PARECER Nº 0011/2020 - CICT - OS Nº 0079/2020.

Protocolo nº 2181/2020 – Processo nº 470/2020
Data: 16/04/2020

Referente ao **Projeto de Lei (PL) nº 282/2020**, que "Assegura aos locatários de imóveis para o funcionamento de consultórios médicos e odontológicos, no âmbito do Estado de Mato Grosso, o abatimento proporcional de valores de locação em razão da determinação de fechamento e interrupção das atividades para atendimento das medidas de combate a COVID-19 e dá outras providências".

Autor: Deputado VALDIR BARRANCO

Relator: Deputado Estadual_____

I - Relatório

A iniciativa em epigrafe, após ter sido recebida e registrada pela Secretaria de Serviços Legislativos no dia 06/04/2020, com dispensa de pauta conforme previsto no Regimento Interno desta casa (art. 134), sendo encaminhada a Comissão de Indústria, Comércio e Turismo no dia 15/04/2020, recebida pelo Núcleo Ambiental e Desenvolvimento Econômico – NADE, no dia 16/04/2020, o qual direcionou à Comissão de Indústria Comércio e Turismo, para emissão de Parecer relevante ao Projeto.

Submete-se a esta o Projeto de Lei nº 282/2020, de autoria do Deputado Valdir Barranco, o qual "Assegura aos locatários de imóveis para o funcionamento de consultórios médicos e odontológicos, no âmbito do Estado de Mato Grosso, o abatimento proporcional de valores de locação em razão da determinação de fechamento e interrupção das atividades para atendimento das medidas de combate a COVID-19 e dá outras providências", conforme disposto abaixo:

Art. 1º *Fica assegurado aos locatários de imóveis para uso de consultórios médicos e*

odontológicos no âmbito do Estado de Mato Grosso, o abatimento proporcional do valor de locação, proporcional aos dias em que interromperam ou cessaram o funcionamento de suas atividades, em cumprimento às medidas adotadas pelo Poder Público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional, decorrente da COVID-19, causada pelo novo coronavírus.

***Parágrafo único** – O disposto no caput aplica-se aos decretos, leis e determinações no âmbito estadual, que interromperam ou cessaram o funcionamento dos estabelecimentos comerciais, visando conter o avanço da COVID-19, causada pelo novo coronavírus.*

***Art. 2º** – O direito previsto nesta Lei compreende os dias em que os consultórios médicos e odontológico que interromperam ou cessaram seus funcionamentos em cumprimento às determinações governamentais.*

Nas fls. 02 a 03, o nobre Parlamentar apresenta a seguinte justificativa:

Grande parte dos países e cidades do mundo estão, no presente momento, adotando medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus, que já chegou a ser considerada pandemia, pela Organização Mundial da Saúde – OMS.

Os impactos dessa pandemia começam a assolar e amedrontar as sociedades pelo mundo, e no Brasil não está sendo diferente, sendo inclusive decretado estado de calamidade pública. Muitas vidas estão sendo ceifadas pelo coronavírus, e para aqueles que ficam, além da dor das perdas familiares ou de entes queridos, assombra o drama da possível escassez de serviços, de produtos e do mais importante, a renda.

As medidas de prudência adotadas pelo Governo do Estado de Minas Gerais por meio de decretos, resultou no fechamento e/ou redução

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. GIMENES
Vice Presidente
DEPUTADA JANAÍNA RIVA
Membro Titular
DEPUTADO VALMIR MORETTO
Membro Titular
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN
Membro Titular

de funcionamento de diversos estabelecimentos geradores de emprego e renda para muitas pessoas.

Por conta disso tudo, a Classe Odontológica se vê com enorme preocupação em relação aos nossos compromissos econômicos, sejam eles familiares, profissionais, com nossos funcionários e suas famílias, com nossas despesas de casa, de escolas, planos de saúde, impostos, taxas e tantos outros em um momento que não temos renda para honrá-los.

