



**Comissão de Indústria, Comércio e Turismo**

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE  
Fls. 08  
Ass. g

**PARECER Nº 0020/2020 - CICT - OS Nº 0108/2020.**

**Protocolo nº 3079/2020 – Processo nº 720/2020**

**Data: 20/05/2020**

Referente ao **Projeto de Lei (PL) nº 469/2020**, que “Dispõe sobre a redução dos aluguéis comerciais no Estado de Mato Grosso durante a vigência da Pandemia de Coronavírus, reconhecido pelo Decreto n.º 424, de 25 de março de 2020, e dá outras providências.”.

**Autor: Deputado Estadual ROMOALDO JUNIOR**

**Relator:** Deputado Estadual Carlos Avalone

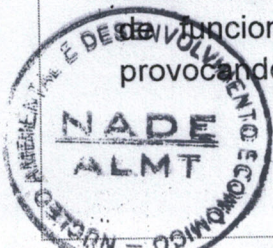
**I - Relatório**

A iniciativa em epigrafe, após ter sido recebida e registrada pela Secretaria de Serviços Legislativos no dia 20/05/2020, foi colocada em pauta no dia 27/05/2020, tendo seu devido cumprimento no dia 10/06/2020, sendo encaminhada à Comissão de Indústria, Comércio e Turismo e recebida no dia 15/06/2020.

Submete-se a esta o Projeto de Lei nº 469/2020, de autoria do Deputado Romoaldo Junior, o qual “Dispõe sobre a redução dos aluguéis comerciais no Estado de Mato Grosso durante a vigência da Pandemia de Coronavírus, reconhecido pelo Decreto n.º 424, de 25 de março de 2020, e dá outras providências”, conforme exposto às fls. 02 a 07v.

Justifica a propositura, o nobre Parlamentar, da seguinte forma:

“Por determinação dos órgãos de saúde e, em especial, da Organização Mundial da Saúde e dos cientistas tem sido impostas regras para o isolamento social, medida necessária para impedir o colapso do sistema de saúde e a propagação do vírus. Assim, seja pelo recolhimento espontâneo das pessoas, seja pelas medidas drásticas que determinam a suspensão das atividades comerciais, impondo o fechamento e a proibição de funcionamento de alguns serviços, fato que está diminuindo, ou até mesmo, provocando queda na procura e na oferta por bens e serviços.”





## Comissão de Indústria, Comércio e Turismo

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE

Fls. 09

Ass. J

Continua o parlamentar argumentando que “não podemos nos olvidar das dificuldades encontradas pelo comércio. Shoppings Centers, centros comerciais, empresas, é de forma muito particular daqueles profissionais que dependem de salas e espaços para desenvolverem suas atividades.”

Por fim o autor lembra que “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 comerciais e econômicas.”

Após a apresentação da justificativa, os autos foram encaminhados a esta Comissão para a emissão de Parecer quanto ao mérito da iniciativa.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

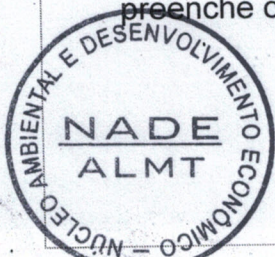
É o relatório.

## II - Análise

Cabe a esta Comissão, dar parecer a todos os projetos que abordem os temas contidos no Art.369, inciso VII, alíneas “a” a “k” do Regimento Interno.

No que diz respeito à tramitação e abordagem do tema, o Regimento Interno prevê dois casos: no primeiro, verifica-se a existência de lei que trate especificamente do tema abordado, se confirmada o projeto será arquivado. No segundo, a existência de projetos semelhantes tramitando, se houver, a propositura deverá ser apensada.

Segundo pesquisas realizadas, seja na internet ou intranet (controle de proposições) da Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso sobre o assunto, não foi encontrada nenhuma propositura referente ao tema. Isso significa a inexistência de obstáculo regimental ao prosseguimento da proposta de Lei, desse modo tal propositura preenche os requisitos necessários para análise de mérito por parte desta Comissão.





## Comissão de Indústria, Comércio e Turismo

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE

Fis. 10

Ass. [assinatura]

No tocante a análise por mérito, a proposição deve ser avaliada sob três enfoques: oportunidade, conveniência e relevância social.

Oportuno é o ato administrativo que compõe os pressupostos de fato e de direito. O pressuposto de direito é a disposição legal que a estrutura; e o pressuposto de fato são os acontecimentos que levam a Administração a praticar o ato.

