

PROJETO DE LEI Nº 23.896/2020

“DISPÕE SOBRE a suspensão total ou parcial no pagamento de alugueres em contratos de locação do tipo não residencial em curso no período de Estado de calamidade pública decretado pelo Estado da Bahia, por conta da pandemia do coronavírus”

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DA BAHIA DECRETA:

Artigo 1º – No período de vigência do Estado de Calamidade Pública aprovado por esta Assembleia Legislativa, os locatários de contratos de locação do tipo não residencial firmados no Estado da Bahia, que estejam com seus **estabelecimentos fechados** poderão suspender totalmente o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Na hipótese de **estabelecimento comercial que esteja funcionando ainda que parcialmente** no período de estado de calamidade pública por conta da pandemia do coronavírus, os locatários poderão suspender o valor dos seus alugueres em 50% do valor previsto no contrato de locação do tipo não residencial.

§ 2º Os locatários de contratos do tipo não residencial deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão parcial ou total dos contratos de locação com antecedência de 30 (trinta) dias, podendo esta comunicação ser poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

§ 3º Na hipótese de exercício da suspensão total ou parcial do pagamento dos contratos de locação do tipo não residencial, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

Artigo 2º – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

É de conhecimento mundial a pandemia causada pelo coronavírus que provoca a doença COVID-19, ainda sem cura ou vacina, que provoca a morte de milhares de pessoas no mundo.

Com a informação das primeiras pessoas infectadas neste Estado da Bahia, os Governos Estadual e Municipal, editaram decretos de emergências fechando alguns tipos estabelecimentos empresarias e proibindo a circulação de transportes públicos, tudo com fins de se proibir a reunião e circulação de pessoas, orientando a todos que permaneça em suas residências, só saindo em caso de urgência ou para comprar mantimentos e/ou remédios.

A consequência da orientação suso indicada, em que pese correta e adequada, é a drástica redução nas vendas/faturamento destes estabelecimentos comerciais, que além da dificuldade em pagar as despesas básicas, e, portanto, mínimas para o funcionamento, tais como, recolhimentos fundiários, fiscais e remuneração de seus colaboradores, alguns ainda têm aluguel da sede de seu empreendimento para adimplir, mesmo que não estejam utilizando o espaço locado.

Neste sentido, o projeto de lei visa harmonizar as relações comerciais entre locadores e locatários de imóveis do tipo não residencial, no período de estado de calamidade pública, evitando o sobrecarga para o Poder Judiciário com ajuizamento de ações diversas, devendo ser fixado por esta Casa Legislativa a suspensão nos pagamentos dos alugueres neste tipo específico de contrato, vez que, foram firmados com fins de funcionar no imóvel locado estabelecimentos comerciais, que, por estarem

fechados por conta de atos do Poder Público, não geram faturamento, e por conseguinte, atinge-se a vontade das partes quando foram subscritos este tipo de contrato, vez que, só os foram firmados para o funcionamento pleno do estabelecimento comercial, não tendo sentido o pagamento destes alugueres quando há a impossibilidade de exercer sua atividade comercial por razões alheia à vontade empresarial, e, por determinação do Poder Público.

Ressalte-se e enfatize-se que não se quer com o presente projeto de lei promover o calote aos locadores, mas sim, suspender total ou parcialmente os contratos de locação do tipo não residencial, e após o término do estado de calamidade pública, os valores não adimplidos serão agregados aos alugueres vincendos no percentual de 20% até a sua quitação.

Côncio no dever emanado pelo povo do Estado da Bahia, concito aos colegas desta Casa das Leis que aprovem o presente projeto pelas razões acima declinada.

Salvador – Bahia, 15 de maio de 2020.

Alan Castro
Deputado Estadual