

ENC: OFÍCIO SECOVI-SP: PL nº 827/2020 - Suspender o despejo em locações de imóveis residenciais e comerciais em razão da Pandemia do COVID-19

Marcelo de Almeida Frota

qui 17/06/2021 10:51

Para: Jacqueline de Souza Alves da Silva <JACQUES@senado.leg.br>;

0 1 anexo

OFÍCIO3 CD PL nº 827-2020 - Suspender a execução de despejo em razão da Pandemia do COVID-19.pdf;

De: Sen. Rodrigo Pacheco

Enviada em: quinta-feira, 17 de junho de 2021 09:47

Para: Marcelo de Almeida Frota <MFROTA@senado.leg.br>

Assunto: ENC: OFÍCIO SECOVI-SP: PL nº 827/2020 - Suspender o despejo em locações de imóveis residenciais e comerciais em razão da Pandemia do COVID-19

De: Presidência - Secovi-SP [<mailto:presidencia@secovi.com.br>]

Enviada em: quarta-feira, 16 de junho de 2021 12:49

Para: Presidência - Secovi-SP <presidencia@secovi.com.br>

Assunto: OFÍCIO SECOVI-SP: PL nº 827/2020 - Suspender o despejo em locações de imóveis residenciais e comerciais em razão da Pandemia do COVID-19



São Paulo, 16 de junho de 2021

PRESIDENCIA/VPGPL/NEL – Exp. 730/2021

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Senador (a)
Senado Federal

Ref.: PL nº 827/2020 – Suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural

O Secovi-SP, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, entidade que representa as empresas do mercado imobiliário, vem manifestar seu posicionamento sobre o

Projeto de Lei nº 827/2020 que dispõe sobre a suspensão do cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em desocupações ou remoções forçadas coletivas em **imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais**, em trâmite com no Plenário do Senado Federal.

O Secovi-SP entende que o texto proposto para votação promove enorme insegurança jurídica e desestabiliza segmentos econômicos relevantes no momento em que o país demanda por políticas que favoreçam o desenvolvimento econômico e tragam tranquilidade e estabilidade nas relações sociais. Ao se aceitar a intervenção estatal na relação entre particulares ou na relação contratual do Estado com o setor privado, coloca-se em risco:

- § O direito à propriedade;
- § O desenvolvimento econômico e a geração de emprego nas atividades produtivas;
- § O interesse futuro em investimentos na construção de moradias para locação
- § A relação contratual, que passa a vigorar em desequilíbrio;
- § A autocomposição e a negociações como medidas legítimas das partes envolvidas, meios absolutamente legais e contemporâneos para a solução de controvérsias e o arcabouço jurídico que propicia tais métodos adequados de solução de conflitos até hoje desenvolvidos e implantados;
- § O sistema de crédito imobiliário e as modalidades de garantias reais.

As incertezas advindas da crise mundial exigem escolhas das estratégias de saúde pública, sociais e governamentais de combate, sendo palpável o impacto econômico daí decorrentes, desdobrado nas relações de direito privado. Nesse sentido, o projeto de lei, com a intenção de estabelecer legislação de urgência e de caráter transitório, **busca suspender a retomada de imóveis com o objetivo de manter a moradia digna**, em especial dos mais vulneráveis, o que é extremamente louvável.

Contudo, não se deve, sob pena de viabilizar “injustiças”, intervir sem considerar o locador ou o proprietário do bem que na maior parte das vezes depende da renda do aluguel para prover a sua própria subsistência, num momento em que também está vulnerável.

Também não se deve adotar medidas que estimulem o inadimplemento, incentivem novas ocupações clandestinas, estimulem e eternizem a judicialização de demandas ou ainda desestimulem a autocomposição.

Não poderia o projeto suspender indistintamente as retomadas, em especial os despejos (decorrentes tão somente de inadimplementos em contratos livremente ajustados e com base em lei antiga, conhecida e respeitada), cumprindo – pondera-se - excluir da sua incidência as relações paritárias, e as locações de maior vulto ou comerciais, aquelas porque bem solvidas entre os interessados diretos e estas, porque em mãos de agentes hipercapazes e bem dimensionados.

