



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GIL CUTRIM- MA

Apresentação: 16/04/2020 19:59

PL n.1983/2020

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. GIL CUTRIM)

Dispõe sobre a flexibilização das obrigações de locatários que tenham sofrido perda de renda decorrente de pandemia do Coronavírus (Covid-19) e altera a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, para, provisoriamente, descaracterizar determinadas condutas como infração da ordem econômica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, desde que devidamente comprovada por documentação idônea, poderão suspender parcialmente o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal.

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput.

§ 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

Art. 2º Fica suspensa até 31 de outubro de 2020 a aplicação dos incisos XV e XVII do § 3º do art. 36 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.

Parágrafo único. As demais infrações previstas no art. 36 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, quando apreciadas pelo órgão competente, praticadas a partir de 20 de março de 2020, e enquanto durar o Estado de Calamidade Pública estabelecido pelo Decreto Legislativo n.6 de 20 março de 2020, deverão considerar as circunstâncias extraordinárias decorrentes da pandemia do Coronavírus (Covid-19).

Art. 3º Fica suspensa até 31 de outubro de 2020 a aplicação do inciso IV do art. 90 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, para aquelas operações realizadas a partir de 20 de março de 2020 cujo prazo contratual de vigência esteja limitado à duração do Estado de Calamidade Pública estabelecido pelo Decreto Legislativo n.6 de 20 de março de 2020.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição inspirou-se no PLS 1.179/2020 do Senador Antonio Anastasia e focou em dois pontos de alta relevância do projeto. Acreditamos que o texto original da proposição demanda aprimoramento desse conteúdo e, portanto, apresentamos esse projeto com o adequado tratamento das questões.

O primeiro ponto diz respeito ao relaxamento do pagamento de das obrigações de locatários. A forma como foi originalmente proposto esse relaxamento pode dar ensejo a abusos por parte de locatários não atingidos pela crise decorrente da pandemia do Coronavírus, pois não foi prevista a exigência de documentação idônea para a comprovação de perda de renda por parte do locatário. Em outra quadra, há a possibilidade de ocorrência de prejuízos irreparáveis aos locadores, pois seria aberta a possibilidade de suspensão da totalidade dos pagamentos de alugueres devidos. Nesse sentido, esse projeto limita a suspensão a 50% dos alugueres devidos.

A exigência de documentação idônea permitirá ao locador ter controle da alegação de alteração econômico-financeira feita pelo seu locatário. Ademais, em sendo verificado eventual abuso ou falsidade por parte do locatário, o locador poderá se socorrer do Poder Judiciário para exigir essa comprovação.

No que tange à suspensão do pagamento dos valores devidos pelo locatário, em muitos casos, o valor do aluguel configura renda integral ou a renda mais relevante do locador, que também pode ter perdido o seu emprego ou ter tido alteração em sua situação econômica financeira em decorrência da pandemia. Desse modo, não é justo impor exclusivamente ao locador todos os ônus decorrentes dos efeitos da crise trazida pela pandemia. O percentual de 50% divide os prejuízos entre as partes. Há precedentes nesse sentido - quando da discussão a respeito de contratos de leasing afetados pela variação cambial de 1999, o STJ proferiu decisão dividindo os prejuízos entre consumidores e instituições financeiras. Não é razoável impor todos os prejuízos a uma das partes da relação contratual, com base em falso pressuposto que o locatário sempre é a parte hipossuficiente da relação.

O art. 2º trata de questões atinentes ao Direito Concorrencial. Acreditamos que a forma como o tema foi abordado pelo PLS. 1.179/2020 é bastante adequada. Em condições normais de atividade econômica ações como a venda de mercadoria ou prestação de serviços injustificadamente abaixo do preço de custo ou a cessação parcial ou total das atividades da empresa sem justa causa comprovada poderiam configurar atitudes para prejudicar concorrentes ou criar escassez artificial. Entretanto, nas condições provocadas pela presente epidemia, essas ações, mais possivelmente, seriam mera questão de sobrevivência.

Por meio do art. 3º, cuidamos de aprimorar o texto original do PLS 1.179/2020 no que tange ao relaxamento do procedimento de análise de ato de concentração. Segundo o texto do PLS, seria suprimida a necessidade de análise de atos de concentração decorrentes da celebração de contrato associativo, consórcio ou joint venture entre empresas. Entendemos que esse relaxamento abriria a possibilidade de abusos, como a formalização de uniões que nada estariam relacionadas ao enfrentamento da epidemia. Para esse

caso, seria suficiente restringir o relaxamento às operações cujos prazos contratuais de vigência estejam limitados à duração do Estado de Calamidade Pública.

Sala das Sessões, em de de 2020.

GIL CUTRIM
DEPUTADO FEDERAL

2020-3539