



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.248, DE 2020** **(Do Sr. Marx Beltrão)**

Acrescenta o art. 21-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro, de 1991, para, nas locações não residenciais, isentar de pagamento o locatário de imóvel quando interditas as atividades empresariais por ato do poder público destinado ao enfrentamento de situações emergenciais.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

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

(*) Atualizado em 15/03/2023 em virtude de novo despacho.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta o art. 21-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro, de 1991, para, nas locações não residenciais, isentar de pagamento o locatário de imóvel, quando interditas as atividades empresariais por ato do poder público destinado ao enfrentamento de situações emergenciais.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 21-A:

“Art. 21-A. Nas locações não residenciais, havendo o poder público decretado a interdição das atividades empresariais no imóvel alugado como medida de enfrentamento de situação emergencial, fica o locatário isento do pagamento dos aluguéis do período correspondente.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica aos encargos da locação”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A pandemia do novo coronavírus vem impondo aos brasileiros sacrifícios e uma rotina de isolamento social inédita. Os alertas de autoridades governamentais, médicos e da Organização Mundial da Saúde (OMS) têm sido claros: é preciso conter a velocidade do contágio para que se evite um colapso do sistema de saúde. Nessa senda, não são poucos os decretos que proíbem o funcionamento de atividades empresariais não essenciais e até mesmo restringem a circulação de pessoas.

A importância de semelhantes providências, contudo, vem acompanhada de efeitos adversos, como o desaquecimento da atividade econômica e a potencial impossibilidade dos empresários de fazer face às dívidas que se acumulam. A legislação deve dispor de mecanismos aptos a tutelar tais interesses, evitando uma série de falências, em prejuízo à economia do país. Sendo o aluguel uma importante despesa das empresas, parece-nos desarrazoado que o locatário arque inteiramente com os prejuízos decorrentes das medidas de contenção da disseminação da doença covid-19, quando não pode usar o imóvel na forma contratualmente estabelecida.

Prudente, tanto para propiciar a recuperação econômica após o fim da crise de saúde quanto para promover maior justiça contratual, que o locatário reste isento do pagamento dos aluguéis no período correspondente ao da duração de medidas de interdição de funcionamento das atividades empresárias. Evita-se, assim, que se inaugure o mês subsequente ao fim da vigência das medidas com dívidas impagáveis. Do ponto de vista do locador, embora deixe de auferir a renda que tinha com o recebimento dos aluguéis, não terá prejuízo com o custeio de despesas condominiais, impostos e demais encargos.

Cremos ser esta alteração legislativa imprescindível para a superação da crise, razão pela qual submetemos esta proposição à apreciação dos ilustres pares.

Sala das Sessões, em de março de 2020.

Deputado MARX BELTRÃO

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 I **DA LOCAÇÃO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Seção III **Do aluguel**

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV **Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
