

PLENÁRIO

PROJETO DE LEI Nº 827, DE 2020

Apensados: PL nº 1.028/2020, PL nº 1.112/2020, PL nº 1.246/2020, PL nº 1.312/2020, PL nº 1.340/2020, PL nº 1.367/2020, PL nº 1.432/2020, PL nº 1.489/2020, PL nº 1.583/2020, PL nº 1.684/2020, PL nº 1.784/2020, PL nº 1.831/2020, PL nº 1.834/2020, PL nº 1.902/2020, PL nº 1.975/2020, PL nº 2.093/2020, PL nº 2.909/2020, PL nº 3.488/2020, PL nº 936/2020 e PL nº 957/2020

Suspende pelo período de 90 (noventa) dias em razão da Pandemia do COVID-19, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais e dá outras providências.

Autores: Deputados ANDRÉ JANONES,
NATÁLIA BONAVIDES E
PROFESSORA ROSA NEIDE

Relator: Deputado CAMILO CAPIBERIBE

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei n. 827, de 2020, de autoria do Senhor Deputado André Janones e da Senhora Deputada Natália Bonavides, estabelece a suspensão, pelo prazo de 90 dias, da execução de ordens de despejos, em decorrência da inadimplência de contrato de locação de imóvel residencial, contra inquilinos desempregados ou que tiverem sua renda afetada pela cessação de atividade laboral exercida de forma autônoma. A execução da ordem de despejo também será suspensa pelo prazo de 90 dias em caso de inadimplência do aluguel decorrente de contratos de locação de imóvel comercial utilizado por microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte. Durante o período de suspensão, fica proibida a cobrança das respectivas taxas e da multa pelo não pagamento do aluguel no prazo ajustado. Trata-se de medida excepcional a ser adotada durante a



vigência do estado de emergência de saúde pública de importância internacional decorrente da Covid-19.

Tramitam em conjunto com a matéria legislativa referida os seguintes Projetos apensados:

- PL nº 936, de 2020, do Senhor Deputado Luís Miranda, que altera a Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, para dispor sobre a não aplicação da ação de despejo enquanto perdurar a vigência do estado de emergência de saúde pública decorrente do coronavírus. Durante esse período, a locação não poderá ser desfeita em caso de não pagamento do aluguel e demais encargos locatícios e o valor total devido receberá desconto de 50% pelo prazo de 4 meses, ou enquanto durar a crise, sendo que essa diferença será paga em doze parcelas quando do restabelecimento do estado de normalidade. No caso de famílias que não tenham condições de prover o sustento, o desconto poderá ser de 100%. A proposição também impede a concessão de liminar em ação de despejo para desocupação do imóvel em razão de inadimplemento de aluguel cujo contrato não tenha garantias e quando o objeto da ação for a permanência de sublocatário após o encerramento do contrato de aluguel firmado com o locatário. Essas medidas somente poderão ser adotadas em relação a pessoas e estabelecimentos atingidos pelas medidas de enfrentamento à pandemia.
- PL nº 957, do Senhor Deputado Helder Salomão, prevê desconto de 70% sobre o valor do aluguel decorrente de contrato de locação de imóvel comercial localizados em Centros Comerciais enquanto vigorar o período de emergência sanitária que importe quarentena ou



isolamento social, se estendendo até dois meses após o seu término. Nos anos de 2020 e 2021, ficam suspensas as cobranças que ultrapassem doze alugueis mensais, bem como o reajuste que importe majoração do aluguel e a exigência de multa, juros e correção incidentes sobre valores em atraso. O descumprimento da Lei importará em multa de 10% do valor pago anualmente ao locador.

- PL nº 1.028, de 2020, do Senhor Deputado Junior Mano, que propõe a suspensão por 90 dias de ações judiciais de despejo propostas em razão de falta de pagamento de aluguel ou do vencimento do prazo para substituição de garantia contratual durante a vigência do estado de calamidade imposta pelo coronavírus. Não se aplica aos imóveis em que se desenvolvam atividades comerciais não atingidas pelas medidas de isolamento ou quarentena.
- PL nº 1.112, de 2020, do Senhor Deputado Marcelo Freixo, que institui medidas temporárias sobre despejo, locação e pagamentos em geral, visa a suspensão do cumprimento dos mandados de despejo de imóveis de locação residencial em razão do não pagamento de aluguel e encargos ou de despesas ordinárias de condomínio. Também ficarão suspensos os mandados de reintegração de posse de apart-hotéis e hotéis-residência em razão do não pagamento de aluguel e encargos no prazo ajustado. Durante o prazo de suspensão não incidirão multas, juros e correção monetária sobre os valores devidos. Nos contratos de aluguel de imóvel residencial, com valor de aluguel de até R\$ 5.000,00, o locatário receberá desconto de 30% no valor da locação, desde que não possua renda familiar mensal per capita superior a R\$ 10.000,00. O