No que diz com voltar-se a incidência do Projeto àqueles que estejam em estado de vulnerabilidade, é rigoroso observar que a aferição desse estado é questão eminentemente fática, à mingua de parâmetros fixos e de difícil imposição, de onde estar o Projeto subtraindo a necessária e constitucional atuação do Poder Judiciário, hábil para aferir fatos e para reestabelecer o equilíbrio perdido em relações entre partes

Muito melhor seria pensar em como o poder público, que é quem na verdade deve garantir a moradia digna aos mais vulneráveis, seja proporcionando o subsídio do valor do aluguel, viabilizando o aluguel social com parcerias público privadas ou incentivos fiscais de investimento nesta área.

Concretizando, mais nesta oportunidade, a nossa contribuição voltada à elaboração de estudos e pesquisas, geração de conhecimento e, principalmente, a apresentação de propostas aos governos, legisladores e autoridades públicas, com vistas à adoção de medidas e políticas públicas, nós, do SECOVI-SP, com vistas a colaborar com o aperfeiçoamento da proposta legislativa em comento, manifestamos nossa discordância com o texto aprovado pela Câmara dos Deputados por implicar em risco grave ao setor imobiliário e aos proprietários de imóveis, em especial ao segmento da locação de imóveis.

Nesse sentido, apresentamos breve **Nota Técnica** para a compreensão da atividade de locação de imóveis para ressaltar

a importância da negociação entre as partes e as inconveniências e riscos de regulamentação da atividade de forma homogênea sem que sejam consideradas às suas especificidades.

Por todo o exposto, solicitamos à Vossa Excelência a apreciação destas ponderações para que o texto atual seja reformulado com a finalidade de que as diversas inadequações de ordem técnica e jurídica sejam sanadas.

- Ficaremos à disposição para debater esses e outros aspectos que cercam o **Projeto de Lei nº 827/2020**.

Respeitosamente,

BASILIO JAFET

Presidente

(Anexo assinado)

São Paulo, 16 de junho de 2021
 PRESIDENCIA/VPGPL/NEL – Exp. 730/2021

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Senador (a)
 Senado Federal

Ref.: PL nº 827/2020 – Suspende o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural

O **Secovi-SP**, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, entidade que representa as empresas do mercado imobiliário, vem manifestar seu posicionamento sobre o **Projeto de Lei nº 827/2020** que dispõe sobre a suspensão do cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em desocupações ou remoções forçadas coletivas em **imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais**, em trâmite com no Plenário do Senado Federal.

O **Secovi-SP** entende que o texto proposto para votação promove enorme insegurança jurídica e desestabiliza segmentos econômicos relevantes no momento em que o país demanda por políticas que favoreçam o desenvolvimento econômico e tragam tranquilidade e estabilidade nas relações sociais. Ao se aceitar a intervenção estatal na relação entre particulares ou na relação contratual do Estado com o setor privado, coloca-se em risco:

- O direito à propriedade;
- O desenvolvimento econômico e a geração de emprego nas atividades produtivas;
- O interesse futuro em investimentos na construção de moradias para locação
- A relação contratual, que passa a vigorar em desequilíbrio;
- A autocomposição e a negociações como medidas legítimas das partes envolvidas, meios absolutamente legais e contemporâneos para a solução de controvérsias e o arcabouço jurídico que propicia tais métodos adequados de solução de conflitos até hoje desenvolvidos e implantados;
- O sistema de crédito imobiliário e as modalidades de garantias reais.

As incertezas advindas da crise mundial exigem escolhas das estratégias de saúde pública, sociais e governamentais de combate, sendo palpável o impacto econômico daí decorrentes, desdobrado nas relações de direito privado. Nesse sentido, o projeto de lei, com a intenção de estabelecer legislação de urgência e de caráter transitório, **busca suspender a retomada de imóveis com o objetivo de manter a moradia digna**, em especial dos mais vulneráveis, o que é extremamente louvável.

