

COMISSÃO DE INTEGRAÇÃO NACIONAL E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

PROJETO DE LEI Nº 1.090, DE 2020

Apensado: PL nº 1.450/2020

Altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dispõe que o despejo, que não poderá ser executado durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário e dá outras providências.

Autora: Deputada MARIA DO ROSÁRIO

Relator: Deputado PADRE JOÃO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.090, de 2020, de autoria da Deputada Maria do Rosário, que pretende alterar a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para dispor sobre o despejo durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário.

Mais especificamente, a proposição acrescenta os §§ 4º a 6º ao art. 59 da Lei do Inquilinato para proibir a execução de despejo fundamentado na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública e quando referente a imóvel utilizado para moradia do locatário ou de outrem que tenha responsabilidade de sustentar ou a imóvel comercial imprescindível à manutenção da subsistência.

A proposição estabelece ainda que, cessada a declaração do estado de emergência ou estado de calamidade pública, os aluguéis não adimplidos durante o período poderão ser quitados em até um ano e serão



corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula a disposição contratual que disponha o contrário.

Em conjunto ao PL nº 1.090, de 2020, tramita o PL nº 1.450, de 2020, de autoria do deputado Fábio Trad. A proposição também altera a Lei do Inquilinato, para autorizar a suspensão da tramitação de processos que envolvam ações de despejo, quando o Poder Público reconhecer e decretar o Estado de Calamidade Pública.

Os autores dos projetos fundamentaram suas propostas com o argumento de que, em contextos de emergência ou calamidade pública, devem ser adotadas medidas que garantam o prevalecimento da dignidade da pessoa humana e da proteção à saúde sobre as relações de direito privado, ainda que momentaneamente.

A proposição tramita em regime ordinário, está sujeita à apreciação conclusiva das comissões e foi distribuída às Comissões de Integração Nacional e Desenvolvimento Regional (Cindre) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta Comissão, o projeto recebeu parecer pela aprovação, o qual não chegou a ser apreciado. Ulteriormente, foi designada nova relatoria para apresentação de novo parecer.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Os projetos em apreço tiveram como fato motivador a pandemia da Covid-19, evento que provocou a redução do poder aquisitivo da população e ensejou a abertura de processos de despejo por falta de pagamento. Imperava, portanto, a preocupação de que tais processos, se executados, violariam direitos básicos de moradia, saúde e dignidade e tornariam mais aguda a crise de saúde, social e econômica vivenciada,



especialmente diante da necessidade de isolamento social, que se impunha à época.

Felizmente, a pandemia não assola, com a mesma intensidade, a realidade atual, não obstante suas marcas ainda devam ser sentidas por muito tempo e em diversas frentes, especialmente aquelas relacionadas às condições socioeconômicas das pessoas. Ainda assim, há que se observar que o mundo não está imune ao surgimento de novas pandemias e que situações de emergência ou de calamidade podem ser ensejadas por outros acontecimentos, tais como desastres naturais ou epidemias.

Ademais, é oportuna a apreciação dos presentes e louváveis projetos neste momento no qual todo o Brasil vivencia, junto às nossas irmãs e aos nossos irmãos do Rio Grande do Sul, lamentável situação que decorre de fenômeno natural concomitante à falta do devido planejamento urbano e rural.

À vista disso, entendemos serem ainda necessários os PLs nºs 1.090/2020 e 1.450/2020, especialmente porque os dispositivos propostos, ao abarcarem situações de emergência e calamidade pública de forma ampla e não apenas aquelas relacionadas à pandemia, miram o aperfeiçoamento do ambiente jurídico, por meio de mecanismos auxiliares para a garantia de justiça e equilíbrio social em tempos de turbulência.

Essas questões já tiveram o privilégio de serem criteriosamente avaliadas pelo nobre Deputado José Ricardo, o qual, de forma bem fundamentada, concluiu pela aprovação da matéria, na forma de substitutivo. Estando meu entendimento em perfeita consonância com aquele externado pelo então relator, peço licença para reproduzir a seguir os seus argumentos, que possuem a clareza e a objetividade necessárias à perfeita compreensão da matéria.

Não obstante defendamos a necessidade de segurança jurídica das relações privadas e a estabilidade dos contratos, entendemos também que, em situações oriundas de força maior, caso fortuito e interferências imprevistas, tais contratos possam ser flexibilizados, mesmo que de forma transitória, a fim de não desequilibrar excessivamente as relações e acentuar problemas sociais graves. Em situações de



emergência ou calamidade pública, a execução de ordens de despejo tende a agravar consideravelmente as consequências sociais e econômicas desses acontecimentos e elevar a probabilidade de conflitos sociais.

Por evidente, tais flexibilizações não podem ser adotadas de forma ampla e genérica, mas devem ser avaliadas em cada concreto, a fim de não ferirem direitos básicos do locatário ou inserirem estímulos à inadimplência. Esse risco foi, inclusive, levantado em justificativa do Poder Executivo ao veto do art. 9º da Lei nº 14.010, de 2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). O art. 9º prevê que “não será concedida 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 30 de outubro de 2020”. O veto ao artigo foi derrubado no Senado Federal, onde prevaleceu o entendimento pela necessidade de maior proteção à parte, em tese, economicamente mais frágil durante a pandemia.

Embora cessados os efeitos do art. 9º, permanece a necessidade de medidas legislativas que modulem e flexibilizem os efeitos das ações de despejo em outras situações de emergência ou calamidade públicas.

Com vistas a unir o melhor das duas propostas, apresento substitutivo que suspende, automaticamente, a concessão e a execução de liminares nas ações de despejo durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública. No entanto, proponho que o fim da suspensão possa ser dado por decisão fundamentada do juízo competente, após avaliação da situação econômica das partes. Com isso, procuramos evitar a concretização de benefícios indevidos a locadores que, mesmo em condições financeiras favoráveis, deixam de adimplir suas obrigações. Também procuramos evitar que prejuízos excessivos sejam impostos ao locatário, o qual, por diversas razões, pode ter necessidade urgente de reaver o seu imóvel e que pode, também, se encontrar em situação social e economicamente frágil. Creio que, dessa forma, alcançamos um texto equilibrado e capaz de contribuir para a busca do equilíbrio das relações privadas em tempos de anormalidade.



Diante dos argumentos expostos e certos da importância da medida, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.090, de 2020, e do apensado, o Projeto de Lei nº 1.450, de 2020, na forma do **substitutivo anexo**.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado PADRE JOÃO
Relator



**COMISSÃO DE INTEGRAÇÃO NACIONAL E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL****SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 1.090, DE 2020, E Nº
1.450, DE 2020**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para regular a concessão e execução de liminares nas ações de despejo, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para regular a concessão e execução de liminares nas ações de despejo, durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 66-A:

“Art. 66-A Durante a vigência de estado de emergência ou calamidade pública, serão suspensas a concessão e a execução de liminares nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, desta Lei.

§ 1º O término da suspensão de que trata o caput deste artigo dá-se com o término da vigência do estado de emergência ou calamidade pública ou, anteriormente, por decisão do juízo competente, após avaliação das condições econômicas das partes.

§ 2º Os aluguéis não adimplidos durante o período de suspensão de que trata o caput deste artigo poderão ser quitados em até um ano após a execução do despejo e serão



corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula qualquer disposição contratual em contrário.” (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado PADRE JOÃO
Relator

