

PARECER ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO OFERECIDAS AO PL 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, PL nº 957/2020, PL 1.833, de 2021 e 1.765, de 2021

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

Durante a discussão da matéria, foi apresentada uma única emenda de Plenário.

A Emenda n. 1, de autoria da Deputada Tábata Amaral, impede a denúncia da locação de imóvel em caso de tentativas de acordos frustradas para a redução, suspensão ou adiamento do pagamento do aluguel 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.

II - VOTO DO RELATOR

Pela Comissão Especial, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da emenda e pela adequação financeira e orçamentária da emenda. A emenda é meritória por trazer maior equilíbrio nas relações contratuais de locação, notadamente no que diz respeito à hipótese



de hipossuficiência do locador, razão pela qual, acolhemos a emenda nº 01, na forma da Subemenda Substitutiva Global.

Desde logo, agradecemos à Deputada Tábata Amaral por essa relevante contribuição para o aperfeiçoamento do nosso parecer. De igual modo, aproveitamos a oportunidade para acolher a sugestão do Deputado Enrico Misasi, para a supressão do art. 4º do Substitutivo anteriormente apresentado.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado CAMILO CAPIBERIBE
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Camilo Capiberibe
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210960780200>



PLENÁRIO

SUBEMENDA SUBSTITUTIVA GLOBAL 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; PL N. 1.833, DE 2021 E PL Nº 1.765, DE 2021.

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.

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 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.

Parágrafo único. O disposto no caput somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a:

I – R\$ 600,00 (seiscentos reais) em caso de locação de imóvel residencial;



II - R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de locação de imóvel não residencial.

Art. 5º 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.

§1º 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.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo 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. 6º 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. 7º As medidas de que tratam os artigos 2º e 3º 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. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado CAMILO CAPIBERIBE
Relator

