

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. JÚNIOR MANO)

Dispõe sobre a suspensão das ações de despejo por falta de pagamento relativas a locações residenciais e não residenciais de imóvel urbano pelo prazo de noventa dias em razão das dificuldades econômicas geradas pelas medidas de combate ao Covid-19.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam suspensos por 90 (noventa) dias, contados da vigência desta lei, os processos concernentes às ações de despejo relativas a locação residencial e não residencial de imóvel urbano, quando tiverem por fundamento:

I – a falta de pagamento, no vencimento, do aluguel devido durante a vigência de medidas de enfrentamento da emergência em saúde pública decorrente do coronavírus e respectivos acessórios da locação;

II – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato, no período a que se refere o inciso I.

§ 1º Não serão executadas sentenças ou liminares de despejo proferidas antes da vigência desta lei, quando as hipóteses dos incisos I e II se referirem ao período posterior à publicação de normas federais, estaduais, municipais ou distritais que contenham medidas de restrição de locomoção ou de funcionamento de estabelecimentos comerciais.

§ 2º Se, após a edição de normas de trata o § 1º, já houver decorrido o prazo assinalado pelo juiz para a desocupação do imóvel, sem que tenha esta sido efetivada, suspender-se-á, também, a sua execução.

§ 3º Findo o prazo a que alude este artigo, os autos serão conclusos ao juiz, que ordenará o prosseguimento do processo.

Art. 2º Os processos a que se refere o art. 1º, cujas ações tenham sido ajuizadas após a entrada em vigor desta Lei, suspender-se-ão imediatamente após a citação do réu.

Art. 3º Durante a suspensão, é defesa a prática de qualquer ato processual, podendo o juiz, no entanto, mandar reduzir a termo o acordo a que tenham chegado as partes, caso em que, assinado por estas e homologado pelo juiz, terá valor de sentença, que poderá ser executada.

Art. 4º A denúncia do contrato pelo locador ou pelo adquirente do imóvel só produzirá efeitos após transcorrido o prazo referido no caput do art. 1º.

Art. 5º Não se aplicam as disposições desta Lei às locações não residenciais cuja atividade realizada no imóvel não tenha sido objeto de medida restritiva por parte do poder público.

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

JUSTIFICAÇÃO

O país atravessa um momento de crise em saúde em razão da pandemia de Coronavírus (COVID-19) que também entre nós começa a se disseminar. O reconhecimento pelo Ministério da Saúde de transmissão comunitária em território nacional tem levado autoridades de estados, municípios e do Distrito Federal a impor medidas enérgicas para evitar que o aumento exponencial de contaminados culmine com o colapso do sistema de saúde.

Essa situação, que tende a se agravar nas próximas semanas, ainda sem solução que indique um desfecho satisfatório, pode implicar a falência de inúmeras empresas, que não tenham como arcar com as diversas despesas mensais em momento de interdição de funcionamento. De outra parte, os trabalhadores que perderam seu emprego em razão dessas medidas

e os que garantem seu sustento como autônomos ou informais dificilmente conseguirão arcar com os custos mínimos necessários para o seu sustento.

Diante de quadro social de tamanha gravidade, que tende a agravar significativamente a calamidade pública gerada pela disseminação do vírus, propomos a suspensão das ações de despejo por 90 (noventa) dias para as locações de imóveis urbanos que se encontrem em locais em que tais medidas de enfrentamento à pandemia tenham sido tomadas. Em momento de comoção social, da ponderação entre o direito à renda mensal do locador e do direito à moradia do locatário, resulta que o despejo por falta de pagamento (ou por insuficiência da garantia) se afigura desproporcional e injusto, pois exigirá o dever de pagar daqueles que não têm sequer como trabalhar. Para garantir a efetividade da norma, suspendem-se igualmente os efeitos da denúncia do contrato de locação, a fim de que não se burlem os objetivos da proposição.

Do ponto de vista das empresas, sobretudo as menores, sem faturamento não há como fazer face a aluguéis sem que haja o risco de falência. Convém, portanto, que se tomem providências no sentido de evitar que a já combalida economia brasileira sofra outro duro golpe: a inviabilização de retomada das atividades quando futuramente superada a crise de saúde.

Sala das Sessões, em de de 2020.


JÚNIOR MANO
Deputado Federal PL/CE