Contudo, não se deve, sob pena de viabilizar “injustiças”, intervir sem considerar o locador ou o proprietário do bem que na maior parte das vezes depende da renda do aluguel para prover a sua própria subsistência, num momento em que também está vulnerável.

Também não se deve adotar medidas que estimulem o inadimplemento, incentivem novas ocupações clandestinas, estimulem e eternizem a judicialização de demandas ou ainda desestimulem a autocomposição.

¹

SECIVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – São Paulo – SP – 04026-002
 Tel.: (11) 5591-1300 | Fax: (11) 5591-1301 | www.secovi.com.br | presidencia@secovi.com.br



Não poderia o projeto suspender indistintamente as retomadas, em especial os despejos (decorrentes tão somente de inadimplementos em contratos livremente ajustados e com base em lei antiga, conhecida e respeitada), cumprindo – pondera-se - excluir da sua incidência as relações paritárias, e as locações de maior vulto ou comerciais, aquelas porque bem solvidas entre os interessados diretos e estas, porque em mãos de agentes hipercapazes e bem dimensionados.

No que diz com voltar-se a incidência do Projeto àqueles que estejam em estado de vulnerabilidade, é rigoroso observar que a aferição desse estado é questão eminentemente fática, à mingua de parâmetros fixos e de difícil imposição, de onde estar o Projeto subtraindo a necessária e constitucional atuação do Poder Judiciário, hábil para aferir fatos e para reestabelecer o equilíbrio perdido em relações entre partes

Muito melhor seria pensar em como o poder público, que é quem na verdade deve garantir a moradia digna aos mais vulneráveis, seja proporcionando o subsídio do valor do aluguel, viabilizando o aluguel social com parcerias público privadas ou incentivos fiscais de investimento nesta área.

Concretizando, mais nesta oportunidade, a nossa contribuição voltada à elaboração de estudos e pesquisas, geração de conhecimento e, principalmente, a apresentação de propostas aos governos, legisladores e autoridades públicas, com vistas à adoção de medidas e políticas públicas, nós, do SECOVI-SP, com vistas a colaborar com o aperfeiçoamento da proposta legislativa em comento, manifestamos nossa discordância com o texto aprovado pela Câmara dos Deputados por implicar em risco grave ao setor imobiliário e aos proprietários de imóveis, em especial ao segmento da locação de imóveis.

Nesse sentido, apresentamos breve **Nota Técnica** para a compreensão da atividade de locação de imóveis para ressaltar a importância da negociação entre as partes e as inconveniências e riscos de regulamentação da atividade de forma homogênea sem que sejam consideradas às suas especificidades.

Por todo o exposto, solicitamos à Vossa Excelência a apreciação destas ponderações para que o texto atual seja reformulado com a finalidade de que as diversas inadequações de ordem técnica e jurídica sejam sanadas.

Ficaremos à disposição para debater esses e outros aspectos que cercam o **Projeto de Lei nº 827/2020**.

Respeitosamente,

BASILIO JAFET
Presidente

PL 827/2020

O QUE É

 O **Projeto de Lei nº 827/2020 e seus apensos** propõe, em resumo, a suspensão do cumprimento de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que resultem em desocupações ou remoções forçadas coletivas em imóveis privados ou públicos, urbanos ou rurais. Pontuamos os seguintes aspectos:

- ❖ O Projeto equipara medidas de despejo, reintegração de posse e imissão na posse. Mas, estas são situações bastante distintas, decorrente de eventos jurídicos por demais diferentes quanto à caracterização, a motivação, a legislação;
- ❖ O Projeto pretende proteger a moradia, mas não faz distinção quanto à natureza do contrato de locação na origem, se comercial ou residencial, para determinar a suspensão, nem sequer a faixa de aluguel;
- ❖ O Projeto impede até mesmo a negociação ao vedar que sejam adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção, devendo a autoridade administrativa ou judicial manter sobrestados os processos em curso, a findar encaminhado desrespeito a tradicionais institutos do direito civil, tais como a “transação”, a liberdade contratual, a revisão livre de cláusulas contratadas;
- ❖ O Projeto estabelece que desocupações ou remoções só possam ser feitas desde que seja garantida a habitação, confundido as funções do particular e do Estado e acenando com promessas etéreas;
- ❖ O Projeto incentiva indiretamente novas ocupações clandestinas de imóveis, implicando em situação de insegurança;