desconto será retroativo a 23 de março de 2020 e perdurará até a suspensão do isolamento ou quarentena, por determinação do Poder Executivo local. Também isenta de multa rescisória os contratos findados por motivos de força maior decorrente do coronavírus e impede a cobrança de multa, juros e correção monetária nos boletos bancários e cartão de crédito em atraso.

- PL nº 1.246, de 2020, do Senhor Deputado Luiz Antônio Correa, que suspende a decretação ou o cumprimento de ordens judiciais de despejo de locatários de imóveis urbanos locados sob a regência da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com ou sem finalidade residencial por motivo de falta de pagamento de aluguel e demais encargos contratuais e legais devidos enquanto perdurar o estado de calamidade pública, podendo perdurar enquanto vigorar o estado de emergência de saúde pública.
- PL nº 1.312, de 2020, do Senhores Deputados Carlos Sampaio e Vitor Lippi, que prevê medidas alternativas à dissolução de contratos de locação de imóvel não residencial urbano, durante a vigência do estado de calamidade pública decorrente do coronavírus. Para tanto, prevê que o locatário possa rescindir o contrato sem o correspondente pagamento de multas e encargos. A resilição unilateral poderá ser evitada mediante a possibilidade de redução do aluguel em 50% até 31 de dezembro de 2020 ou, alternativamente, não sejam cobrados pelo prazo mínimo de 3 meses. As regras não se aplicam à imóveis locados por instituições financeiras públicas ou privadas nem às locações que envolvam atividades comerciais que não tenham sofrido interrupção contínua por prazo igual ou superior a 30



dias em razão de imposição de medidas de isolamento ou quarentena.

- PL nº 1.340, de 2020, do Senhor Deputado Alexandre Frota, que suspende as execuções de ação de despejo até 31 de dezembro de 2020, em virtude do estado de calamidade pública vigente, e os débitos havidos poderão ser negociados a partir de 31 de outubro de 2020.
- PL nº 1.367, de 2020, do Senhor Deputado Christino Áureo, que altera a Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, para impedir a rescisão em razão de inadimplemento e suspender pelo prazo de 6 meses, a propositura da ação de despejo de contrato de locação de imóvel comercial vigente até 31 de março de 2020, com aluguel no valor de até R\$ 15.000,00, durante a vigência do estado de emergência de saúde pública de importância internacional. O valor em atraso, acrescido dos encargos, deverá ser liquidado após o término do prazo de suspensão, ou após a devolução consignado em Termo de Acordo, celebrado entre locador e locatário, com força de título executivo extrajudicial. Também prevê linha de crédito, com recursos do Tesouro Nacional, para financiamento junto ao BNDES, destinado ao pagamento de aluguel de empresas com faturamento anual de até R\$ 2 bilhões.
- PL nº 1.432, de 2020, do Senhor Deputado Ricardo Izar, que faculta aos locatários de imóvel comercial pedir o abatimento do valor do aluguel, proporcionalmente aos dias em que as atividades foram reduzidas ou interrompidas por imposição de medidas de isolamento ou quarentena determinada pelo poder público. As multas, juros, correção monetária e demais penalidades contratuais incidentes sobre valores de



aluguel e encargos em atraso ficam suspensas enquanto vigorarem as medidas previstas na Lei n. 13.979, de 2020.

- PL nº 1.489, de 2020, do Senhor Deputado Delegado Marcelo Freitas, que assegura aos locatários de imóveis comerciais atingidos pelas medidas de isolamento ou quarentena decorrente do coronavírus, o desconto de 50% no valor do aluguel relativo ao período em que as atividades permaneceram suspensas, assim considerado o período em que o imóvel permaneceu efetivamente fechado por determinação do poder público.
- PL nº 1.583, de 2020, do Senhor Deputado Alexandre Frota, que assegura o desconto de 70% no valor do aluguel de estabelecimentos comerciais localizados em shoppings e centros comerciais impedidos de exercer suas atividades em razão de determinação do poder público e que não podem comercializar seus produtos e serviços durante o estado de calamidade.
- PL nº 1.684, de 2020, do Senhor Deputado Alencar Santana Braga, que suspende o cumprimento de mandados de reintegração de posse expedidos até a data de publicação desta lei, enquanto perdurar a situação de calamidade pública em saúde decretada em razão da pandemia de COVID-19. A suspensão perdurará até dois meses após o término do estado de calamidade. Não serão concedidas liminares de reintegração de posse durante o mesmo período, exceto em relação às ocupações realizada após a publicação desta Lei.
- PL nº 1.784, de 2020, do Senhor Deputado Paulo Teixeira, que impede a concessão e o cumprimento de



