



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.834, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-936/2020.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 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, 13 abril de 2020


JOÃO DANIEL
Deputado Federal (PT-SE)

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 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 I Da locação em geral

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

VII - o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em

até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

- I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;
- II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;
- III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
- IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;
- V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;
- II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;
- III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;
- IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 1º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 2º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 3º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
