

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. BACELAR)

Dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

Art. 2º Nos contratos de locação não residencial de imóvel urbano, celebrados até o dia 20 de março de 2020, têm as partes o dever de renegociar extrajudicialmente suas cláusulas quando a pandemia de covid-19 ou as respectivas medidas de enfrentamento tenham causado impacto econômico na atividade empresarial do locatário.

Art. 3º O locatário poderá apresentar proposta de renegociação por qualquer meio escrito.

§ 1º Não obtida resposta do locador no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da proposta, o locatário está autorizado a efetuar o pagamento de 80% (oitenta por cento) do valor do aluguel, nas datas de vencimento subsequentes, até a fixação judicial do valor em ação revisional ou até o prazo fixado no art. 7º.

§ 2º Se a renegociação se estender por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da proposta pelo locador, sem que tenham as partes chegado a um acordo, está o locatário autorizado a reduzir o pagamento dos aluguéis subsequentes, na forma do § 1º.

§ 3º Verificado o silêncio do locador no prazo do § 1º ou a falta de celebração de acordo no prazo do § 2º, poderá o locatário ajuizar ação revisional, que observará o disposto no art. 6º.

§ 4º Presume-se recebida a proposta de renegociação enviada a correio eletrônico do locador ou por aplicativo de mensagens após 72 (setenta e duas) horas de seu envio pelo locatário, desde seja essa a forma de comunicação adotada no contrato ou a realizada normalmente pelas partes.

§ 5º Ao locatário que proceder na forma prevista nos §§ 1º e 2º não incidem os efeitos da mora, nem tem o locador a pretensão de despejá-lo por falta de pagamento.

Art. 4º O silêncio do locador quanto à proposta de renegociação do locatário ou a recusa injustificável em realizá-la ou em manter seriamente as tratativas acarreta os seguintes efeitos nas ações de despejo ajuizadas até 20 de março de 2022:

I – impossibilidade de decretação de despejo liminar;

II – dobra do prazo de desocupação do imóvel, no caso de procedência da ação.

Parágrafo único. Não se aplicam as disposições deste artigo e do § 5º do art. 3º no caso de recolhimento de aluguel em valor inferior:

I – ao estabelecido nos §§ 1º e 2º do art. 3º;

II – ao fixado judicialmente, em sentença, nas ações de revisão;

III – ao valor corrigido a ser restituído, na forma do art. 7º.

Art. 5º Não se fixará aluguel provisório inferior ao previsto no art. 68, III, *b*, da Lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, ao locatário que propuser ação de revisão da prestação, qualquer que seja a causa de pedir, sem a comprovação da tentativa de renegociação.

Art. 6º Não obtido o acordo, a ação revisional ajuizada no prazo previsto no art. 7º observará o seguinte:

I – o juiz deverá fixar aluguel provisório, devido a partir da citação, além de confirmar ou modificar o aluguel pago desde o recebimento da proposta de renegociação pelo locador;

II – a sentença retroagirá à data do recebimento da proposta pelo locador, podendo o juiz arbitrar valores diferentes em períodos distintos, conforme se comprovar alteração econômica relevante, como a decorrente de imposição de restrições pelo Poder Público.

Parágrafo único. A revisão dos contratos, até o implemento do termo previsto no art. 8º, não se sujeita ao prazo estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 7º Não ajuizada a ação revisional de aluguel no prazo de dois meses do recebimento da proposta de renegociação pelo locador, o locatário deve restituir, na data de vencimento do aluguel subsequente, a importância deduzida em razão da incidência dos §§ 1º e 2º do art. 3º.

Art. 8º O dever de renegociar de que trata esta lei deve ser observado pelas partes até o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A pandemia de Covid-19 gerou graves impactos econômicos, atingindo, de modo especial, o setor empresarial. As medidas de enfrentamento à disseminação do vírus envolveram a suspensão do funcionamento de diversos estabelecimentos, a restrição de horários ou mesmo do modo de atendimento ao público, o que não raro provocou prejuízos à atividade empresária.

Não obstante, os locadores dos imóveis onde se localizam os estabelecimentos continuam a exigir a integralidade de aluguéis, não havendo medida legislativa tendente a equilibrar essa relação jurídica. Ressalte-se que a previsão legal de revisão no Código Civil (arts. 478 a 480) diz respeito à onerosidade excessiva de uma das prestações em face da outra, o que não se

amolda perfeitamente à situação de crise econômica do empresário, encontrando resistência entre os juristas.