mandado judicial para a reintegração de posse de bem imóvel, urbano ou rural, de propriedade pública ou privada, em desfavor de ocupante que o use, no todo ou em parte, para fins de moradia para si ou sua família, exceto se a desocupação vise prevenir ou mitigar eventuais riscos associados à possibilidade de ocorrência de desabamentos, soterramentos e outros desastres de qualquer origem ou natureza.

- PL nº 1.831, de 2020, do Senhor Deputado Luiz Carlos Motta, que assegura ao locatário de imóvel residencial ou comercial que sofrer alteração econômico-financeira em virtude de demissão, diminuição de remuneração ou interrupção de atividades comerciais a suspensão do contrato ou redução dos valores vincendos durante a vigência do estado de calamidade. A redução do aluguel não será superior a 50% do valor do contrato. Ficam suspensas as multas, juros de mora e demais penalidades incidentes sobre o valor do aluguel em atraso.
- PL nº 1.834, de 2020, do Senhor Deputado João Daniel, que altera a Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, para vedar a concessão de liminar para desocupação de imóveis urbanos em ação de despejo, bem como em ação de reintegração de posse de imóvel privado até 30 de outubro de 2020. Também será suspensa a execução de sentença que resulte despejo ou remoção de moradores, em ações que estejam em andamento a partir de 20 de março de 2020. Também assegura ao locatário de imóvel residencial que sofrer alteração econômico-financeira em virtude de demissão, diminuição de remuneração ou interrupção de atividades comerciais a suspensão do pagamento dos aluguéis vincendos até 30 de outubro de 2020,



mediante acordo com o locador. Não havendo acordo, o governo federal subsidiará o locatário mediante instituição de aluguel social, desde que o proprietário do imóvel não possua outra fonte de renda. As obrigações de fiança também ficam suspensas.

- PL nº 1.902, de 2020, da Senhora Deputada Rejane Dias, que veda despejos por falta de pagamento e remoções judiciais ou extrajudiciais durante o estado de calamidade pública decretado. Também assegura ao locatário de imóvel que sofrer alteração econômico-financeira em virtude de demissão, diminuição de remuneração ou interrupção de atividades comerciais a suspensão do pagamento dos aluguéis vincendos durante o estado de calamidade, mediante acordo entre locador e locatário, inclusive mediante descontos e isenções. Os valores pendentes não serão acrescidos de juros e poderão ser pagos de forma parcelada. Permite a rescisão do contrato de aluguel sem pagamento de multa. Caracteriza como crime se aproveitar do estado de calamidade para obter benefícios previstos nesta Lei.
- PL nº 1.975, de 2020, das Senhoras Deputadas Natália Bonavides e Professora Rosa Neide, que suspende o cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em despejos, desocupações ou remoções forçadas, em imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais, que sirvam de moradia ou que representem área produtiva pelo trabalho individual ou familiar, e tem como objetivo evitar medidas que resultem em pessoas e famílias desabrigadas. Tem como objetivo a proteção do direito à moradia adequada e segura durante a pandemia, mediante a garantia de acesso a serviços básicos, aos



meios de subsistência, proteção contra intempéries climáticas e privacidade, segurança e proteção contra a violência.

- PL nº 2.093, de 2020, do Senhor Deputado Fausto Pinato, que visa a suspender o cumprimento de sentença das ações de despejo até 31 de outubro de 2020, desde que a falta de pagamento das obrigações seja motivada comprovadamente em decorrência da pandemia do novo coronavírus.
- PL nº 2.909, de 2020, do Senhor Deputado Alexandre Frota, que assegura o desconto de 70% no valor do aluguel devido por academias de ginástica que não tenham filiais ou franquias, e 50% para academias de maior porte que possuam filiais e franquias, desde que estejam impedidos de exercer suas atividades em razão de determinação do poder público e que não podem comercializar seus produtos e serviços durante o estado de calamidade e se comprometam a não demitir funcionários durante o período de calamidade.
- PL nº 3.488, de 2020, do Senhor Deputado José Airton Félix Cirilo, que impede a concessão de ordem de despejo durante o estado de calamidade em virtude de não pagamento de aluguel. Suspende a cobrança de aluguel para locatários que sofrerem alteração econômico-financeira em razão de demissão, redução de jornada ou suspensão de contrato de trabalho, com a prorrogação da data do pagamento, sendo a primeira para o prazo de 30 dias após o término do estado de calamidade e as demais sucessivamente.

