

“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 à COVID-19, e dá outras providências”.

Objetivo da Proposição

De autoria do Valdir Barranco, a Proposição visa assegurar 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 religiosas para atendimento das medidas de combate à Covid-19.

Posição da FECOMÉRCIO/MT: DIVERGENTE



Fundamentos

O PL, em resumo, dispõe que *“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”*.

Todavia, o PL é, data vênua, inconstitucional, uma vez que pretende impor aos locadores de contratos de locação comercial a obrigação de reduzirem o valor do locatício cobrado dos locatários, proporcionalmente ao tempo em que estes não teriam podido exercer a posse plena dos imóveis alugados, em cumprimento às medidas adotadas pelo Poder Público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional, decorrente da Covid-19.

Esse Projeto, contudo, é inconstitucional, por diversos motivos.

Em primeiro lugar, por uma inconstitucionalidade formal, na medida em que, ao dispor sobre critérios para a cobrança de alugueis – inobstante devidos por força de contratos firmados entre particulares – o Projeto pretende interferir sobre as prerrogativas inerentes à propriedade privada, de uso, gozo, fruição e disposição de um bem privado.

Assim, ao realizar uma limitação à forma de fruição e disposição da propriedade privada, o PL acaba por dispor sobre matéria típica de Direito Civil, para a



qual a Constituição Federal atribui a competência legislativa exclusiva à União, conforme art. 22, inc. I, da Carta Magna.

Não por acaso, normas referentes a direito contratual, direito de propriedade, e contratos de locação estão presentes em leis federais, tais como o Código Civil e a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Aliás, se os signatários de locações comerciais pretendem rever ou extinguir relações contratuais existentes, podem muito bem fazê-lo de acordo e nos limites autorizados pela legislação federal já existente.

Por outro lado, o PL também é materialmente inconstitucional.

A primeira inconstitucionalidade material se refere à indevida interferência sobre a propriedade privada, na medida em que o PL pretende dispor sobre como o proprietário disporá e fruirá de seu bem.

Ora, a Constituição Federal tem por princípio a proteção do direito de propriedade e o seu reconhecimento como garantia individual (art. 5º, incisos XXII, XXIV e LIV) e de princípio constitucional (art. 170, inciso II), não passível, portanto, de restrição pelo legislador estadual.

Ademais, o PL viola o **princípio da livre iniciativa**, protegido pelo art. 1º, inciso IV, e art. 170 da Constituição Federal.

Cediço, no particular, que a intervenção estatal na atividade privada somente é admitida em casos excepcionais, “conforme os ditames da justiça social” (art. 170, CF). Veja-se, nesse sentido, o prestígio que se confere à livre iniciativa



e à livre concorrência como elementos estruturais da ordem econômica brasileira, conforme a lição da mais abalizada doutrina:

Celso Ribeiro Bastos:

“A liberdade de iniciativa e de empresa pressupõe o direito de propriedade da mesma sorte que é de certa forma uma decorrência deste. O seu exercício envolve uma liberdade de mercado, o que significa dizer que são proibidos os processos tendentes a tabelar os preços ou mesmo a forçar a sua venda em condições que não sejam as resultantes do mercado. A liberdade de iniciativa exclui a possibilidade de um planejamento vinculante. O empresário deve ser o senhor absoluto da determinação de o que produzir, como produzir, quanto produzir e porque preço vender”¹ (Comentários à Constituição do Brasil, 7º Vol., 1990, p. 16).

Miguel Reale:

“Ora, livre iniciativa e livre concorrência são conceitos complementares, mas essencialmente distintos. A primeira não é senão a projeção da liberdade individual no plano da produção, circulação e distribuição das riquezas, assegurando não apenas a livre escolha das profissões e das atividades econômicas, mas também a autônoma eleição dos processos ou meios julgados”

¹ Comentários à Constituição do Brasil, 7º Vol., 1990, p. 16, grifamos.

mais adequados à consecução dos fins visados. Liberdade de fins e de meios informa o princípio de livre iniciativa, conferindo-lhe um valor primordial, como resulta da interpretação conjugada dos citados arts. 1º e 170.”²

Miguel Reale Júnior e David Teixeira de Azevedo:

“A liberdade de iniciativa significa que, sensível às alternativas oferecidas, pode-se decidir o que fazer e como fazer enquanto agente da economia, independentemente de determinação, respeitados os limites decorrentes do objetivo de promover a existência digna para todos e a justiça social.

(...)

Ao Estado cabe, então, com definitiva clareza (na Constituição de 1988, mais do que se depreendia da Constituição de 1967 e da EC 1/69), não reprimir ou tolher a liberdade de iniciativa, não inibir a ação dos particulares como agentes econômicos por meio de intervenções desestimulantes.”³

Outro não é o entendimento da jurisprudência:

² O Plano Collor II e a intervenção do Estado na ordem econômica. In Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais. Vol. 54 – out./dez. 2011, p. 312-313, grifamos.

³ A Ordem Econômica na Constituição. In Revista Trimestral de Direito Público. Vol. 12, 1995, p. 137, grifamos.

“Como cedição, a intervenção do Estado na propriedade privada deve ocorrer em hipóteses excepcionais, devidamente previstas no ordenamento jurídico vigente.

(...)

Assim, sem o postulado fundamental da supremacia do interesse público sobre o privado não pode o Poder Público se imiscuir na administração da propriedade privada, violando os preceitos da livre iniciativa, expressamente garantida pela Constituição do Estado do Rio de Janeiro (artigo 5º, caput) e pela Carta Magna (art. 170).” (TJRJ, RI nº 0033025-53.2010.8.19.0000, grifamos)

Por último, o PL é inconstitucional por pretender violar, expressamente, a garantia constitucional de proteção ao direito adquirido, prevista no art. 5, inc. XXXVI, da Constituição Federal, ao afirmar que a lei dele decorrente valerá, inclusive, para período anterior à sua vigência, conforme redação do Parágrafo Único de seu art. 2º:

“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.”



Conclusão:

Por todo o exposto, diante de sua flagrante inconstitucionalidade, a Fecomércio/MT se posiciona de forma Divergente ao PL 282/2020.

Atenciosamente,



IGOR CUNHA

Superintendente Fecomércio MT