POSICIONAMENTO

Por mais grave que seja o momento, é preciso entender que a crise econômica tende a arrefecer e qualquer solução deve considerar o equilíbrio financeiro dos contratos vigentes, sem perder de vista a intenção de continuidade da ocupação do imóvel no futuro, para a preservação do local para o desenvolvimento da atividade produtiva e para garantir o exercício da moradia digna.

Nesse sentido, o fomento institucional para as empresas e pessoas físicas ao exercício do diálogo e da negociação entre as partes mostra-se a melhor medida para pacificar eventuais conflitos, de modo que se revela **imperioso afastar qualquer tipo de interferência desnecessária no segmento econômico da locação** que tem mostrado compreensão, **com ótimos resultados na autocomposição** entre as partes.

Na época da discussão da atual lei do inquilinato havia uma crença de ser sempre o locador a parte dominante da relação, crença derrubada por pesquisa da Fundação Instituto de Administração da Universidade de São Paulo (FIA/USP), que concluiu que 14% dos locadores e 4% dos locatários pertenciam à classe A, e 27,3% dos locadores e 22,7% à B, mostrando certa equivalência e desmistificando a generalização de que locadores sempre teriam poder econômico superior ao do locatário. Hoje, essa inversão se intensifica, locatários muitas vezes têm poder econômico superior ao do locador, sendo comum que estes últimos utilizem o aluguel como complemento de renda, complementando a aposentadoria.

Em outras palavras locadores são dependentes da renda de aluguel para garantir sua própria subsistência e o referido PL desconsidera isso por completo, deixando todo o prejuízo com a sustentação da sua benesse para uma das partes, podendo causar uma situação de “total injustiça”.

Há ainda um sem número de locações não residenciais e que nada tem a ver com a preservação da moradia que é a justificativa do referido PL.

De outro norte, tem que se observar que o mercado locatício no Brasil é dependente do investimento privado, que tem que ser estimulado por certa previsibilidade de retorno financeiro e segurança jurídica. Somente com a sua atratividade preservada é que se tem um aumento da oferta, que ao final é exatamente o que protege o locatário (e não a legislação).

A Lei 8245/91 foi um divisor de águas neste sentido. Antes dela, o regime jurídico aplicável era extremamente rígido e protetivo ao locatário, contando com forte intervenção do Estado inclusive nos valores dos aluguéis e seus reajustes. Com isso afastava investidores, havia retração da oferta, provocando que as partes, locadores e locatários, não se entendessem. Em 1991 então, com a vigência da lei mais equilibrada e que garantia mais autonomia de vontade e segurança para ambas as partes, o mercado foi se aquecendo, o investimento acontecendo e o número de ofertas ampliando o que

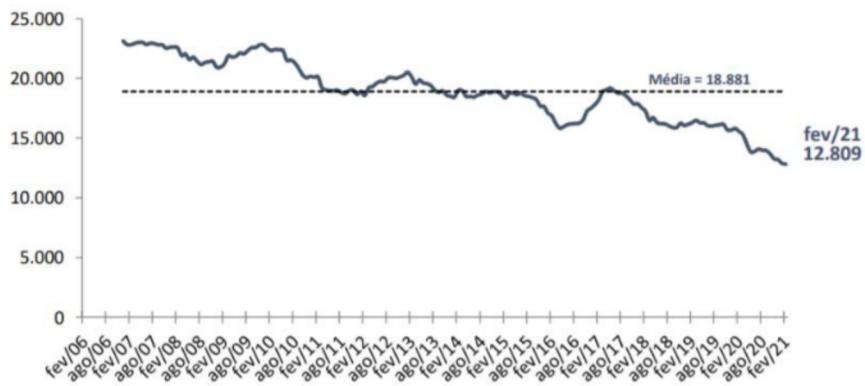
4

favoreceu muito os locatários e implicou inclusive na paulatina desjudicialização das questões daí decorrentes.