A matéria foi distribuída às Comissões de Defesa do Consumidor e Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, para análise do mérito; Finanças e Tributação, para análise da adequação



orçamentária e financeira e do mérito; e Constituição e Justiça e de Cidadania, para exame da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e também do mérito. Em razão da distribuição a mais de três Comissões de mérito, foi determinada a criação de Comissão Especial para analisar a matéria, conforme o inciso II do art. 34 do RICD

Foi aprovado requerimento de urgência, estando a matéria pronta para apreciação pelo Plenário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

COMPETÊNCIA DA COMISSÃO ESPECIAL

O art. 34, §2º, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados atribui à Comissão Especial não só o exame do mérito das proposições submetidas a sua apreciação, mas também da admissibilidade, que abrange os aspectos apreciados pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa) e pela Comissão de Finanças e Tributação (aspectos financeiro e orçamentário públicos, quanto à compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual).

DA CONSTITUCIONALIDADE, JURIDICIDADE E TÉCNICA LEGISLATIVA

A matéria se insere no art. 22, inciso I, da Constituição Federal, cujo teor atribui à União a competência privativa para legislar sobre direito civil e processual civil. Além de figurar no rol de competências comuns da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, notadamente, no dever atribuído a esses entes de “promover a melhoria das condições habitacionais”, não excluída na hipótese a necessidade de assegurar o próprio direito à habitação, especialmente em razão da situação de emergência em saúde



pública enfrentada. Neste aspecto, conclui-se que as proposições não apresentam vícios constitucionais a obstar sua regular tramitação.

Quanto ao aspecto de constitucionalidade material, observa-se adequação das proposições com os direitos e garantias fundamentais, e o respeito aos fundamentos, objetivos fundamentais e princípios da República Federativa do Brasil. O conjunto de proposições submetido à análise desta Comissão Especial regula, de forma transitória, relações entre pessoas e bens imóveis no âmbito privado, com a finalidade de mitigar os efeitos sociais e econômicos gerados pela pandemia do coronavírus sobre o acesso à moradia - primeira porta de saída da condição de vulnerabilidade - e sobre a manutenção de estabelecimentos, essencial para a continuidade do exercício da atividade produtiva e, conseqüentemente, para o atingimento da função social da empresa de gerar emprego, renda e circular riquezas. Visa, portanto, proteger relações jurídicas que propiciam a efetivação de direitos constitucionais, cujos valores estão consubstanciados nos fundamentos da República, notadamente, a dignidade da pessoa humana e o valor social da livre iniciativa.

De igual modo, o pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido, não sendo violados os princípios do ordenamento jurídico pátrio.

A técnica legislativa utilizada nas proposições está adequada aos comandos da Lei Complementar n.º 95, de 1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

DA ADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

Quanto à admissibilidade e compatibilidade financeira e orçamentária da matéria, não se vislumbra qualquer desrespeito às normas vigentes, em especial em relação à Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, à Lei do Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária da União.

DO MÉRITO

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



A quarentena e o isolamento, como instrumentos de restrição do trânsito de pessoas por razões sanitárias e segregação de pessoas doentes ou contaminadas, inserem-se no rol de medidas à disposição das autoridades públicas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional desencadeada pela pandemia da COVID-19. No atual cenário de incertezas quanto aos prazos para a disponibilização das vacinas e da nova onda de contaminação, com recordes nos índices de mortalidade, as limitações impostas pela determinação de quarentena e isolamento continuam sendo as principais políticas públicas adotadas com a finalidade de reduzir a transmissão comunitária do novo coronavírus e garantir a manutenção da capacidade dos serviços de saúde.

A efetividade dessas medidas e, por consequência, da política de proteção e prevenção da saúde, perpassa pela temática da segurança habitacional. Afinal, o direito à moradia adequada e segura durante a pandemia da COVID-19, sem ameaças de despejos e remoções, com o devido acesso aos serviços básicos como água potável, saneamento e coleta de lixo, é essencial para garantir o cumprimento das medidas de proteção. Sem isso, o simples ato de lavar as mãos com regularidade fica comprometido.