Gostaria de lembrá-los que ao mesmo tempo em que a classe não mais renda, as despesas profissionais de livro-caixa seguem quase sem alteração: salários e encargos de secretarias, de ASBs, aluguel, taxas condominiais, IPTU, TRRS, manutenção, etc. Além disso, nossa profissão, diferente de tantas outras, não nos permite home office ou atendimento a domicílio. Sem a presença do paciente nas cadeiras, não há atendimento odontológico que possa ser prestado.

Portanto, como forma de preservar os consultórios odontológicos e médicos em obediência aos princípios da função social da empresa, livre iniciativa, proporcionalidade e razoabilidade, como forma de garantir a sobrevivência da atividade, rogo aos nobres pares a aprovação deste importante projeto. **Assim encerra-se a justificativa do Deputado Valdir Barranco.**

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

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 da Assembleia Legislativa 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.

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

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 está em consenso com estes pressupostos.

Passemos a análise dos requisitos necessários e inerentes ao caso:

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.

Relevante e conveniente é a proposta do ato o qual "Assegura aos locatários de imóveis para o funcionamento de consultórios médicos e odontológicos, no âmbito do Estado de Mato Grosso, o abatimento proporcional de valores de locação em razão da determinação de fechamento e interrupção das atividades para atendimento das medidas de combate a COVID-19 e dá outras providências".

Como é de notório e público conhecimento, em decorrência da pandemia causada pelo Covid-19, o Governo Estadual Mato-Grossense,

em consonância com medidas orientadas pela Organização Mundial da Saúde – OMS, e a exemplo de numerosas nações do planeta, determinou, por intermédio do Decreto nº 432, de 31 de março de 2020, a suspenção das atividades praticadas em diversos centros comerciais e estabelecimentos onde há aglomeração de pessoas. A intenção é a contenção da disseminação gravíssima do vírus que assola a humanidade em tempos correntes.

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.

Muitas medidas já foram tomadas e, em que pese a nobre intenção do pleito em análise, ele perscruta terrenos de relações contratuais privadas, que não se regulamentam por meio de lei, mas via acordo entre particulares sobre as melhores condições para garantir o equilíbrio da negociação. Há uma infinidade de possiblidades existentes na elaboração de um contrato que podem ser prejudicadas caso a propositura em pauta vigore. Caso o documento entre os particulares não tenha vícios e não tenha previsão de interrupção, tem-se, por exemplo, uma das inúmeras consequências incertas da aplicação de uma medida como a pretendida.

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.

Partindo da premissa de que se trata de um contrato paritário e que ele é tácito sobre os "casos fortuitos" ou de "força maior", ao menos na parte que interesse ao leitor, passa-se, então à análise da possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão, para poder mensurar a possibilidade de aplicação dos institutos de excludentes de responsabilidade.

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.

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. GIMENES
Vice Presidente
DEPUTADA JANAÍNA RIVA
Membro Titular
DEPUTADO VALMIR MORETTO
Membro Titular
DEPUTADO XUXU DAL MOLIN
Membro Titular

Em outras palavras, objetivamente, caso não seja possível a fruição do imóvel locado, há possibilidade de se discutir a obrigatoriedade do pagamento locatício correspondente.

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.*

O art. 567 do mesmo diploma legal, por sua vez prevê:

> *Art. 567 – Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.*

Assim, em aplicação análoga ao art. 567, se na deterioração é possível à redução proporcional, por consectário lógico, é igualmente possível descontar os valores devidos a título de aluguéis referente ao período em que o Locatário se vê obrigado a manter seu comércio fechado, diante da ocorrência de fatos imprevisíveis.

Os contratos de locação não residenciais, devem ser cumpridos, via de regra, quando da contratação. No entanto, na atual situação atípica em que vivemos, a flexibilização das partes é medida que deve ser incentivada.

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.

O art. 22, incisos I e II, da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), prevê:

> *Art. 22 – O locador é obrigado a:*

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

Entretanto é bastante sensível um posicionamento genérico e aplicável a todos os casos, pois é imprescindível que essa decisão se atente às especificidades de cada uma das partes contratantes. Não parece isonômico onerar uma das partes, o locador, por força de Lei, com as consequências da crise decorrentes da pandemia. É preciso considerar, que novamente assinala-se, que: "além da dor das perdas familiares ou de entes queridos, assombra o drama da possível escassez de serviços, de produtos e do mais importante, a renda" [...] "despesas fixas como aluguel, condomínio, luz, etc, continuarão mesmo no período de calamidade.".

