

O PROJETO DE LEI DA CLDF Nº 1.035, DE 2020, AFRONTA A CONSTITUIÇÃO FEDERAL, AGRIDE A SEGURANÇA JURÍDICA E, EM PLENA CRISE, DESESTABILIZA UM SETOR FUNDAMENTAL DA ECONOMIA NACIONAL.

Foi aprovado na Câmara Legislativa do Distrito Federal e seguiu para a sanção do Poder Executivo o PROJETO DE LEI Nº 1.035, de 2020, que assegura "aos locatários de imóveis comerciais, no âmbito do Distrito Federal, o direito de requerer abatimento do valor de locação, proporcional aos dias em que interromperam ou cessaram o funcionamento, em cumprimento às medidas adotadas pelo Poder Público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional, decorrente da Covid-19. " (destacou-se)

De autoria do Deputado Roosevelt Vilela, o texto ataca fundamentos básicos do ordenamento jurídico nacional, conforme se depreende da transcrição do seu teor:

"Art. 1º Fica assegurado aos locatários de imóveis comerciais, no âmbito do Distrito Federal, o direito de requerer abatimento do valor de locação, proporcional aos dias em que interromperam ou cessaram o funcionamento, em cumprimento às medidas adotadas pelo Poder Público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional, decorrente da Covid-19. (destacou-se)

§ 1º O disposto no caput pode ser substituído por um termo de conciliação entre as partes, de modo que o locador apresente proposta que garanta o equilíbrio financeiro do contrato em razão dos prejuízos suportados pelo locatários pelos dias em que o estabelecimento ficou fechado.

§ 2º O termo de conciliação será desconsiderado caso fique comprovado que os seus termos não tenham garantido o equilíbrio financeiro do locatário e condições de continuidade do seu negócio, ocasião em que fará jus ao abatimento integral dos dias de fechamento.

§ 3º O disposto no caput aplica-se aos decretos, leis e determinações no âmbito distrital, 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 estabelecimentos e empreendimentos interromperam ou cessaram o funcionamento em cumprimento às determinações governamentais.*

Parágrafo único. *O disposto no caput compreende também o período anterior à vigência desta Lei, cuja restrição seja devidamente comprovada por meio de ato emanado pelo Poder Público.*

Art. 3º *Esta Lei possui vigência temporária enquanto perdurar a proliferação da doença Covid-19.*

Art. 4º *O descumprimento do disposto nesta Lei sujeita os infratores às sanções cabíveis.”*

O texto do Projeto afronta a Constituição Federal porque, de forma indevida, trata de matéria relacionada ao direito civil, cuja prerrogativa exclusiva para legislar pertence à União Federal, nos termos do art. 22, inciso I, da Carta Magna, que estabelece:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

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

(...)

Ao conferir competência privativa à União para legislar sobre direito civil o legislador constituinte excluiu a possibilidade da competência concorrente dos Estados, tendo em vista que as hipóteses em que admite-se a competência dos Estados, do Distrito Federal e da União estão previstas no art. 24 da Lei Maior.

Como se não bastasse, o mencionado Projeto fere a regra elementar do Direito que estabelece a validade do contrato entre as partes. Nesse sentido, representa um retrocesso para o ambiente de negócios em geral porque instala a insegurança

jurídica, dificultando a recuperação econômica que a norma ingenuamente pretende favorecer, aprofundando o desalento provocado pela crise sanitária trazida pela pandemia do coronavírus.

Cabe lembrar que os contratos assinados entre locador e locatário respeitam os requisitos do direito contratual, quais sejam: autonomia da vontade, função social, consensualismo, obrigatoriedade das convenções, relatividade dos efeitos do negócio jurídico e boa-fé, de forma que apenas as partes têm liberdade para livremente rever os termos acordados.

Não se pode conceber, à luz do ordenamento normativo nacional, em especial do Código Civil em vigor e da Lei do Inquilinato, que uma inovação legislativa venha a alcançar os efeitos contratuais estabelecidos em conformidade com regras jurídicas constitucionais vigentes ao tempo da celebração de acordos formalizados em atos jurídicos perfeitos.

De outro lado, tem-se, ainda, outro grande impacto que o Projeto de Lei acarreta, o de cunho social que não pode ser ignorado, pois recai aos locadores, os quais, por muitas vezes, têm o aluguel do imóvel como importante complementação de renda, quando não, a única.

Assim, o Estado deve se abster de intervir nas relações locatícias encartada entre as partes.

Por fim, é dever do Secovi/DF permanecer atento aos efeitos danosos do referido Projeto, com vistas à do direito da categoria, que representa um setor fundamental da economia nacional, cuja contribuição ao País sempre se faz presente.

26 de março de 2020

Ovídio Maia
Presidente do SECOVI/DF