



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador CARLOS VIANA

SF/21919.76941-27

PROJETO DE LEI N° , DE 2020

Acrescenta os §§ 1º a 5º ao art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para permitir a revisão do valor dos aluguéis dos imóveis urbanos em caso de epidemia, pandemia, catástrofe, desastre ambiental ou evento natural que causem graves impactos social e econômico em determinada localidade.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), passa a vigorar com o acréscimo dos seguintes parágrafos:

“Art. 19.

§ 1º Ocorrendo epidemia, pandemia, catástrofe, desastre ambiental ou evento natural que causem graves impactos social e econômico em determinada localidade, gerando desequilíbrio contratual nas locações imobiliárias, que perdure por mais de três meses, o locador ou o locatário poderá requerer a revisão do valor de aluguel, independentemente do tempo decorrido do contrato de locação, de maneira a ser restabelecido o valor de mercado.

§ 2º Diante da tentativa infrutífera de acordo entre locador e o locatário, o juiz poderá determinar a prova pericial, fazendo intimar o especialista em avaliação imobiliária para que apresente, no prazo de dez dias, o valor médio dos aluguéis para aquela localidade onde se situa o imóvel alugado, devendo demonstrar a metodologia do estudo realizado, que deve levar em consideração os impactos negativos dos eventos descritos no § 1º deste artigo sobre o valor dos aluguéis.

§ 3º Com base nos valores apontados na perícia, o juiz fixará o valor provisório do aluguel, mandando citar o réu para que apresente sua contestação no prazo previsto em Lei, apontando os



SF/21919.76941-27

motivos pelos quais não concorda com o valor oferecido pelo autor ou aquele fixado pelo juiz.

§ 4º No despacho de nomeação, o juiz fixará os honorários do perito, que deverão ser depositados pelo autor da demanda em juízo, nos termos previstos nos §§ 1º e 2º do art. 95 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 5º Encerrados os eventos descritos no § 1º deste artigo, será reestabelecido o valor originário do aluguel fixado em contrato. (NR)"

Art. 2º Esta Lei entra em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei pretende acrescentar os §§ 1º a 4º ao art. 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para permitir a revisão do valor dos aluguéis dos imóveis urbanos em caso de epidemia, pandemia, catástrofe, desastre ambiental ou evento natural que cause impacto social e econômico em determinada localidade.

O § 1º busca acrescentar ao art. 19 da Lei do Inquilinato um dispositivo que visa estabelecer que em caso de epidemia, pandemia, catástrofe, desastre ambiental ou evento natural que cause impacto social e econômico deletérios em determinada região, gerando desequilíbrio contratual nas locações imobiliárias, que perdure por mais de três meses, o locador ou o locatário poderá requerer a revisão do valor de aluguel, independentemente do tempo decorrido do contrato de locação, de maneira a ser restabelecido o valor de mercado.

Já o § 2º, que se pretende acrescentar ao art. 19 da Lei do Inquilinato, tem por finalidade dispor sobre o procedimento judicial de apuração do valor do aluguel caso se torne infrutífera a tentativa de acordo entre locador e o locatário. Neste caso, o juiz poderá determinar a produção da prova pericial, fazendo intimar um especialista em avaliação imobiliária para que apresente, no prazo de dez dias, o valor médio dos aluguéis para aquela localidade onde se situa o imóvel alugado, devendo demonstrar a metodologia do estudo realizado, que deve levar em consideração os impactos negativos dos eventos catastróficos descritos no § 1º do art. 19 sobre o valor dos aluguéis.


SF/21919.76941-27

Por sua vez, o § 3º, que se pretende acrescentar ao art. 19 da Lei do Inquilinato, na esteira do valor atualizado do aluguel apurado pelo especialista em avaliação imobiliária, o juiz fixará o valor provisório do aluguel, mandando citar o réu para que apresente sua contestação no prazo previsto em Lei, apontando os motivos pelos quais não concorda com o valor oferecido pelo autor, em homenagem ao princípio do contraditório.

O § 4º proposto ao art. 19 da Lei do Inquilinato estabelece que no despacho de nomeação do especialista em avaliação imobiliária, o juiz deve fixar os honorários do especialista que deverão ser depositados pelo autor da demanda em juízo, nos termos previstos nos §§ 1º e 2º do art. 95 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), no qual está previsto que o autor da demanda deve adiantar a remuneração do perito judicial quando houver requerido a perícia ou ser essa remuneração rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.

O § 5º recomendado ao art. 19 da Lei do Inquilinato propõe que, encerrados os eventos descritos no 1º deste artigo, será reestabelecido o valor originário do aluguel estipulado em contrato, de modo a devolver ao *status quo ante bellum* os termos contratuais nos quais locação urbana havia sido estipulada entre as partes.

A possibilidade de o juiz determinar a produção de prova pericial viabiliza a fixação do aluguel provisório com maior agilidade. Contudo, é preciso que o autor comprove que não obteve êxito quanto à renegociação amigável do valor do aluguel, para que se impeça, durante o andamento do processo, uma despropositada alegação do réu de que não houve tentativa de negociação anterior que pudesse justificar, de forma súbita, uma variação acentuada do valor do aluguel.

É por isso que a prova pericial é tão importante, se infrutífera a tentativa de negociação amigável, porque ela confere ao juiz os subsídios necessários para que se fixe o valor aluguel provisório até que seja apurado o valor final do aluguel durante os eventos catastróficos.

Com parâmetros em estudo técnico sobre o real valor de mercado do aluguel após os eventos catastróficos, as partes serão estimuladas à composição da demanda por meio de acordo, pois não haverá margem reduzida para falsas percepções da realidade do mercado.

Essa solução é a mais adequada, pois protege tanto o locador quanto o locatário, em situações imprevisíveis como a atual pandemia

decorrente da infecção provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2, causador da Covid-19, além de preservar o mercado locatício que somente alcança a elevada eficiência que dele se espera.

Finalmente, em relação cláusula de vigência, à luz da melhor técnica legislativa, deve ser levada em consideração a norma insculpida no *caput* do art. 8º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, segundo a qual somente as leis de pequena repercussão deverão entrar em vigor na data de sua publicação, o que as distingue dos diplomas normativos de grande repercussão como é o caso deste projeto de lei, que trata de matéria locatícia e seus efeitos nas relações civis, de modo a contemplar prazo razoável para que os aplicadores dela tenham amplo conhecimento. Assim, entendemos o prazo de noventa dias previsto neste projeto, contados a partir da data de sua publicação, como razoável ao pleno conhecimento e aplicabilidade das suas normas.

Trata-se, portanto, de matéria de significativo alcance social, digna de merecer, dos nossos Pares, integral apoio à aprovação.

Sala das Sessões,

Senador CARLOS VIANA

SF/21919.76941-27