Ao passo em que a política pública do Estado se socorre dos lares dos brasileiros para enfrentar os efeitos sanitários da pandemia, não pode, principalmente neste momento, ignorar as dificuldades enfrentadas pelas famílias na manutenção de moradia capaz de atender dignamente as suas necessidades, independentemente do vínculo jurídico que conduz à posse do imóvel.

A Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, assegurou a suspensão das liminares admitidas em ações de despejo, de modo a impedir a desocupação de imóvel objeto de contrato de locação quando o fundamento da ação judicial for o não pagamento do aluguel e acessórios no prazo ajustado, em contratos sem garantia; em razão do término de contrato de trabalho quando a ocupação do imóvel se der em razão do emprego; em vista da permanência de sublocatário no imóvel após o término do contrato de locação celebrado com o locatário; pelo término do prazo para substituir garantia que mantenha a segurança do contrato de locação e no caso de término do

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



contrato de locação não residencial em ações de despejo propostas no prazo de 30 dias do encerramento do vínculo locatício.

Apesar de representar um avanço legislativo, a suspensão das liminares em ação de despejo ainda não foi suficiente para garantir a proteção dos grupos populacionais em situação de vulnerabilidade mais fortemente afetados por crises socioeconômicas e sanitárias, especialmente aqueles estabelecidos em assentamentos irregulares, que certamente encontrarão mais dificuldades para encontrar outra moradia. Essas ocupações abrigam comunidades inteiras que suportam, além da insegurança da posse, a infraestrutura insuficiente e oferta precária de equipamentos e serviços públicos.

Não há dúvida de que tais condições já implicam risco aumentado de contágio e, conseqüentemente, de morte¹. E, se antes da pandemia milhões de brasileiros não tinham assegurado o direito constitucional à moradia, com déficit habitacional que supera 7.8 milhões de unidades habitacionais², a crise que agora vivenciamos, e notadamente o avanço do desemprego – atualmente mais de 41 milhões de pessoas³ não exercem qualquer ocupação remunerada – agravam o problema. Não por mera coincidência, a região Sudeste, onde ocorre o maior déficit habitacional, se concentra a maioria dos casos diagnosticados da doença e de óbitos em decorrência da COVID-19⁴.

O desalojamento coletivo de pessoas de baixa renda em meio à pandemia é medida injustificável, especialmente se nenhuma contrapartida dos poderes públicos é oferecida para assegurar a provisão de habitação alternativa permanente ou de caráter assistencial que confira proteção em relação à situação vivenciada. Promover desocupações coletivas, deixando as famílias ainda mais vulneráveis ao vírus, é uma grave violação da dignidade

1 A análise de dados de 54.488 vítimas fatais de COVID-19 no Brasil, em levantamento encomendado pela Época à consultoria Lagom, conclui que, por razões socioeconômicas e sociodemográficas, a doença matou mais pessoas pobres do que em outros países onde a pandemia inviabilizou sistemas de saúde, como na Itália e na Espanha. Disponível em: <https://epoca.globo.com/sociedade/homem-pobre-negro-cara-da-vitima-de-covid-19-no-brasil-1-24512320>

2 Dados do Ministério do Desenvolvimento Social, de 2017

3 De acordo com a PNAD Covid-19, do IBGE, divulgada em 14 de agosto de 2020, há 12,9 milhões de desempregados e outros 28 milhões de pessoas que sequer buscaram trabalho.

4 <https://covid.saude.gov.br/>, acessado em 17 de setembro de 2020.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



humana. Não são poucos os exemplos pretéritos sobre a violência resultante de remoções forçadas, com prazos exíguos para abandonar residências, demolições em horário noturno e destruição de bens pessoais, reassentamento em áreas muito distantes e indenizações com valores baixíssimos ou até mesmo inexistentes, que afastam o morador da vida comunitária e social e o forçam a permanecer na informalidade. No presente caso, esse modo de proceder é agravado pelo risco de dano à integridade física e à vida das pessoas que ocupam informalmente essas áreas e dos demais membros da sociedade, pelo potencial de frustrar as orientações sanitárias.

Nesse sentido, entendemos justa e necessária a normatização de regras que impeçam as desocupações e remoções forçadas de imóveis que sirvam de moradia ou de área produtiva pelo trabalho individual ou familiar. Trata-se de medida que se coaduna com diversos instrumentos internacionais de proteção ao direito à moradia, conforme expressamente manifestado pelo o Escritório do Alto Comissariado das Nações Unidas para América do Sul (ACNUDH-ROSA) e pelo Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos no Brasil (ONU-Habitat), em documento de apoio à aprovação da matéria.

