

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

Suspende o curso das ações de despejo de imóveis residenciais, proíbe a sua propositura com base no inadimplemento justificado que menciona, reduz os aluguéis comerciais nos períodos de fechamento pela pandemia de coronavírus (Covid-19) e exime o locatário do pagamento de juros e multa

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Ficam sobrestadas todas as ações de despejo de imóveis residenciais até setembro de 2020.

**Art. 2º** O inadimplemento de parcelas de aluguel de imóvel de março a setembro de 2020:

I – não poderão usadas como fato ensejador de ação de despejo;

II – não darão causa a cobrança de juros ou multa, sem prejuízo de correção monetária, com base no IPCA ou outro índice contratual.

Parágrafo único. O disposto nesse artigo não isenta o locatário do pagamento dos aluguéis, nem impede a cobrança, inclusive judicial, dos valores devidos.

**Art. 3º** Até junho de 2020 o locatário residencial ou comercial poderá rescindir unilateralmente o contrato, independentemente de qualquer multa.

**Art. 4º** Nos locais em que o poder público tiver determinado, por conta da pandemia de Covid-19, o fechamento do comércio, inviabilizando o funcionamento do ponto, o aluguel comercial contratado deve ter suas parcelas ordinárias reduzidas proporcionalmente ao número de dias fechado.

§ 1º O disposto neste artigo só se aplica aos casos em que atividade comercial em razão da qual se deu o aluguel do imóvel tenha sido



diretamente impedida de funcionar, não se aplicando em casos de mera redução ou frustração de resultados.

§2º O disposto neste artigo não se aplica quanto aos valores devidos em percentual de faturamento, lucro ou qualquer tipo de resultado.

§3º Havendo litígio judicial, o juiz reduzirá o valor equitativamente, tendo como parâmetro mínimo o disposto no *caput*, salvo comprovação de afetação irrisória da determinação do poder público sobre os resultados.

**Art. 5º** Esta lei não se aplica aos contratos celebrados a partir de 16 de março de 2020.

## JUSTIFICAÇÃO

A disseminação do coronavírus (Covid-19) vem acarretando um grande impacto na economia brasileira. A Organização Mundial da Saúde e os cientistas apelam para o isolamento social, medida necessária para impedir o colapso do sistema de saúde. Assim, seja pelo recolhimento espontâneo das pessoas, seja pelas medidas drásticas que determinam a suspensão das atividades comerciais, está grandemente diminuída a demanda por bens e serviços.

Nesse sentido, não podemos nos olvidar das dificuldades encontradas pelo comércio. Shoppings Centers, centros comerciais, empresas, locadores e locatários tentam viabilizar uma saída equânime, de modo que todos encontrem uma solução justa para o enfrentamento do caos.

Diante das perspectivas dos órgãos nacionais e internacionais de saúde, bem como do cenário apocalíptico que se avizinha com a quebra de empresas, viabilizamos o presente texto para assegurar o sinalagma contratual decorrente das obrigações locatícias, protegendo, tanto quanto possível, os direitos dos locadores e dos locatários.

Para tanto, é preciso observar, que neste momento de crise, ambas as partes precisam ceder direitos e observar novas obrigações. Adotamos, no entanto, um viés protetivo, a fim de evitar que a parte mais fraca (representada pelos inquilinos) sofra dano excessivo.



É preciso proteger os inquilinos para que não se vejam despejados no meio de uma crise econômica como essa. Em outra seara, é preciso disciplinar o impacto de inesperadas determinações do poder público sobre as obrigações locatícias. Procuramos preservar interesses sob uma ótica fortuita e emergencial, estabelecendo regras temporárias para regulamentar a relação entre locadores e locatários a fim de assegurar a manutenção do teto para as famílias nesse momento mais dramático, bem como um fôlego para a continuidade do exercício das atividades econômicas

Sala das Sessões,

**Senador ALVARO DIAS**

Líder do Podemos



SF/20708.32945-80