



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.831, DE 2020 **(Do Sr. Luiz Carlos Motta)**

Permite ao locatários de imóveis residenciais e comerciais a suspensão dos contratos de aluguéis ou a redução dos valores em decorrência das medidas de isolamento e quarentena prevista na lei 13979 de 6 de fevereiro de 2020.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) 1367/2020.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. LUIZ CARLOS MOTTA)

Permite aos locatários de imóveis residenciais e comerciais a suspensão dos contratos de aluguéis ou a redução dos valores em decorrência das medidas de isolamento e quarentena prevista na lei 13979 de 6 de fevereiro de 2020.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os locatários de imóveis residenciais e comerciais que sofrerem alteração econômico-financeira decorrente de demissão, diminuição de remuneração ou interrupção de atividades comerciais, poderão suspender o contrato ou reduzir os valores vencíveis durante a vigência da lei 13.979 de 6 de fevereiro de 2020.

Parágrafo único – A redução do aluguel não poderá ser superior a 50 % (cinquenta por cento) do valor do contrato, cabendo ao locatário comunicar ao locador o exercício da suspensão ou redução previsto no caput.

Art. 2º Fica suspensa a incidência de multas, juros de mora de demais penalidades por parte dos locatários de imóveis residenciais e comerciais estabelecido no inciso I do art. 23 da Lei 8245/91 (lei do Inquilinato)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Brasil está vivendo uma inédita crise econômica, que decorre da pandemia de Covid-19 — uma grave doença respiratória associada ao novo Coronavírus, detectado inicialmente na China e, atualmente, em todos os

continentes com impacto negativo sobre pequenos negócios e dramáticas consequências para população.

Sabemos que várias medidas legislativas emergenciais têm sido tomadas e aprovadas e o presente projeto está inserido nesse conjunto com o escopo de permitir aos locatários de imóveis residenciais e comerciais a suspensão ou redução dos contratos enquanto durar a vigência da lei 13979/2020.

Muitos trabalhadores além de pequenos comércios especialmente os que atuam na área de serviços foram duramente atingidos e tiveram suas condições econômicas afetadas. Nesse sentido entendemos que, ao flexibilizar as regras nos contratos de aluguéis, os locatários poderão continuar honrando com os compromissos evitando uma perda maior para os locadores.

Pelas razões aqui exposta, esperamos conta com o apoio dos nobres Parlamentares para o aperfeiçoamento e a aprovação deste Projeto.

Sala das Sessões, em 13 de Abril de 2020.


Deputado **LUIZ CARLOS MOTTA**
PL-SP

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