A prática de despejos coletivos é, por exemplo, reconhecida pelo Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1991), órgão que monitora e interpreta as obrigações dos Estados junto ao Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), ratificado pelo Brasil em 24 de janeiro de 1992, como grave violação de direitos humanos por se tratar de prática incompatível com os requisitos do Pacto, uma vez que também podem ocasionar violações ao direito à vida, à segurança pessoal e a desfrutar de seus bens pessoais.⁵

Entre março de 2020 e fevereiro de 2021, medidas efetivas de remoções forçadas atingiram cerca de 12.000 famílias. Estima-se, ainda, que 72.000 famílias ainda estão sob a ameaça de remoção forçada⁶. Sabe-se que

5 <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cdhm/noticias/onu-responde-a-parlamentares-e-apoia-projeto-de-lei-que-suspende-despejos-durante-a-pandemia>

6 A Campanha Despejo Zero, rede nacional formada em 2020 e composta por mais de 100 entidades, movimentos, organizações e laboratórios de pesquisa lançou no dia 4 de setembro a primeira sistematização de dados sobre despejos, remoções e ameaças no território nacional, compreendendo o período entre março a agosto de 2020.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



os dados são subdimensionados diante da dificuldade de mapear e identificar processos dessa natureza, entretanto, são suficientemente hábeis a demonstrar a urgência na adoção de providências para evitar o aumento do contingente de pessoas desabrigadas em meio à pandemia – ato de defesa da vida e da dignidade dos cidadãos brasileiros neste momento em que superamos a marca de 423.000 óbitos confirmados pelo Ministério da Saúde.

Esse cenário levou o Conselho Nacional de Justiça a emitir recomendação, aprovada em 23 de fevereiro de 2021, para que o Poder Judiciário, na análise de pedidos de tutela de urgência que tenham por objeto desocupações coletivas de imóveis urbanos e rurais, sobretudo nas hipóteses que envolverem pessoas em estado de vulnerabilidade social e econômica, leve em consideração os impactos negativos do deferimento da medida para a manutenção de condições socioambientais e sanitárias favoráveis à contenção da Covid-19.

Constitui dever do Poder Público assegurar a materialização do direito à moradia e a remoção forçada deve ser considerada a última alternativa, jamais viabilizada sem a garantia imediata de realocação em local que possa atender às demandas sociais, inclusive produtivas, dos indivíduos e da comunidade. Observa-se que a suspensão de despejos e execuções hipotecárias já foi adotada por outros países no enfrentamento aos efeitos da pandemia, a exemplo dos Estados Unidos, para desacelerar a contaminação em meio às atividades do sistema judicial, mas também em atenção ao déficit de moradia e como mecanismo de proteção de trabalhadores de baixa renda.⁷

À vista do exposto, entendemos ainda necessária a manutenção de dispositivo legal que imponha a vedação de concessão de liminares em ações de despejo. Isso porque a Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, que continha tal previsão, esgotou a vigência em 30 de setembro de 2020, e os efeitos nefastos da pandemia persistem e, para as pessoas de baixa

⁷ Os tribunais da Carolina do Norte impedem despejos e execuções hipotecárias como parte da resposta ao coronavírus.

Disponível em: <https://www.charlotteobserver.com/news/coronavirus/article241226521.html>



renda, são agravados com a significativa redução do programa auxílio emergencial.

Também inserimos mecanismo que visa a incentivar a realização de acordos para a redução ou suspensão do pagamento de aluguel de imóveis, como parte do esforço de evitar que os impactos sobre a renda possam comprometer a subsistência familiar e o seu direito à moradia. Para tanto, admite-se expressamente que aditivos em contratos de locação possam ser pactuados por correspondências eletrônicas e aplicativos de mensagens, e conferimos a esses acordos o mesmo efeito do contrato originalmente firmado entre locador e locatário, de título executivo extrajudicial, facilitando a celebração de acordos e a cobrança posterior do valor devido por força do acordo de suspensão ou redução de aluguel durante a pandemia. De outra banda, buscamos desonerar os locatários que não puderem honrar com o pagamento do aluguel, mediante a previsão de dispensa do pagamento de qualquer multa fixada para as hipóteses de denúncia antecipada da locação quando as tratativas de acordo para adiamento ou redução do aluguel resultarem infrutíferas.