Aliás neste aspecto, em 2020 com a pandemia e mesmo sem a intervenção estatal (visto que sabiamente o legislador retirou o art. 9º do Projeto Lei nº 1179/2020 que deu origem à Lei Federal 14.010/2020 e interferia no mercado de locação – mediante ao estabelecimento de uma espécie de moratória que apenas considerava o locatário e não o locador que também é dependente da renda), o mercado mostrou sua maturidade ao viabilizar o equilíbrio das partes por meio da autocomposição e diante de cada caso concreto. Embora o ambiente excepcional, o que se viu, por mais um ano, foi a diminuição da propositura de demandas desta natureza¹.

O total de ações acumuladas entre março de 2020 a fevereiro de 2021 foi de 12.809 casos, queda de 17,6% diante do acumulado no período anterior com 15.552 ações.

Gráfico 4 – Evolução no acumulado nos últimos 12 meses das Ações Locatícias:



Do Tribunal Fluminense colhemos os seguintes dados²:

¹ <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/analises/analise-locaticias>

² Fonte: Cepai – Secovi Rio / TJ-RJ.

Ações Locatícias na Cidade do Rio de Janeiro
 (Comparação total do 1º bimestre)


Garantir que mais uma vez a autorregulação aconteça é crucial ao equilíbrio desse mercado. Incentivar o acordo entre as partes é primordial nesse sentido. Conceder uma moratória e a suspensão das medidas de desocupação, caminha no sentido diametralmente oposto a isto, pois retira qualquer impulso que o locatário pudesse ter a buscar a autocomposição

Assim, a suspensão dos despejos poderá implicar no aumento da inadimplência, no desinteresse na celebração de acordos por parte dos locatários prejudicando a auto composição. Mais do que isto, atribuirá ao locador impacto financeiro e prejuízos importantes, lembrando-se que muitos destes últimos (aproximados 80%) têm um único imóvel para locação e despendem desta renda para sua própria subsistência digna.

No mais, tolhe o direito de propriedade do Locador, que poderá ver seu imóvel ocupado (não se sabe por quanto tempo) sem a contrapartida financeira da qual muitas vezes é dependente. Se o Estado entende importante preservar a moradia, deve subsidiar a seus próprios custos o aluguel e não transferir ao setor privado esta responsabilidade.

Até mesmo o exemplo alemão merece ser destacado. Somos sabedores que lá o Governo Municipal editou em 2020 uma normativa para congelar os aluguéis em Berlim. Em poucos meses o setor retraiu 77% a oferta de locação de imóveis, gerando uma substancial elevação do aluguel aos poucos imóveis que estavam listados. Algumas unidades foram disputadas por mais de 200 pretendentes.

Finalmente no último mês a Corte Alemã decretou a inconstitucionalidade da medida, mas, o estrago já está feito e com certeza serão necessários largos meses e anos para o setor voltar a apresentar uma oferta digna às necessidades daquela região.

A propositura que ora se enfrenta, irá eliminar os acordos como solução viável e seus efeitos no volume da oferta de locação será imediatamente sentido, a gerar os mesmos malefícios do território mencionado com uma escalada anormal do aluguel das poucas unidades que restarem no setor.

Também não se deve incentivar ainda que indiretamente, novas ocupações clandestinas em imóveis públicos ou privados. Suspender as retomadas, muito provavelmente implicaria nessa consequência grave, que põe em xeque inclusive à paz social.

Uma legislação de constitucionalidade questionável ainda traz muita insegurança jurídica e fomenta a judicialização de demandas.

