

# Força maior e contratos de locação: de que forma a pandemia da COVID-19 afeta os alugueis no Brasil

02.06.2020 5 minutos de leitura

## Autores

Cristiana Moreira

## Assuntos

Negócios Imobiliários COVID-19  
Cristiana Moreira

De que maneira a pandemia provocada pela COVID-19 está afetando os contratos no ramo imobiliário ao redor do planeta? A fim de responder a essa pergunta, o Comitê de Real Estate da International Bar Association (IBA) promoveu o webinar *"Force Majeure in real estate contracts and leases. A comparative analysis: Civil Law v. Common Law with a focus on Covid-19"*. A ideia do encontro virtual era debater de que forma diferentes jurisdições no mundo, sob as perspectivas de *Civil Law* ou de *Common Law*, estão considerando os impactos da pandemia nos contratos imobiliários, em especial nos contratos de locação.

**Cristiana Moreira**, nossa sócia da área de Negócios Imobiliários, participou do webinar para mostrar o ponto de vista brasileiro, regido pelo sistema de *Civil Law*. Ainda participaram do debate Mariette Lafarre (Lafarre Law Firm, Holanda), Sushant Shetty (Fox Mandal & Associates, Índia) e Philip G. Skinner (Arnall Golden Gregory, Estados Unidos da América). Enquanto a primeira se juntou a nossa sócia para falar sob a perspectiva de *Civil Law* e suas implicações na Europa, os outros especialistas debateram sobre os impactos da COVID-19, como um evento de força maior, nos contratos regidos pelos sistema de *Common Law*.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO BRASIL

Apesar da pandemia ser encarada como um evento de força maior em ambos os sistemas jurídicos, os seus efeitos nos contratos podem variar em cada sistema. Enquanto no sistema de *Common Law* o contrato é tido como "a Bíblia" entre as partes, aplicando-se apenas as regras que ali estiverem ajustadas, no sistema de *Civil Law* a lei pode socorrer locatários e locadores em caso de eventos supervenientes e imprevisíveis à época da celebração do contrato inicial. "A grande pergunta do momento é sobre os efeitos da pandemia nas obrigações de pagamento? É possível se utilizar da pandemia, como um evento de força maior, para justificar a suspensão de pagamento do aluguel de uma loja que está fechada por força de determinação das medidas públicas de enfrentamento do COVID-19? É possível rescindir a locação por conta desse evento? A análise deve ser feita com cuidado e com base no caso concreto", explicou Cristiana.

A lei brasileira que rege a locação de imóveis urbanos (Lei 8245/91) permite que o locatário encerre seu contrato a qualquer momento, desde que pague uma multa rescisória, sem que haja qualquer motivo. Ou seja, independentemente de haver a pandemia, qualquer locatário pode terminar o contrato de forma antecipada pagando a multa ajustada. Entretanto, poderia a pandemia, enquanto evento de força maior, ser considerado

um motivo extraordinário para o encerramento de um contrato e afastar assim a aplicabilidade da multa contratada? “O sistema brasileiro vê isso com parcimônia, é necessário evidenciar que por fatos supervenientes e imprevisíveis houve um desequilíbrio no contrato, tornando aquela obrigação excessiva onerosa para uma das partes. Eu posso estar terminando o contrato não porque quero, mas porque não consigo mais pagar. Eventualmente, o instituto de força maior pode vir para, de alguma forma, afastar ou reduzir as multas por término antecipado. Mas é importante lembrar que a pandemia é um evento de força maior não só para o locatário, mas também para o locador”, atentou a sócia do BMA.

Como se trata de algo muito recente e ainda sem precedentes, a recomendação de todos os especialistas presentes no bate-papo virtual foi a mesma. “Estamos vivendo um espírito de perde-perde, porque todo o mundo foi afetado. Nossa única vitória será vencer o coronavírus. O mais recomendável é renegociar de boa fé, para tentar encontrar algum tipo de composição para aqueles contratos que são mais difíceis de serem cumpridos neste período de exceção”, aconselhou.

## **O QUE TEM SIDO FEITO ATÉ AGORA**

Os efeitos do instituto da força maior se amoldam perfeitamente a contratos cuja obrigação é de dar coisa certa ou de fazer, razão pela qual os contratos de construção são o melhor exemplo da sua aplicabilidade no Brasil – “a pessoa não vai conseguir executar aquela obra durante a pandemia em razão da falta de mão-de-obra ou de materiais e um dos efeitos será a suspensão do prazo do contrato enquanto esse evento de força maior persistir, sem que seja imputado ao construtor responsabilidade pelo atraso na entrega da obra” –; porém, a realidade para outros contratos, como é o caso da locação, é outra.

No Brasil, a judicialização de casos onde um acordo entre as partes não foi possível já deu origem às mais diferentes decisões. “Tem decisão que manda suspender pagamento do aluguel, algumas dão desconto, outras dão diferimento que é o desconto agora para pagar parcelado depois... Qual é a grande questão aqui no Brasil: a pandemia vai atingir todas as pessoas, porém de formas diferentes. Uma coisa é o lojista que está com a sua loja fechada por determinação das autoridades públicas; outra coisa é o locatário de um imóvel em que tem uma farmácia ou uma pequena indústria que produz álcool gel. Será que a receita desse locatário caiu?”, questionou a especialista.

De acordo com Cristiana, a pandemia não pode ser vista como um “cheque em branco”. “Tudo tem que ser visto dentro do caso concreto. A pandemia é um evento de força maior sim, mas não significa que as pessoas estão liberadas de cumprir seus contratos. Tem que olhar, no caso concreto, se e como as partes foram afetadas e se há a impossibilidade no cumprimento do contrato, ainda que de forma temporária. Não dá para falar em tese. Por isso que hoje em dia o dever de renegociar os contratos ganha tanta relevância”, salientou ela, que ressaltou ainda que nenhum projeto de lei que tramita nas casas legislativas do país para regulamentar suspensão de alugueis foi para frente até o momento.

Para assistir ao webinar completo (disponível apenas em inglês), **[clique aqui](#)**.

---

## **LEIA TAMBÉM:**

Notas sobre os impactos do coronavírus nas locações

COVID-19: Normativo - leia propostas do Legislativo e Executivo que podem fazer a diferença no seu negócio

COVID-19 no Judiciário: Fique por dentro das decisões cíveis e tributárias que podem fazer a diferença para sua empresa

Microempreendedores e Terceiro Setor: impactos jurídicos em tempos de COVID-19 pelo olhar trabalhista, tributário, imobiliário e de compliance

As privatizações e investimentos em infraestrutura como instrumentos da retomada do crescimento econômico; assista ao webinar

Webinar discute a COVID-19 e os desafios do retorno ao trabalho presencial

Guia de Compliance no enfrentamento à pandemia da COVID-19; baixe o material exclusivo

Resolução CMN 4.820 estende prazo de restrições às Instituições Financeiras até 31.12.2020

*Crédito da imagem: evening\_tao/Free pik*

## **Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado**



**Cristiana Moreira**