Essa previsão alcança, inclusive, as locações não residenciais. A pandemia do Coronavírus (Covid-19), além de trazer consigo uma tragédia na área de Saúde, também vem se mostrando altamente desastrosa para a Economia dos países. No Brasil, o fato de na última década a economia ter crescido razoavelmente abaixo da média mundial nos torna especialmente vulneráveis a quaisquer variações negativas do nosso Produto Interno Bruto. Somente no ano de 2020, a queda do PIB foi de 4,1% - a maior queda anual desde 1996. Tanto pessoas físicas quanto jurídicas estão sendo fortemente afetadas pela crise.

Nesse contexto, organismos multilaterais, como o Banco Mundial e Fundo Monetário Internacional, publicaram textos recomendando a adoção de medidas no sentido da suspensão das ordens de despejo de locações, sejam elas residenciais ou comerciais. Nesse mesmo sentido, países como Estados Unidos, Portugal, Emirados Árabes, Singapura, dentre outros, adotaram medidas que protegessem empresas e cidadãos.



Além da questão social envolvida, numa economia já fortemente debilitada como a brasileira, com empresas sofrendo para sobreviverem com seu fluxo de caixa negativamente afetado, o fechamento de empresas por não conseguirem manter seu local de funcionamento é mais um fator de risco que deve ser combatido pelo Estado.

A vulnerabilidade das empresas durante a pandemia foi também debatida pelo Conselho Nacional de Justiça que, sem poderes para modificar questões de cunho jurisdicional, recomendou a todos os magistrados do Poder Judiciário brasileiro, a adoção de cautelas na avaliação do deferimento de despejo por falta de pagamento e atos executivos de natureza patrimonial em ações judiciais que demandem obrigações inadimplidas em razão da pandemia.⁸

Pesquisa realizada pelo Sebrae Nacional confirma que 38% de pequenos negócios que desenvolvem suas atividades em lojas ou salas de rua possuem dívidas em atraso. O endividamento dessas empresas é evidentemente maior nos municípios em que houve restrição de circulação de pessoas, e entre empresas que se encontram com as atividades interrompidas temporariamente. No perfil apresentado, os negócios com dívidas em atraso também tiveram maior queda de faturamento durante a pandemia, representando uma perda em média de 58% do faturamento⁹.

Assim, entendemos que todas as propostas são meritórias e merecem a aprovação, porquanto visam a assegurar o direito social à moradia e a continuidade do desenvolvimento das atividades empresariais de pessoas evidentemente em condição de vulnerabilidade agravada em razão da crise decorrente da pandemia pelo coronavírus.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, voto:

8 Recomendação do CNJ n. 63, de 31 de março de 2020.

9 Fonte: Pesquisa Sebrae – O impacto da pandemia do coronavírus nos pequenos negócios – 6ª edição. Coleta: 27 de julho a 30 de julho

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



- I - pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 827, de 2020 e de seus apensados;
- II - pela adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 827, de 2020, e das proposições apensadas, as quais não produzem impacto financeiro ou orçamentário;
- III - no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 827, de 2020, bem como de todos os apensados, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2020.

Deputado CAMILO CAPIBERIBE
Relator

2020-9964



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



PLENÁRIO

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 827, DE 2020; Nº 936, DE 2020; Nº 957, DE 2020; Nº 1.112, DE 2020; Nº 1.312, DE 2020; Nº 1.367, DE 2020; Nº 1.489, DE 2020; Nº 1.583, DE 2020; Nº 2.920, DE 2020; Nº 1.831, DE 2020; Nº 1.432, DE 2020; Nº 1.834, DE 2020; Nº 1.902, DE 2020; Nº 3.488, DE 2020; Nº 1.028, DE 2020; Nº 1.246, DE 2020; Nº 1.340, DE 2020; Nº 1.684, DE 2020; Nº 1.784, DE 2020; Nº 2.093, DE 2020; Nº 1.975, DE 2020.

Dispõe sobre **medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de importância Nacional em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus** para suspender o cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em desocupações ou remoções forçadas coletivas em imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais; suspender a concessão de liminares em ação de despejos de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991; e estimular a celebração de acordos nas relações locatícias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de importância Nacional em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus para suspender, até 31 de dezembro de 2021, o cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em desocupações ou remoções forçadas coletivas em imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais, e a concessão de liminares em ação de despejos de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991; para dispensar o locatário do pagamento de multa em caso de denúncia de locação de imóvel e autorizar a realização de aditivos em contratos de locação por meio de correspondências eletrônicas e aplicativos de mensagens.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



Art. 2º Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021 os efeitos de qualquer ato ou decisão, judicial, extrajudicial ou administrativo, editado ou proferido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até um ano após o seu término, que imponha a desocupação ou remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, urbano ou rural, que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, aplica-se a suspensão nos seguintes casos, dentre outros:

I - execuções de decisões liminares e de sentenças, em ações de natureza possessória e petitória, inclusive quanto a mandados pendentes de cumprimento;

II – despejos coletivos promovidos pelo Poder Judiciário;

III - desocupações e remoções promovidas pelo Poder Público;

IV - medidas extrajudiciais;

V – despejos administrativos em locações e arrendamentos em assentamentos;

VI – autotutela da posse.

