



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.765, DE 2021

(Do Sr. José Guimarães)

Dispõe sobre a suspensão de medidas de desocupação de imóveis até o dia 31 de dezembro de 2021.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1975/2020.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. JOSÉ GUIMARÃES)

Dispõe sobre a suspensão de medidas de desocupação de imóveis até o dia 31 de dezembro de 2021.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a suspensão de medidas de desocupação de imóveis até o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 2º Nas locações residenciais de imóvel urbano, o prazo para a desocupação voluntária decorrente de ordem de despejo por falta de pagamento e demais encargos, referida no art. 63 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, começa a correr a partir do dia 31 de dezembro de 2021.

Parágrafo único. O disposto no caput se aplica às ordens já concedidas, que somente serão executadas após o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 3º 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.

Parágrafo único. As liminares já concedidas serão executadas após o dia 31 de dezembro de 2021.

Art. 4º Suspendem-se até o dia 31 de dezembro de 2021 as execuções judiciais ou extrajudiciais de bem imóvel dado em garantia, desde que utilizado para a moradia do devedor, do garante ou de seus familiares.

Art. 5º Não se concederá liminar de reintegração de posse em situação de conflito coletivo pela posse de imóvel rural ou urbano utilizado para



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Guimarães
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217250423600>



* C D 2 1 7 2 5 0 4 2 3 6 0 0 *

fins de moradia ou como área produtiva pelo trabalho individual ou familiar dos ocupantes, até o dia 31 de dezembro de 2021.

Parágrafo único. A execução das liminares já concedidas ou de sentenças será realizada após a data indicada no *caput*.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Diante do quadro sanitário do País, decorrente da pandemia de covid-19, que recomenda o distanciamento social, é fundamental preservar o mínimo existencial para a subsistência dos brasileiros. A busca de soluções em diversas frentes é impositiva e se revela nos diversos debates travados neste Parlamento.

Um dos aspectos fundamentais para a garantia da segurança das famílias consiste na preservação do direito à moradia. Com as dificuldades econômicas resultantes da doença, é preciso evitar o agravamento de vulnerabilidades, que se verificam especialmente em relação aos inquilinos, que temem a perda de seus empregos ou a suspensão de parte dos salários ou rendimentos em razão das dificuldades que representam para o pontual cumprimento das prestações locatícias. Na mesma situação, encontram-se as famílias que possuem imóveis financiados: o inadimplemento os sujeita a processos expeditos de execução – em alguns casos, extrajudicial – que podem privá-los de sua residência em momento de crise generalizada.

Não tem sido incomum a busca de famílias por ocupações, por não terem encontrado condições de se manter em sua residência habitual em face da brusca queda de rendimentos. Nesse sentido, é preciso evitar que o Poder Público busque, pela via judiciária, operações de desocupação forçada. Essas ações colocam em risco os profissionais destacados para o cumprimento da ordem, além da saúde e da vida dos ocupantes.

Nesse momento grave da história, é necessário que prevaleçam os direitos fundamentais à vida e à saúde, que se sobrepõem ao



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Guimarães
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217250423600>



direito à propriedade, que pode ser resguardado em momento posterior à pandemia.

Por esta razão, propomos a suspensão de diversas medidas de desocupação, decorrentes de ações locatícias, de ações de reintegração de posse e de ações de execução de garantia imobiliária. A finalidade é a de proteger a moradia e a saúde daqueles que se encontram em posição mais frágil, seguindo tábua de valores constitucionais, sobretudo do princípio da dignidade humana.

Ante o exposto, submeto a presente proposição aos ilustres pares, a quem conclamo a envidar os esforços necessários para sua aprovação.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2021.

Deputado JOSÉ GUIMARÃES

2021-3405



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Guimarães
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217250423600>



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

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 II
DOS PROCEDIMENTOS**

**CAPÍTULO II
DAS AÇÕES DE DESPEJO**

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (*Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

VII - o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (*Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (*Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (*Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (*"Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontrovertidos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. ([Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. ([Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996](#))

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

FIM DO DOCUMENTO