Um ato é conveniente, quando seu conteúdo jurídico produz um resultado que atenda à finalidade pretendida que é a satisfação ao interesse público e relevância social. O interesse público refere-se ao "bem geral". O interesse público é um conceito central para a política, a democracia e a natureza do próprio governo, já a relevância social é justamente a verificação da importância da proposta para a segurança da população.

Nesse sentido, podemos afirmar que a iniciativa não está em consenso com estes pressupostos e passemos a análise dos requisitos necessários e inerentes ao caso:

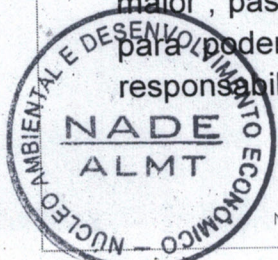
o Governo do Estado de Mato Grosso, por intermédio do Decreto nº 432, de 31 de março de 2020, determinou a suspensão das atividades praticadas em diversos centros comerciais e estabelecimentos onde há aglomeração de pessoas como forma de combater a pandemia causada pela COVID-19, conforme orientação da Organização Mundial da Saúde – OMS.

É certo que, atrelada à crise sanitária vigente, uma crise econômica se avoluma e já dá notícias de seu rigor. Cabe, pois, ao Poder Público tomar medidas que busquem amenizar a situação.

Apesar de a presente propositura estar carregada de intenções nobres, ela adentra o terreno de relações contratuais privadas, que não se regulamentam por meio de lei, mas via acordo entre particulares. Caso o documento entre os particulares não contenha vícios e não tenha previsão de interrupção, o Projeto de Lei em tela irá trazer insegurança jurídica à natureza contratual do negócio.

Quando se trata de contrato de locação, usualmente, está-se diante de uma relação paritária entre as partes. Aquela em que não existe qualquer relação de hipossuficiência entre as partes.

Os contratos paritários tratam como tácito os "casos fortuitos" ou de "força maior", passando, então, à análise da possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão, para poder mensurar a possibilidade de aplicação dos institutos de excludentes de responsabilidade.





**ALMT**  
Assembleia Legislativa

## Comissão de Indústria, Comércio e Turismo

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE

Fis. 23

Ass. 10

Quando se caracteriza um acontecimento imprevisível como o da pandemia do COVID-19, que impacta diretamente a base econômica objetiva do pacto, com consequente onerosidade excessiva para uma das partes, é possível, sim, a revisão das cláusulas contratuais, em razão da quebra do equilíbrio do contrato e como forma de retirar a sobrecarga da parte prejudicada.

Nesse sentido, o art. 393 do Código Civil prevê:

*Art. 393 – O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*

*Parágrafo único – O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.*

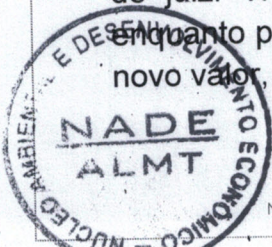
Diante desta situação atípica, a flexibilização, o bom senso e o diálogo são os caminhos que se mostram mais efetivos para evitar a massificação de demandas judiciais, visando, ainda, a recuperação gradativa da economia.

Não se mostra coerente determinar que uma parte venha a suportar, isoladamente, o ônus da crise, sem analisar o contexto contratual no qual se funda o objeto locatício. É razoável compreender que as despesas continuam existindo para ambas as partes, locador e locatário. Não deve a legislação privilegiar, arbitrariamente, uma das partes e condenar, peremptoriamente, a outra.

Nesse descortino, é medida prudente a análise pontual de cada caso concreto e da realidade do impacto financeiro de cada contrato, para que, destarte, seja possível apurar a melhor alternativa que afaste uma onerosidade excessiva para uma das partes, levando-se em consideração, sobretudo, as nuances da celeuma.

Insta salientar ainda que a ferramenta jurídica adequada para esse cenário é prevista no art. 18 da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), a qual admite expressamente a novação do valor do aluguel nos contratos de locação.

Consiste a novação objetiva em uma nova obrigação, que será negociada entre credor e devedor, que devem entrar em acordo sobre extinguir uma obrigação anterior e substituí-la por uma nova, com objeto diverso, sem necessidade de intervenção do juiz. Trata-se do acordo entre locador e locatário para, ainda que por prazo, ou enquanto perdurar a pandemia, substituir o valor originalmente ajustado de aluguel por um novo valor, que o locatário possa pagar nas circunstâncias atuais.





## Comissão de Indústria, Comércio e Turismo

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE

Fls. 22

Ass. [assinatura]

A revisão ou a resolução do contrato por aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva podem ser pleiteadas em juízo, cabendo ao juiz decidir. Na maior parte dos casos, provavelmente haverá espaço para a negociação.

