



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Izalci Lucas

EMENDA N° - PLEN
(ao PL no 1.179, de 2020)

Acrescente-se onde couber, no Capítulo “Das Locações de Imóveis Urbanos”, os seguintes artigos:

Art. XX Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano, decorrentes de locações residenciais ou comerciais, nas ações de despejo a que se refere o art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

§ 2º É assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no art. 47, incisos I, II, III e IV da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se aplicando a tais hipóteses as restrições do *caput*.

Art. XX Os locatários comerciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente da suspensão de suas atividades comerciais, por força de Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, ficarão obrigados ao pagamento dos aluguers no percentual entre 30% a 40% do valor do aluguers, vencíveis a partir da data do Decreto que fixou a suspensão da atividade econômica, até a data de seu término ou revogação.

SF/20004.64438-45



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Izalci Lucas

§ 1º O exercício da redução do pagamento dos valores dos aluguers que trata o *caput* deverá ser realizado por intermédio de acordo, a ser firmado pelas partes, através de termo aditivo ao contrato de locação.

§ 2º A redução terá vigência até 30 dias após o término, ou revogação, do Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal que determinar a suspensão da atividade comercial.

§ 3º Os resíduos financeiros decorrentes dos aluguers vencidos e pagos na forma do § 1º deverão ser pagos parceladamente, até o limite de 30%, somando-se aos aluguers vincendos, contados 30 dias a partir do término ou revogação do Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal que determinar a suspensão da atividade comercial.

§ 4º A aplicação do presente artigo não se aplica aos encargos condominiais.

Art. XX Nos contratos de Shopping Centers, durante o período da suspensão das atividades comerciais determinadas por Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, serão devidos somente os pagamentos decorrentes da cláusula do aluguel mínimo previstos nos contratos.

§ 1º Durante o período da suspensão das atividades comerciais determinadas por Decreto Federal, Estadual, Distrital, ou Municipal não serão devidos os pagamentos decorrentes do fundo de promoção e propaganda e/ou similares, assim como do aluguel

SF/20004.64438-45



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Izalci Lucas
percentual, sendo que esse último deverá observar o
§ 2º deste artigo.

§ 2º O Aluguel percentual somente será devido no período proporcional do mês, ou do contrato, em que não tiver ocorrido a suspensão das atividades comerciais.

§ 3º A aplicação do presente artigo não se aplica aos encargos condominiais.

SF/20004.64438-45

JUSTIFICAÇÃO

Com a promulgação do Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2.020, com a decretação do Estado de Calamidade Pública, o Distrito Federal e os Estados, assim como Prefeituras e Municípios, determinaram a suspensão de várias atividades econômicas, objetivando evitar a circulação de pessoas para conter a pandemia do Coronavírus (Covid-19).

Como consequência, os mais diversos empresários ficaram sem ter como honrar com seus compromissos, dentre esses o pagamento dos aluguéis.

Não há, de outro lado, como determinar a suspensão total do pagamento deste encargo financeiro, já que muitos dos locadores têm como fonte única e exclusiva de renda, o recebimento de seus aluguéis.

Assim, a redução do pagamento destes, pelo período em que permanecer a suspensão das atividades comerciais, por força de Decretos de natureza Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, visa assegurar uma renda mínima ao locadores e minimizar os custos dos locatários.



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Izalci Lucas

De outro lado, postergando o pagamento da diferença da redução, como o seu início 30 dias após a retomada das atividades comerciais, assegura-se

uma condição mais favorável aos locatários para quitarem os valores, de forma integral, previsto nos contratos de locação.

Desta forma, em linha gerais, a proposta de alteração do PL 1179/2020, apresentado pelo Senador Antonio Anastasia, estabelece que:

- (i) A proibição de concessão de medida liminar para desocupação do imóvel dos imóveis comerciais, até 31 de dezembro de 2020;
- (ii) A redução do valor dos aluguéis dos imóveis comerciais, fixando-os entre 30% e 40% do valor praticado, por meio de ajuste entre as partes sendo que esse prevalecerá até 30 dias ao término ou revogação do Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal que determinar a suspensão das atividades comerciais;
- (iii) O resíduo financeiro deverá ser pago de forma mensal, no percentual máximo de 30%, juntamente com os aluguéis vincendos, a contar 30 dias após o término ou revogação do Decreto Federal, Estadual, Distrital ou Municipal que determinar a suspensão das atividades comerciais;
- (iv) Prevê o pagamento das despesas com condomínio, já que essa despesa no prédio do Locador, continua a existir;
- (v) Pagamento tão somente dos valores fixados como *Cláusula do Aluguel Mínimo* nos contratos de Shopping Centers com a suspensão total e inexigibilidade dos valores decorrentes de *fundo de promoção e propaganda* e/ou similares, assim como do *aluguel percentual*, já que não haverá vendas durante o período da suspensão das atividades comerciais;



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Izalci Lucas

(vi) O pagamento das despesas com condomínio, já que despesas com luz, água, segurança, manutenção, entre outras, continua a existir;

Diante do exposto, solicito aos nobres pares apoio para a aprovação da presente emenda.

Sala das Sessões, de abril de 2020.

Senador IZALCI LUCAS

PSDB/DF

SF/20004.64438-45