Ora, 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.

Não se mostra razoável determinar que uma parte venha a suportar isoladamente o ônus da crise, sem analisar o contexto contratual no qual se funda o objeto locatício.

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.

A proposição de iniciativa do Projeto de Lei nº 282/2020, apresentado pelo nobre Deputado Valdir Barranco, tem como objetivo "assegura aos locatários de imóveis para o funcionamento de consultórios médicos e odontológicos, no âmbito do Estado de Mato Grosso, o abatimento proporcional de valores de locação em razão da determinação de fechamento e interrupção das atividades para atendimento das medidas de combate a COVID-19".

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 circunstancias atuais.

Outro ponto nevrálgico que se deve atentar é que uma lei no sentido proposto criaria um precedente de caos na ordem pública, uma vez que o comércio inteiro está, predominantemente, fechado e há um sem-fim de imóveis locados para a atividade comercial.

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.

Embora se tenha empreendido a presente discussão até este ponto, cogita-se que a matéria distribuída não seja de competência desta Comissão de Indústria, Comércio e Turismo, tendo em vista que embora trate de consultórios médicos odontológicos, questões relativas a contratos de alugueis são inerentes à matéria tratada pela defesa do consumidor, portanto devem ser ponderadas pelo Núcleo Econômico, Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte, em conformidade com o que preceitua o Regimento Interno desta Casa de Leis, art. 369, inciso X:

> *À Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte:*
> *a) dar parecer a todos os projetos que tratem da defesa do consumidor e do contribuinte;*
> *b) incentivar as relações de consumo, a intermediação de conflitos e as medidas de proteção e defesa do consumidor;*
> *c) fornecer orientação e educação ao consumidor;*
> *d) fomentar a economia popular e a repressão ao abuso do poder econômico;*

Por todas as razões e justificativas expostas acima, quanto ao **mérito**, voto pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 282/2020, de Autoria do Deputado Valdir Barranco, e recomendamos que o PL seja encaminhado para a Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte (Art. 369, X, alíneas "a" a "i" do Regimento Interno) para emitir seu parecer de mérito quanto à matéria.

É o parecer.

III – Voto do Relator

PROJETO DE LEI (PL) Nº	PARECER Nº	O. S. Nº
282/2020	0011/2020	0079/2020
Reunião da Comissão em: ____/_____/2020		Horas:____:____

Em que pese a preocupação exarada pelo parlamentar na propositura ora avaliada, é preciso ponderar pela não interferência do Poder Público em relações particulares; pela falta de isonomia de tratamento concedido às partes na eventualidade de vigência da propositura em tela, e por questões pontuais apontadas em análise pregressa, o manifesto é pela rejeição do Projeto de Lei 282/2020.

Sala das Comissões, em de de 2020.

VOTO RELATOR: ☐ FAVORÁVEL À APROVAÇÃO.
☒ PELA REJEIÇÃO.
☐ _____.

Pelas razões expostas, quanto ao **mérito**, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 282/2020, de Autoria do Deputado Valdir Barranco, e recomendamos que o PL seja encaminhado para a Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte (Art. 369, X, alíneas "a" a "i" do Regimento Interno) para emitir seu parecer de mérito quanto à matéria.

ASSINATURA DO RELATOR:_____

IV – Ficha de Votação

Projeto de Lei nº 282/2020 – Parecer nº: 0011/2020
Reunião da Comissão em 22 / 1 / 2020
Presidente: Dep. Carlos Avalone
Relator: Dep. Xuxu Dal Molin

Voto Relator
Pelas razões expostas, quanto ao **mérito**, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 282/2020, de Autoria do Deputado Valdir Barranco, e recomendamos que o PL seja encaminhado para a Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte (Art. 369, X, alíneas "a" a "i" do Regimento Interno) para emitir seu parecer de mérito quanto à matéria.

Posição na Comissão	Identificação do(a) Deputado(o)
Relator	
Membros Titulares	
Membros Suplentes	