O prazo de que trata o § 2º deste artigo não poderá ser superior ao declarado pela Organização Mundial de Saúde.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - isolamento: separação de pessoas doentes ou contaminadas, ou de bagagens, meios de transporte, mercadorias ou encomendas postais afetadas, de outros, de maneira a evitar a contaminação ou a propagação do coronavírus; e

II - quarentena: restrição de atividades ou separação de pessoas suspeitas de contaminação das pessoas que não estejam doentes, ou de bagagens, contêineres, animais, meios de transporte ou mercadorias suspeitos de contaminação, de maneira a evitar a possível contaminação ou a propagação do coronavírus.

Parágrafo único. As definições estabelecidas pelo Artigo 1 do Regulamento Sanitário Internacional, constante do Anexo ao Decreto nº 10.212, de 30 de janeiro de 2020, aplicam-se ao disposto nesta Lei, no que couber.

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