CONSIDERAÇÕES E PROPOSTAS DE ADEQUAÇÃO JURÍDICA

Passe-se a uma análise das principais disposições do projeto de lei e suas repercussões jurídicas, com sugestões pontuais para eliminar as inconsistências terminológicas e conceituais do projeto.

- ❖ O art. 1 trata da distinção das desocupações coletiva, separando o conceito de despejo que se liga estritamente às locações;
- ❖ Para não se estimular novas ocupações irregulares, ilegais e até eventualmente violentas, **deveria se estabelecer um corte – para ocupações ocorridas até dia 20 de Março de 2020** logo no art. 1.
- ❖ Todavia o art. 2 embora utilize no caput a nomenclatura correta – desocupações coletivas – nos incisos II e IV emprega o termo despejos, **causando confusão interpretativa** entre consequência de ações de reintegração de posse e imissão na posse, com as de despejo em razão da Lei 8245/91. **Melhor seriam a exclusão desses dois incisos, pois o restante já produziria o efeito almejado e não existem despejos administrativos em razão da Lei do Inquilinato;**
- ❖ **O art. 2 ainda é confuso em termos de prazo**, pois afirma em seu início que a suspensão é até dia 31 de Dezembro de 2021 e na sequência se refere a decisões proferidas após a decretação do estado de calamidade em Março de 2020 até um após o seu término – **ocorre que este fato final é futuro e incerto e pode superar 31 de Dezembro de 2021 – melhor seria excluí-lo para evitar insegurança jurídica.** O Parágrafo segundo ainda é mais contraditório ainda – deveria ser excluído.
- ❖ Sobre o parágrafo quarto do art. 2º, **deve se excluir a palavra despejo**, para não se confundir com as medidas decorrentes da Lei nº 8245 de 1991, visto que somente o art. 4 se direciona a ela.
- ❖ O inciso V do art. 2 ainda suspende a autotutela da posse – **o que é um perigo em termos de segurança jurídica, física e paz social.** A autotutela da posse – é de desforço imediato – ou seja, só está autorizada pela legislação se acontece ao tempo da ocupação. O que deve o proprietário então: **assistir à ocupação pacificamente? Isso poderia estimular ocupações ilegais.**

- ❖ **Para o art. 4 deveria ter adequação temporal**, no sentido de ser aplicável apenas às locações celebradas antes de 20 de Março de 2020, pois as demais já foram celebradas no contexto, em especial pois Locadores também dependem da renda de aluguel.
- ❖ Projeto pretende proteger a moradia e, portanto, **não deveria abarcar locações não residenciais, todavia, não faz distinção quanto a natureza do contrato de locação na origem**, se comercial ou residencial, para determinar a suspensão embora agora tenha fixado a faixa de aluguel;
- ❖ **Projeto impede até mesmo a negociação ao vedar que sejam adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção**, devendo a autoridade administrativa ou judicial manter sobrestados os processos em curso.
- ❖ Projeto estabelece que desocupações ou remoções só possam ser feitas desde que seja garantida de habitação, **confundido as funções do particular e do Estado;**
- ❖ **O art. 5º, a denúncia da locação é direito potestativo do locatário – SEMPRE – não há limite temporal para seu exercício.** O que poderia haver é o limite para a não aplicabilidade da multa.
- ❖ O Art. 5º, parágrafo primeiro, não deveria ser aplicável para as locações firmadas após o dia 20 de Março de 2020, **quando já conhecidas as medidas restritivas. E o limite de um ano após seu término é por deveras extenso e incerto.** Melhor seria limitar até dia 31 de Dezembro de 2021.
- ❖ **O parágrafo 2 do art. 5º é exagerado.** Limitar ao único imóvel ok, mas não avançar sobre o conceito de totalidade da renda, **visto que na grande maioria dos casos a renda do aluguel é complementar a aposentadoria.** Lembrando que praticamente 80% dos proprietários que investem em locação residencial ou comercial de pequeno porte tem só um único imóvel justamente para esta finalidade.
- ❖ **O art. 6º é desnecessário.** Já há legislação para isso (Medida Provisória 2200-2 de agosto de 2001, arts. 107 e 225 do Código Civil, e art. 411 do Novo Código de Processo Civil).
- ❖ **A imprecisão técnica** dos termos utilizados no **projeto demandará do judiciário grande esforço interpretativo e levará a uma situação de insegurança jurídica que será prejudicial para todos.**
- ❖ Observe-se que o STF ao apreciar medida cautelar de arguição de descumprimento de preceito constitucional fez estas distinções e mais do que isso, **afirma que não se deve intervir nas relações locatícias particulares, sob pena de impactar muito negativamente este mercado** (ADPF 828 MC/DF);

