



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.114, DE 2020

(Do Sr. Nicoletti)

Dispõe sobre as denúncias dos contratos de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, durante a situação de Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV).

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-1623/2020.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. Nicoletti)

Dispõe sobre as denúncias dos contratos de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, durante a situação de Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação das denúncias de contratos de locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Art. 2º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, previsto no art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o locatário ficará dispensado do cumprimento do prazo de trinta dias de antecedência para a comunicação da denúncia, bem como da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, caso demonstre incapacidade econômico-financeira que impossibilite a continuidade do contrato locatício, tais como:

- I - rescisão de contrato de trabalho por iniciativa do empregador;
- II - redução da carga horária de trabalho;
- III - redução de remuneração; e



IV - paralisação temporária ou definitiva do trabalho, motivada por ato de autoridade municipal, estadual ou federal, caso se trate de profissional liberal, trabalhador autônomo, microempreendedor individual, microempresa e pequena empresa.

Art. 3º Nos contratos de locação por prazo indeterminado, o locatário ficará dispensado do cumprimento do prazo de trinta dias de antecedência para a comunicação da denúncia, bem como do pagamento dos valores previstos no parágrafo primeiro do artigo 6º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, caso demonstre a incapacidade econômico-financeira que impossibilite a continuidade do contrato locatício, nos termos dos incisos I a IV do art. 2º desta Lei.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O país enfrenta um período nunca antes vivido com a pandemia do novo coronavírus SARS-COVID 19, com expectativas nefastas à economia, ao sistema de saúde e à população em geral.

O enfrentamento dos efeitos desta situação imprevisível deve levar em conta, no caso do contrato de locação de imóvel residencial, as condições reais dos contratantes, pois indubitável que para alguns locatários atingidos mais diretamente pela crise, o cumprimento do contrato se tornou excessivamente oneroso.

É notório o fato de que o desemprego e o fechamento temporário de micro e pequenas empresas trouxeram, como uma de muitas consequências da quarentena e do isolamento social decretados pela pandemia, a incapacidade desses desafortunados de manter os contratos de locação vigentes, gerando o desequilíbrio dos polos contratantes porque não possuem mais salários, rendimentos, honorários ...

Diante desta situação, e para equilibrar as forças dentro do contrato, o locatário que quiser por fim ao ajuste locatício não estará sujeito à dação do aviso prévio ao locador e nem ao pagamento de multa relativa a um mês de salário, conforme previsto no § único do art. 6º da Lei nº 8.245/91.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado NICOLETTI

Ainda, para o equilíbrio da relação contratual, o contrato por prazo determinado não estará sujeito ao pagamento de indenização e/ou multa, no caso da denúncia antes do termo fixado.

Por fim, as duas situações retratadas – denúncia do contrato de locação por prazo indeterminado e determinado, sujeitam os locatários ao pagamento dos alugueres até a data de comunicação e saída do imóvel, e à comprovação da incapacidade econômico-financeira, causa da denúncia mencionada.

Ante o exposto e diante da urgência e gravidade da situação enfrentada pelo Covid-19 e a importância da medida proposta, solicito o apoio dos nobres Pares para a sua aprovação.

Sala das comissões, 17 de abril de 2020

Deputado NICOLETTI (PSL/RR)

Apresentação: 23/04/2020 10:23

PL n.2114/2020

Documento eletrônico assinado por Nicoletti (PSL/RR), através do ponto SDR_56006, na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato da Mesa n. 80 de 2016.



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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

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 I Da locação em geral

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. ([*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012*](#))

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

FIM DO DOCUMENTO