§ 2º As medidas decorrentes de atos ou decisões proferidos em data anterior ao período de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, não serão efetivadas enquanto perdurar a referida circunstância até um ano após o seu término.

§3º Durante o período mencionado no caput, não serão adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção, devendo a autoridade administrativa ou judicial manter sobrestados os processos em curso.

§ 4º Superado o prazo de suspensão a que se refere o caput deste artigo, o poder judiciário deverá realizar audiência de mediação entre as partes, com a participação dos Ministério Público, Defensoria Pública, nos processos de despejo, remoção forçada e reintegração de posse coletivos que estão em tramitação e a realização de inspeção judicial nas áreas em litígio.



Art. 3º Considera-se desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos, famílias ou comunidades, incluídos povos indígenas, comunidades quilombolas, assentamentos ribeirinhos e outras comunidades tradicionais, promovida de forma coletiva e contra a sua vontade, de casas ou terras que ocupam, sem que estejam disponíveis ou acessíveis as formas adequadas de proteção de seus direitos, notadamente:

I - garantia de habitação, sem nova ameaça de remoção, viabilizando o cumprimento do isolamento social;

II - manutenção do acesso a serviços básicos de comunicação, energia elétrica, água potável, saneamento e coleta de lixo;

III - proteção contra intempéries climáticas ou outras ameaças à saúde e à vida;

IV - acesso aos meios habituais de subsistência, inclusive acesso à terra, seus frutos, infraestrutura, fontes de renda e trabalho;

V - privacidade, segurança e proteção contra a violência à pessoa e contra o dano ao seu patrimônio.

Art. 4º Considera-se nulo o ato ou decisão judicial, extrajudicial ou administrativo, editado ou proferido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até um ano após o seu término, que imponha a desocupação ou remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, urbano ou rural, em desacordo com o previsto nesta Lei.

Art. 5º Em virtude do Estado de Emergência em Saúde Pública de importância Nacional em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus, não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021, desde que locatário demonstre a ocorrência de alteração da situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento à pandemia, que resulte incapacidade de pagamento do aluguel e demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213377129700>



Art. 6º Frustrada tratativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido em razão da COVID-19 até um ano após o seu término, e desde que o contrato seja findado em razão de alteração econômico-financeira decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração que resulte incapacidade de pagamento do aluguel e demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar, será admitida a denúncia da locação pelo locatário residencial até 31 de dezembro de 2021:

I – nos contratos por prazo determinado, independentemente do cumprimento da multa convencionada para a hipótese de denúncia antecipada do vínculo locatício;

II - nos contratos por prazo indeterminado, independentemente do cumprimento do aviso prévio de desocupação, dispensado o pagamento da multa indenizatória.

Parágrafo único. A denúncia da locação na forma prevista nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se à locação de imóvel não residencial urbano no qual se desenvolva atividade que tenha sofrido a interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou quarentena, por prazo igual ou superior a trinta dias, se frustrada tratativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido em razão da COVID-19 até um ano após o seu término.

Art. 7º As tratativas de acordo para desconto, suspensão, ou adiamento de pagamento de aluguel, ou que estabeleçam condições para garantir o reequilíbrio contratual dos contratos de locação de imóveis durante o Estado de Emergência em Saúde Pública de importância Nacional em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus, poderão ser realizadas por meio de correspondências eletrônicas ou aplicativos de mensagens, e o conteúdo deles extraído terá valor de aditivo contratual, com efeito de título executivo extrajudicial, bem como provará a não celebração do acordo para fins do disposto no art. 6º.



Art. 8º As medidas de que tratam os artigos 2º, 3º e 4º desta Lei:

I- não se aplicam a ocupações ocorridas após 31 de março de 2021;

II – não alcançam as desocupações já perfectibilizadas na data da publicação desta Lei.

Art. 9º Não se aplica o disposto nos artigos 5º e 6º desta Lei quando o imóvel objeto da locação seja o único de propriedade do locador, excluído o utilizado para sua residência, desde que os aluguéis consistam na totalidade de sua renda.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado CAMILO CAPIBERIBE
Relator