ASPECTOS NEGATIVOS DA INTERVENÇÃO NO MERCADO DE LOCAÇÃO

- ❖ Nas locações não residenciais o locatário tem, por vezes, posição contratual e força muito superiores às do locador. Ademais, o tipo de atividade, a extensão de seu impacto e o uso do imóvel que ocorre merecem soluções dirigidas ao caso concreto. Caso a caso.
- ❖ A medida estimula a inadimplência e a judicialização ao mesmo tempo de desincentiva a autocomposição.
- ❖ Grande parte dos locadores dependem do aluguel para complementar a renda familiar, em muitos casos é o seu único, não podem estes serem desconsiderados.
- ❖ Interferência nos aluguéis e nas demais obrigações do contrato, mesmo que temporárias, poderá afetar a oferta de imóveis negativamente, pois estará alterando a maior atratividade da atividade que é a segurança jurídica.
- ❖ Considerando a baixa rentabilidade e o aumento no risco nos contratos de aluguéis, o investidor irá buscar outras alternativas.
- ❖ **O mercado já está negociando**, não é interesse de nenhuma das partes interromper o contrato.
- ❖ A negociação, mediação e conciliação são práticas do mercado, que já vinha sido adotada antes da pandemia, como se pode demonstrar pela queda na distribuição de ações em matéria locatícia mesmo em tempos de pandemia.
- ❖ Após a pandemia, o mercado demonstrou sua maturidade e se autorregulou, sem a necessidade de intervenção estatal, o que inclusive contribuiu para o menor índice de judicialização de questões locatícias.
- ❖ No exato exercício institucional, o Judiciário recepcionou as demandas apresentadas, realçando que os melhores intérpretes do contrato são, exatamente, os contratantes, hábeis ao alcance de soluções adequadas

Locação Residencial



12 Milhões de Moradias Alugadas



R\$ 700,00/ mês é o valor médio gasto por moradia de acordo com a Pesquisa de Orçamentos Familiares, sendo que R 8.4 Bilhões é o valor mensal de aluguel pago no país, ou, R 100 Bilhões ao ano.

9



75% dos Locadores são proprietários de apenas uma residência. A renda do aluguel é utilizada como complemento de renda ou aposentadoria por mais de 60% dos proprietários.

Locação Comercial



Mercado de escritórios, 60 Milhões de m² | R 2,6 Bilhões/ aluguel mensal | R 31,2 Bilhões/ aluguel anual



Mercado Galpões Logísticos | 20 Milhões de m² (Industrial Parks) | R 0,5 Bilhões/ aluguel mensal | R 6 Bilhões/ aluguel anual

Fundos de Investimentos Imobiliários | + 200 Fundos listados | + R 120 Bilhões de Patrimônio | 1.200.000 cotistas Pessoas Físicas



Certificados de Recebíveis Imobiliário | R 35 Bilhões emitidos nos últimos dois anos (parte deste total possui lastros em recebíveis de Locação)

Total de Investimento direto na aquisição de imóveis com RENDA (escritórios + industrial + shoppings + hotéis) | R 46,2 Bilhões nos últimos dois anos.

CONCLUSÃO

Por fim, comprehende-se adequada a manutenção da Lei do Inquilinato como vigente há 30 (trinta) anos, garantindo a liberdade de negociação entre as partes, e a não intervenção nesses contratos privados.

