



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.902, DE 2020

(Da Sra. 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.

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 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 dispor 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 15 de abril de 2020.

Deputada Rejane Dias

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 II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

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 consentilas; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

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.

DECRETO LEGISLATIVO Nº 6, DE 2020

Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei
Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a

ocorrência do estado de calamidade pública, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica reconhecida, exclusivamente para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, notadamente para as dispensas do atingimento dos resultados fiscais previstos no art. 2º da Lei nº 13.898, de 11 de novembro de 2019, e da limitação de empenho de que trata o art. 9º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020.

Art. 2º Fica constituída Comissão Mista no âmbito do Congresso Nacional, composta por 6 (seis) deputados e 6 (seis) senadores, com igual número de suplentes, com o objetivo de acompanhar a situação fiscal e a execução orçamentária e financeira das medidas relacionadas à emergência de saúde pública de importância internacional relacionada ao coronavírus (Covid-19).

§ 1º Os trabalhos poderão ser desenvolvidos por meio virtual, nos termos definidos pela Presidência da Comissão.

§ 2º A Comissão realizará, mensalmente, reunião com o Ministério da Economia, para avaliar a situação fiscal e a execução orçamentária e financeira das medidas relacionadas à emergência de saúde pública de importância internacional relacionada ao coronavírus (Covid-19).

§ 3º Bimestralmente, a Comissão realizará audiência pública com a presença do Ministro da Economia, para apresentação e avaliação de relatório circunstanciado da situação fiscal e da execução orçamentária e financeira das medidas relacionadas à emergência de saúde pública de importância internacional relacionada ao coronavírus (Covid-19), que deverá ser publicado pelo Poder Executivo antes da referida audiência.

Art. 3º Este Decreto Legislativo entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 20 de março de 2020.

SENADOR ANTONIO ANASTASIA
Primeiro Vice-Presidente do Senado Federal,
no exercício da Presidência

FIM DO DOCUMENTO
