



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1026/2021

Determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA.

EMENDA DE PLENÁRIO Nº DE 2021

(Do Sr. Christino Áureo)

Inclua-se no Projeto de Lei nº 1026/2021 — que determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA — o art. 4º que altera os termos da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), renumerando-se as demais disposições:

.....

Art.4º Esta Lei altera a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que será acrescida do art. 88-A e seus parágrafos, com seguinte redação: “Art. 88-A - Em decorrência dos efeitos decorrentes da Pandemia do Coronavírus (COVID-19), os contratos de locação comercial em vigor até o dia 31 de março de 2021, celebrados por pessoa jurídica tipificada como microempresas ou empresas de pequeno porte nos termos dos incisos I e I do Art. 3º da Lei Complementar 123 de 14 de dezembro de 2006, 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 do contrato de locação comercial, deverão ser liquidados após o término do prazo de suspensão estabelecido nesta Lei ou após

a devolução do imóvel em prazo 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 do pagamento dos aluguéis e demais encargos em atraso, em favor de empresas tipificadas no caput.

§ 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 previsíveis com perspectivas complexas 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 parte do 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 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 econômica 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 retração econômica e terão as atividades paralisadas ou reduzidas, em proporções maiores ou menores, pelos gastos, e responsabilidades. O mais assustador, no entanto, o temor do desemprego, pode ser maior ou menor se uma pequena ou média empresa for sumariamente expurgada 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 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 apropriadas para que possam agir com prudência, compreensão e acima de tudo sempre com a visão da negocial, 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 o 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.

Outro aspecto que merece ser considerado é a alta nos reajustes dos aluguéis em face do IGP-M – Índice Geral de Preços-Mercado. Em tempos atípicos como em uma pandemia que assola o mundo e sufoca a economia nacional esse índice acabou perdendo a natureza de mera recomposição do valor do dinheiro e passou a ser uma indústria de remuneração de contratos. No caso dos aluguéis a disparada do IGP-M inviabiliza qualquer processo natural de adimplemento face aos percentuais estratosféricos que tal índice

provoca em cascata. No momento delicado da economia, frente à paralisia provocada pela pandemia, fica claro que o IGP-M foge à realidade das operações comerciais contratadas. Certamente não corresponde aos índices mais plausíveis para o momento atual, logo necessitando urgentemente uma modulação a ser realizada por meio de medidas legais aprovadas neste Parlamento.

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 EMENDA ADITIVA, ora proposta ao Projeto de Lei nº1026/2021.

Sala das Comissões, 06 de abril de 2021.

DEPUTADO CHRISTINO AUREO
PP/RJ



Emenda de Plenário a Projeto com Urgência **(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.

Assinaram eletronicamente o documento CD217131461900, nesta ordem:

- 1 Dep. Christino Aureo (PP/RJ)
- 2 Dep. Cacá Leão (PP/BA) - VICE-LÍDER do Bloco PSL, PL, PP, PSD, MDB, PSDB, REPUBLICANOS, DEM, PROS, PTB, PODE, PSC, AVANTE, PATRIOTA
- 3 Dep. Jaqueline Cassol (PP/RO)