Consideramos, assim, que não deva prosperar o **Projeto de Lei nº 827/2020**, uma vez que a censura à retomada do imóvel irá incentivar a inadimplência e a judicialização, desmotivando a autocomposição que tem funcionado tão bem, além de prejudicar só uma das partes que também é dependente da renda nesse momento tão delicado. Da mesma forma, que o Estado não pode ser o promotor de novas invasões e de desestabilização social.

A medida é claramente desnecessária, aos contratos de locação residenciais e não comerciais e acarretará, certamente, um verdadeiro desequilíbrio nesse segmento do ramo imobiliário e nas relações locatícias, o que consubstancia, ainda, uma clara e inequívoca interferência à liberdade dos contratantes, com forte repercussão na segurança jurídica, violando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da liberdade econômica, constitucionalmente consagrados.

10



SENADO FEDERAL
Secretaria-Geral da Mesa

DESPACHO 31/2021

Juntem-se à página oficial da tramitação das proposições legislativas as cópias eletrônicas de manifestações externas, conforme listagem a seguir exposta:

1. PLS nº 248 de 2015. Documento SIGAD nº 00100.052639/2021-85
2. MPV nº 992 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.054303/2021-57
3. PLC nº 27 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.054924/2021-31
4. VET nº 5 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.054969/2021-13
5. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.057219/2021-95
6. PL nº 5575 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.057221/2021-64
7. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.057223/2021-53
8. PL nº 2159 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.062964/2021-56
9. PL nº 3292 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.062982/2021-38
10. PLC nº 151 de 2015. Documento SIGAD nº 00100.061979/2021-05
11. PLC nº 151 de 2015. Documento SIGAD nº 00100.061495/2021-58
12. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.060308/2021-19
13. PL nº 827 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.062467/2021-58
14. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.060672/2021-89
15. PL nº 827 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.061012/2021-15
16. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.060947/2021-84
17. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.061310/2021-13
18. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.056920/2021-97
19. PL nº 315 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061312/2021-02
20. PL nº 4728 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.060996/2021-17
21. PL nº 4728 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.060796/2021-64
22. PEC nº 56 de 2014. Documento SIGAD nº 00100.060621/2021-57
23. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.056599/2021-41



24. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.056599/2021-41
25. MPV nº 1034 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061318/2021-71
26. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.062079/2021-77
27. VET nº 25 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.056903/2021-50
28. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.061794/2021-92
29. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.062620/2021-47
30. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.062617/2021-23
31. PLC nº 148 de 2017. Documento SIGAD nº 00100.061976/2021-63
32. PL nº 4728 de 2020. Documento SIGAD nº 00100.061786/2021-46
33. PL nº 12 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061505/2021-55
34. PLC nº 151 de 2015. Documento SIGAD nº 00100.061981/2021-76
35. PL nº 1731 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.056937/2021-44
36. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061801/2021-56
37. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.060399/2021-92
38. PL nº 2159 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061790/2021-12
39. PLC nº 13 de 2013. Documento SIGAD nº 00100.061789/2021-80
40. PLP nº 73 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.060531/2021-66
41. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.056503/2021-44
42. PLS nº 113 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.056588/2021-61
43. PLC nº 80 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.056473/2021-76
44. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061328/2021-15
45. MPV nº 1052 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.061784/2021-57
46. MPV nº 1031 de 2021. Documento SIGAD nº 00100.056601/2021-81
47. PL nº 4257 de 2019. Documento SIGAD nº 00100.061782/2021-68
48. PLC nº 151 de 2015. Documento SIGAD nº 00100.062485/2021-30
49. PL nº 1422 de 2019. Documento SIGAD nº 00100.065779/2021-13
50. PEC nº 7 de 2018. Documento SIGAD nº 00100.065891/2021-96
51. PL nº 1422 de 2019. Documento SIGAD nº 00100063559/2021-55

Secretaria-Geral da Mesa, 8 de julho de 2021.

(assinado digitalmente)
JOSÉ ROBERTO LEITE DE MATOS
Secretário-Geral da Mesa Adjunto