Por todas as razões e justificativas expostas acima, manifestamo-nos pela rejeição da iniciativa do Projeto de Lei nº 469/2020 do ilustre Deputado Romoaldo Junior.

É o parecer.

### III – Voto do Relator

Pelas razões expostas, quanto ao **mérito**, voto pela **rejeição** do Projeto de Lei nº **469/2020**, de Autoria do Deputado Romoaldo Junior, tendo em vista o não atendimento aos requisitos de oportunidade e conveniência, bem como a propositura traz insegurança jurídica e desequilíbrio aos contratos entre particulares, onerando os locatários.

Sala das Comissões, em 23 de junho de 2020.





### Comissão de Indústria, Comércio e Turismo

Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso - ALMT  
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora - SPMD  
Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico - NADE

Telefones: (65) 3313-6914 | (65) 3313-6965  
E-mail: nucleoambiental@al.mt.gov.br

DEPUTADO CARLOS AVALONE  
Presidente  
DEPUTADO DR. GIMENEZ  
Vice Presidente  
DEPUTADO JANAINA RIVA  
Membro Titular  
DEPUTADO VALMIR MORETTO  
Membro Titular  
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN  
Membro Titular

SPMD/NADE  
Fls. 23  
Ass. [assinatura]

#### IV – Ficha de Votação

Projeto de Lei nº 469/2020 - Parecer nº: 0020/2020
Reunião da Comissão em <u>23 / 06 / 2020</u>
Presidente: Deputado Estadual Carlos Avallone
Relator: <u>Dep. Carlos Avallone</u>

**Voto Relator**

Pelas razões expostas, quanto ao **mérito**, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº **469/2020**, de Aatoria do Deputado Romoaldo Junior, tendo em vista o não atendimento aos requisitos de oportunidade e conveniência, bem como a propositura traz insegurança jurídica e desequilíbrio aos contratos firmados entre particulares, onerando os locatários.

Posição na Comissão	Identificação do (a) Deputado (o)
<b>Relator</b>	
<b>Membros Titulares</b>	
DEPUTADO CARLOS AVALONE	
DEPUTADO DR. GIMENEZ	
DEPUTADA JANAINA RIVA	
DEPUTADO VALMIR MORETTO	
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN	
<b>Membros Suplentes</b>	
DEPUTADO DR. EUGÊNIO	
DEPUTADO JOÃO BATISTA	
DEPUTADO ROMOALDO JÚNIOR	
DEPUTADO SEBASTIÃO REZENDE	
DEPUTADO THIAGO SILVA	

#### APTO

1º VOTAÇÃO     2º VOTAÇÃO

Em conformidade com as Normas Regimentais e devidamente lançado no Sistema de Preposições

Mat: 19.136  
Data: 01/07/20  
Ass: M. Ancega

## FOLHA DE VOTAÇÃO – SISTEMA DE DELIBERAÇÃO REMOTA

REUNIÃO: 1ª Reunião Extraordinária  
DATA/HORÁRIO: 23/06/2020 às 10 h  
VOTAÇÃO: Deliberação Remota  
PROPOSIÇÃO: PROJETO DE LEI N.º 469/2020.  
AUTOR: Dep. Romoaldo Júnior.  
RELATOR: Dep. Carlos Avallone

### VOTAÇÃO

MEMBROS TITULARES	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	AUSENTE
CARLOS AVALLONE – Presidente	X			
DR. GIMENEZ – Vice-Presidente	X			
JANAÍNA RIVA				X
VALMIR MORETTO	X			
XUXU DAL MOLIN	X			

MEMBROS SUPLENTES	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	AUSENTE
DR. EUGÊNIO				
JOÃO BATISTA				
ROMOALDO JÚNIOR				
SEBASTIÃO REZENDE				
THIAGO SILVA				

SOMA TOTAL	04			01
------------	----	--	--	----

### RESULTADO FINAL

Pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei n.º 469/2020, de autoria do Dep. Romoaldo Júnior com 04 (quatro) votos contrários à propositura.

CERTIFICO que, os Deputados Dr. Gimenez, Valmir Moretto e Xuxu Dal Molin, membros titulares da Comissão, votaram através do Sistema Eletrônico de Deliberação Remota (videoconferência). O Dep. Carlos Avallone - Presidente da Comissão – deliberou de modo presencial.

WÉLYDA CRISTINA DE CARVALHO  
Consultora Legislativa