O locador não tem qualquer incentivo para entabular renegociações com o locatário, o que pode agravar ainda mais a situação de industriais e comerciantes em todo o País. Em tempos de normalidade, o fracasso empresarial poderia facilmente ceder espaço a outro empreendimento exitoso, sem prejuízos sistêmicos. Contudo, teme-se que a falta de solução legislativa específica em momento no qual se teme agravamento ainda maior da situação econômica brasileira possa gerar uma quebra generalizada.

De outra parte, as soluções legislativas encontram dificuldades de aprovação neste Congresso Nacional e mesmo entre juristas, sobretudo ao argumento de que há inúmeros locadores que têm nos aluguéis uma fonte de renda, de modo que a redução ou suspensão das prestações poderia injustamente prejudicá-los.

Assim, a tentativa de suspensão dos aluguéis residenciais, constante do PL nº 1.179, de 2020, não obteve consenso sequer na Casa Iniciadora, o Senado Federal. Maiores dificuldades seriam encontradas na hipótese de norma de semelhante teor ser proposta para as locações não residenciais.

Portanto, submetemos a esta Casa Legislativa a presente proposição, que tem por objetivo estimular a renegociação, que é aqui entendida como ônus das partes. Afastamo-nos da ideia de dever de renegociar como pressuposto processual para o processamento de ações de revisão, ante a dificuldade de se superar o óbice da inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV). Evitou-se o estabelecimento de suspensão de aluguéis ou do estabelecimento generalizado de descontos percentuais, o que poderia ensejar questionamentos quanto à violação do ato jurídico perfeito ou do direito adquirido (CF, art. 5º, XXXVI).

As medidas a que se refere este projeto aplicam-se apenas às locações não residenciais (comerciais e industriais, por exemplo) celebradas antes do reconhecimento da pandemia no Brasil (20 de março de 2020, termo inicial adotado na Lei nº 14.010/2020). Entendemos que, nos contratos

firmados após esta data, a pandemia era de conhecimento dos contratantes que, portanto, tiveram a oportunidade de ponderar os riscos do negócio e alocá-los de acordo com seus interesses.

Embora se defenda a existência de um dever de renegociar no ordenamento jurídico nacional, com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422), não é certa qual seria a consequência jurídica da inobservância de tal dever. Ademais, o simples estabelecimento de uma indenização para os que deixem de proceder seriamente às tratativas de renegociação não parece tutelar adequadamente as situações disciplinadas nesta proposição.

Portanto, preferiu-se estabelecer uma espécie de ônus de renegociação, com repercussão sobre as faculdades processuais estabelecidas em favor de uma ou outra parte. Assim, antes de ajuizar demanda tendente a revisão do contrato de locação, deve o locatário iniciar as tratativas de renegociação. Se não o fizer, não fica impedido de pedir judicialmente a revisão, porém a medida liminar que reduzir o aluguel não poderá estabelecer valor inferior a 80% de seu valor (assim como prevê o art. 63 da Lei nº 8.245/1991).

Feita a proposta ao locador, quedando-se este inerte por mais de quinze dias do recebimento, tem o locatário o direito de pagar o equivalente a 80% do valor do aluguel. O mesmo direito lhe será conferido quando, iniciadas as tratativas de renegociação, não se chegar a acordo em até 30 dias.

A redução legal do valor não pode se perpetuar *ad eternum*, razão pela qual o locatário que se valer de tal faculdade, deverá ajuizar ação revisional no prazo de dois meses (contados do recebimento da proposta pelo locador), sob pena de ter que devolver, na data de vencimento imediatamente subsequente, o valor do desconto legal.

A fim de evitar o abuso de direito por parte do locatário, o valor reduzido está sujeito à revisão judicial (já na decisão liminar, assim como na sentença).

De outra parte, o locador que permanecer silente ou que se recusar injustificadamente a realizar seriamente as tratativas fica impedido de

se valer do despejo liminar, caso ajuíze a correspondente ação de despejo contra o locatário, além de ter de suportar a desocupação do locatário, após a prolação da sentença, em prazo dobrado. Tais disposições, certamente, não podem incidir nas hipóteses em que o locatário recolher valor inferior aos 80% conferidos por ou o valor estabelecido liminar ou definitivamente pelo juiz.

Adotando posição conciliatória, que respeita os direitos adquiridos e o acesso ao Poder Judiciário, rogamos aos ilustres pares a proposição que ora apresentamos o indispensável apoio para a sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado BACELAR

2020-12366

