

Plantão RFAA

Covid-19

e seus reflexos jurídicos

RAYES & FAGUNDES 
20
ANOS

TRABALHISTA

TRIBUTÁRIO

CONTRATOS

IMOBILIÁRIO

INTRODUÇÃO

As medidas restritivas às atividades econômicas, decorrentes do surto global provocado pelo Covid-19, têm causado grande apreensão no mercado.

A principal orientação nesse momento é que as empresas tenham uma postura ativa na tentativa de se antecipar aos problemas, analisando os contratos, os atrasos, os impactos e já buscando soluções para cada uma dessas situações (vide nossa publicação “Superação da Crise”).

Tendo a boa-fé como base, a negociação extrajudicial é sempre uma medida aconselhada, principalmente nesse cenário de instabilidade que assola o país.

Nosso objetivo com o presente trabalho é trazer respostas a questionamentos que têm surgido no dia a dia das empresas, na busca do equilíbrio econômico até a retomada da economia, a fim de colaborar em algumas decisões.

Trata-se de um material multidisciplinar, tendo em vista a abrangência do tema, com *insights* do Judiciário e, leva em consideração, sempre, as excludentes de responsabilidade, tais como a força maior e caso fortuito, a teoria da imprevisão e onerosidade excessiva.

IMOBILIÁRIO





- 01 **Contratos de Locação**
- 02 **Contratos de Shopping Center**
- 03 **Contratos de Venda e Compra**
- 04 **Contratos de Financiamento Imobiliário**

Contratos de Locação Comercial

O que o judiciário já decidiu sobre o tema?

Inadimplemento: Há decisões em todos os sentidos, a depender das provas, em alguns casos, quando a paralisação dos pagamentos se deu antes do início da pandemia, as excludentes de responsabilidade não estão sendo reconhecidas. Por outro lado, nas hipóteses de comprovação dos impactos da crise no descumprimento dos contratos, os Juízes estão acolhendo tais excludentes.

Despejo: Já há decisões reconhecendo que o despejo não pode ser cumprido durante a necessidade de isolamento social decorrente da pandemia.

Revisão do aluguel: Existem recentes julgados sobre a questão, porém todas decidiram de forma diferente. Há decisão judicial que entendeu ser precipitada a revisão judicial do aluguel por conta da pandemia; ou que não cabe ao Judiciário interferir ainda na relação, devendo as partes procurar a autocomposição; porém, o Judiciário já aplicou também a redução do valor da locação de restaurante por entender ser situação peculiar diante do fechamento de atendimento ao público.

01

Contratos de Locação Comercial

O que há de novidade?

Diversas propostas legislativas com o viés de proteger inquilinos de eventuais despejos e de desobrigar o pagamento de aluguéis enquanto perdurar a crise do COVID-19. No entanto, nada ainda foi definitivamente aprovado.

Contudo, independentemente da mudança legislativa, se o devedor comprovar a impossibilidade de cumprimento por força maior, não se sujeita aos efeitos da mora (embora não se desobrigue do cumprimento, ainda que posterior, da obrigação).



Contratos de Shopping Center

O que há de novidade?

Não há nenhuma alteração legislativa aprovada, mas a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), já se posicionou no seguinte sentido: “*O aluguel, enquanto o período de fechamento permanecer, fica suspenso, mantendo-se exigibilidade do aluguel para uma posterior definição sobre o assunto.*”

Contudo, os decretos determinando o fechamento dos shoppings em razão da pandemia do coronavírus, causaram verdadeira impossibilidade de os lojistas manterem suas lojas abertas e, com isso, a manterem o faturamento.

O que o judiciário já decidiu sobre o tema?

O que tem-se verificado nos Tribunais de Justiça do país é que ao serem provocados, e ante a impossibilidade do lojista auferir rendimentos, os magistrados estão decidindo pela concessão de liminar para impedir que os empreendimentos cobrem aluguel mínimo mensal e o fundo de promoção e propaganda previstos no contrato, mantendo em pleno vigor as demais disposições contratuais, dentre elas o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais.*

Contratos de Compra e Venda

É possível a rescisão dos compromissos de venda e compra, em razão de atrasos no cumprimento de prazos, com fundamento da ocorrência de força maior?

Sim, é possível, mas será necessário comprovar que a pandemia foi determinante para impedir o adimplemento da obrigação pecuniária e/ou outra e, consequentemente, a compra/venda do imóvel. Vale ressaltar que o simples empobrecimento do devedor não configura acontecimento extraordinário e imprevisível, para fins de aplicação da teoria da imprevisão.



Contratos de Venda e Compra

Quais os impactos diretos causados pela crise da pandemia do Covid-19?

Nos termos do Provimento 21/2020 do CNJ, houve o fechamento dos cartórios de registro de imóveis.

Com isso, será muito desafiador cumprir alguns prazos previstos em promessas de compra e venda, seja pela impossibilidade das partes de comparecerem pessoalmente na data e local inicialmente previstos para escrituras, ou ainda, pela impossibilidade de se dar andamento a regularizações imobiliárias prévias à escritura, tal como atualização de cadastros junto ao INCRA (que está com atendimento presencial suspenso), o que demandará negociação pelas partes para adequar prazos e condições inicialmente acordadas.

Contratos de Financiamento Imobiliário

O que há de novidade?

O Projeto de Lei 658/2020 propõe a suspensão da cobrança de parcelas dos financiamentos dos imóveis urbanos durante a vigência do decreto de emergência ou de calamidade pública.

Se adiantando a tudo isso, alguns bancos, dentre eles Itaú e Caixa Econômica Federal, já estão oferecendo aos seus clientes a possibilidade de prorrogação de contratos de créditos por 60 (sessenta) dias, mantendo a mesma taxa acordada inicialmente. É preciso averiguar se o cliente se enquadra nas condições exigidas, especialmente, quanto a necessidade de estar em dia com o contrato em questão.

Há possibilidade de revisão do contrato?

É recomendável que se tome medidas preliminares e extrajudiciais para a revisão contratual.

Caso não haja negociação, possivelmente haverá necessidade de buscar no judiciário a aplicação do Código Civil e Consumidor a fim de rever as condições do contrato, invocando, para tanto, caso fortuito e força maior.



RAYES & FAGUNDES

20 ANOS

São Paulo

Av. Pres. Juscelino
Kubitschek, 510 |
6º Andar
04543-906 | São Paulo (SP)
Tel.: +55 (11) 3050-2150
Fax: +55 (11) 3050-2151

Rio de Janeiro

Rua da Assembleia, 10 | 31º
andar | cj. 3108-9
20011-901 | Rio de Janeiro (RJ)
Tel.: +55 (21) 2221-5470
Fax: +55 (21) 2221-5470

São Bernardo do Campo

Rua José Versolato, 111 | 24º andar |
salas 2409 e 2410
09750-730 | São Bernardo do Campo
(SP)
Tel.: +55 (11) 4550-5121
Fax: +55 (11) 4550-5121

Hong Kong

Flat B on 26th Floor, Tower 6,
Grand Promenade,
38 Tai Hong Street, Sai Wan
Ho | Hong Kong
Tel.: (+852) 5247-1916

Campinas

Rua dos Alecrins, 914 | Ed. Life
Town | sala 903/904 | Cambuí
13024-411 | Campinas (SP)
Tel.: +55 (19) 2660-1583
Fax: +55 (19) 2660-1583