



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.367, DE 2020

(Do Sr. Christino Aureo)

Altera os termos da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), relativamente à suspensão da propositura de Ações de Despejo em face de inadimplência em contratos de locação durante o período de enfrentamento do estado de calamidade pública, reconhecida pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de Março de 2020, e da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do Coronavírus (COVID-19), decretada pelo Ministro de Estado da Saúde, em 3 de fevereiro de 2020, como forma de auxiliar na preservação de empregos..

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 8.245 de 18 de outubro de 1991, que será acrescida do art. 88-A com seguinte redação:

“Art. 88-A – Em decorrência dos efeitos do estado de calamidade pública reconhecida pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de Março de 2020, e da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do Coronavírus (COVID-19), decretada pelo Ministro de Estado da Saúde, em 3 de fevereiro de 2020, os contratos de locação comercial em vigor até o dia 31 de março de 2020, com aluguel no valor de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), não poderão ser rescindidos por inadimplência e nem objeto de Ações de Despejo.

§ 1º - Os valores dos alugueis e quaisquer outros encargos em atraso decorrentes de contrato de locação comercial, deverão ser liquidados após o término do prazo de suspensão estabelecido nesta Lei ou após a devolução consignado em Termo de Acordo, celebrado entre o locador e o locatário;

§ 2º O Termo de Acordo firmado entre o locador e o locatário terá força de título executivo extrajudicial;

§ 3º Como ação direta de apoio ao enfrentamento dos efeitos econômicos produzidos em decorrência da pandemia do COVID-19, o Tesouro Nacional, tendo como agente financeiro o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, disponibilizará linha de crédito para garantia para, pagamento dos alugueis e demais encargos em atraso, em favor de empresas com faturamento anual de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), conforme regulamentação;

§ 4º - O prazo de suspensão da propositura de Ações de Despejo, de que trata esta Lei, será de seis meses a contar da publicação desta lei.

JUSTIFICAÇÃO

A consequência da Pandemia do COVID-19 (Coronavírus) para a população brasileira, quer sob o ponto de vista social, quer sob a ótica econômica é uma aposta de resultados bem previsíveis com perspectivas desastrosas em todos os sentidos. Não bastassem as consequências deletérias com a mortalidade de milhares de pessoas pelo mundo, e no Brasil em particular com a deterioração do tecido social e sobrecarga da capacidade de atendimento pela rede hospitalar (pública e privada), as resultantes econômicas pela paralisia das atividades de comércio, agronegócio, transporte e indústria são assustadoras. A pandemia desmonta todo o sistema produtivo tendo como consequência a redução das atividades econômicas e do Produto Interno Bruto - PIB com a lamentável perda de postos de trabalho e geração de renda. Com tamanho vigor, a desaceleração da engrenagem econômica atinge diretamente todas as relações comerciais incluindo-se o setor imobiliário e de locação, impactando diretamente as pequenas e médias empresas.

Como se disse, os contratos de locação comerciais, de toda natureza — como qualquer atividade econômica que entra em processo de paralisia — serão impactados pela desaceleração tendo como consequência direta a impossibilidade de disponibilidade de recursos para solver os compromissos com alugueis e demais encargos. É de domínio público a dificuldade que as empresas terão para equacionar o caixa e com isso honrar salários; encargos e alugueis. Empresas pequenas ou médias se encontram em níveis de igualdade pela desaceleração da economia e terão suas atividades paralisadas ou reduzidas,

em proporções maiores ou menores, pelos gastos, responsabilidades. O mais assustador, no entanto, o desemprego pode ser maior ou menor se uma pequena ou média empresa for sumariamente expurgado do imóvel locado face a uma indesejada, mas real inadimplência. Infelizmente, nesse aspecto, junto com o pequeno ou médio empresário é o trabalhador que será duramente impactado pelo fechamento da empresa.

Por sua vez, é importante frisar que o pagamento do aluguel e encargos é a principal obrigação do locatário, expressamente prevista no artigo 23 da Lei do Inquilinato, e que o não pagamento pode ensejar uma Ação de Despejo, bem como a execução de bens para saldar as dívidas pendentes. Neste momento de dúvidas, com possibilidade de fechamentos de empresas, desemprego, falta de trabalho, vacância de imóveis, instabilidade, entre outras, é fundamental que o poder público assuma a liderança do processo de recuperação econômica propondo medidas temporárias e de exceção, mas saneadoras para auxiliar na transição entre a baixa atividade econômica e os momentos de recuperação que deverão ocorrer um pouco mais na frente. Nesse aspecto, é fundamental que medidas legais e negociais sejam disponibilizadas para dispor aos proprietários e inquilinos meios e ferramentas para que possam agir com prudência, compreensão e acima de tudo sempre com a visão da negociação, tendo como pressuposto, que uma renegociação nestes períodos de dificuldades será, com certeza, a melhor solução.

A condução para futuros acordos entre locadores e locatários de forma harmoniosa reduzirá o impacto de milhares de ações judiciais a serem travadas no Poder Judiciário, onde não será possível prever quais efeitos jurídicos e decisões judiciais serão consolidadas em decorrência desta pandemia do COVID-19. Não obstante, os locatários devem estar atentos, que uma renegociação de dívida, não é isenção de pagamento, até porque aluguel e

encargos, são obrigações, e existe disposição legal e contratual que obriga ao cumprimento delas. Por sua vez, aos proprietários/locadores não será salutar e nem compensador, terem seus imóveis vazios por prazos incertos sendo bem mais racional a opção por sua solução negocial.

Deve ficar bem evidente, que o impacto causado por esta pandemia, não deve ser utilizado para obtenção de vantagens pessoais, até porque a conciliação pretendida e suportada em uma excepcionalidade da Lei do Inquilinato é transitória para evitar que um mal maior, que é a retração econômica, perdure indefinidamente com prejuízo para todos os envolvidos: locadores e locatários e a geração de postos de trabalho.

Diante das questões emergências que são postas, tem-se como primordial a suspensão da proposição de Ações de Despejo, em prazo determinado, em face de inadimplência no pagamento de locação comercial como consequência da paralisia econômica do país motivada pela Pandemia do COVID-19, motivo pelo qual solicitamos o apoio na presente proposição legislativa.

Sala das Comissões,

DEPUTADO CHRISTINO AUREO

PP/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 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.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado."

Art. 87. (VETADO)

Art. 88. (VETADO).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;
II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;
III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;
IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;
V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;
VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;
VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e
VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR
Jarbas Passarinho

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
