



PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 0077.0/2020

“Dispõe sobre a prorrogação do prazo para pagamento de aluguel de estabelecimentos comerciais fechados em razão do COVID-19.”

Autor: Deputado Nazareno Martins.

Relator: Deputado Kennedy Nunes.

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei, de iniciativa do Deputado Nazareno Martins, o qual pretende garantir o direito de prorrogação de prazo para pagamento do valor de locação, pelo período de 3 (três) meses, sem que incidam juros ou multa, em favor dos locatários de imóveis comerciais fora de funcionamento em decorrência das medidas de prevenção adotadas contra a propagação da doença Covid-19,.

Argumenta o Autor que “muitos estabelecimentos se viram obrigados a suspender suas atividades por determinação do Poder Público (...)”, acarretando “sérios prejuízos que podem comprometer inclusive a continuidade de suas atividades após o término do período de restrições impostas”, motivo pelo qual o Projeto de Lei em análise almeja adiar o pagamento de aluguel nessa fase para conferir “uma sobrevida aos estabelecimentos comerciais” (fl. 03).

Na sequência do trâmite legislativo, a proposição em pauta foi distribuída à relatoria deste Deputado, nos moldes regimentais (fl. 04).

É o relatório.

II – VOTO

Adentrando-se efetivamente ao exame do Projeto de Lei em estudo, constata-se, de modo imediato, vício de inconstitucionalidade sob o ângulo formal, vez que se pretende, por meio de norma estadual, ocupar-se de matéria cuja



competência legislativa é reservada privativamente à União pela Constituição Federal, nestes termos:

Art. 22. Compete privativamente à **União** legislar sobre:

[...]

I - **direito civil**, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;

[...]

(Grifos acrescentados)

Tal competência, assim como as demais elencadas no mesmo dispositivo, unicamente serão delegadas aos Estados-membros por meio de ato exarado pela própria União, mediante a edição lei complementar. Ante a inexistência de delegação, permanece a União investida de competência privativa para legislar acerca desses temas.

Corroborar tal assertiva o fato de que a proposição em análise visa disciplinar questão relacionada aos contratos de locação, matéria regulada pelo Código Civil Brasileiro e, especificamente quanto à locação de imóveis urbanos, pela Lei nacional nº 8.245, de 18 de outubro de 1991¹.

Nesse sentido, segue trecho de ementa de decisão proferida pelo STF, em Ação Direta de Inconstitucionalidade abaixo discriminada, acerca de lei estadual que não observou o pacto federativo, e que bem respalda o posicionamento ora defendido:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI ESTADUAL QUE FIXA PRAZOS MÁXIMOS, SEGUNDO A FAIXA ETÁRIA DOS USUÁRIOS, PARA A AUTORIZAÇÃO DE EXAMES PELAS OPERADORAS DE PLANOS DE SAÚDE. (...) 2. **Por mais ampla que seja, a competência legislativa concorrente em matéria de defesa do consumidor (CF/88, art. 24, V e VIII) não autoriza os Estados-membros a editarem normas acerca de relações contratuais, uma vez que essa atribuição está inserida na competência da União Federal para legislar sobre direito civil (CF/88, art. 22, I).** (...). 4. Procedência do pedido. (ADI 4701, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 13/08/2014, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-163 DIVULG 22-08-2014 PUBLIC 25-08-2014)

¹ Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.



(Grifos acrescentados)

Ademais, o art. 18 do citado Diploma Legal, qual seja, a Lei do Inquilinato, assegura às partes do contrato estabelecer, de comum acordo, “novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”, medida muito oportuna para os dias atuais, e que pode ser negociada entre locador e locatário extrajudicialmente.

Ante o exposto, no âmbito desta Comissão de Constituição e Justiça, com base nos regimentais arts. 144, I, 145 e 210, II, voto pela **INADMISSIBILIDADE** do Projeto de Lei nº 0077.0/2020, frente à incompatibilidade da matéria em face do art. 22, I, da Constituição Federal, que confere à União a exclusiva prerrogativa de legislar sobre direito civil, ramo que rege os contratos.

Sala da Comissão,

Deputado Kennedy Nunes
Relator