

Notas sobre os impactos do coronavírus nas locações

31.03.2020 4 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Guilherme Zoghbi Ayala

A recente determinação legal de fechamento e suspensão de diversos estabelecimentos comerciais em todo Brasil, tais como shopping centers, academias, teatros entre outros, no contexto das medidas restritivas adotadas pelos governos estaduais no combate ao Novo Coronavírus (COVID-19), tem gerado grandes questionamentos e ricas discussões entre locadores e locatários, em especial quanto ao pagamento de aluguéis, taxas de condomínio, outras despesas e encargos relacionados, a depender de cada um dos empreendimentos afetados.

No que se refere ao setor dos shopping centers, parte dos empreendedores se antecipou e indicou a suspensão da cobrança dos aluguéis durante o período em que vigorar a determinação de seu fechamento. Nesse sentido, foi a orientação manifestada pela Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Center, que sugeriu ainda, como parte de soluções provisórias para o tema, a não cobrança ou a redução dos valores devidos a título de fundo de promoção e de condomínio, durante tal período.

Além disso, já há algumas ações ajuizadas por lojistas que visam à efetivação desta suspensão de cobrança para o caso de shopping centers. As primeiras decisões conhecidas, contudo, demonstram a complexidade do tema e foram proferidas em sentidos antagônicos: em decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (Tutela Cautelar Antecedente - Processo número 070938-25.2020.8.07.0001 – 25ª Vara Cível de Brasília) foi determinada a suspensão da cobrança de aluguel mínimo e do fundo de promoção, sem afastamento, porém, da cobrança de valor de taxa de condomínio. Já em decisão do Tribunal de Justiça da Bahia, o pedido de suspensão liminar das cobranças foi completamente indeferido (Tutela Cível – Processo número 8030234-10.2020.8.05.0001 – 2ª Vara Cível de Salvador).

Este assunto, além de inédito, é muito recente e envolve uma série de outros aspectos que devem ser cuidadosamente levados em consideração em cada caso, em especial o tempo do efetivo fechamento de tais estabelecimento, ainda incerto. Por conta disso, é possível que venham a surgir novas e diversas decisões sobre o tema pelos Tribunais de todo o país, sendo de fundamental importância que as partes negociem de comum acordo e de boa-fé as melhores soluções para enfrentar os desafios neste atual cenário de pandemia.

Tem-se notícia também dos seguintes projetos de lei já em andamento para regular as relações locatícias neste período de calamidade pública, todos em fase inicial de tramitação:

(i) Projeto de Lei 936/2020: tem como objetivo assegurar a inaplicabilidade da rescisão dos contratos de locação e das ações de despejo enquanto durarem as medidas de enfrentamento da pandemia da COVID-19, para todos os atingidos por tais medidas, incluindo eventuais descontos ou diferimentos

sobre a dívida que ensejaria tal ação de despejo;

(ii) Projeto de Lei 1028/2020: dispõe sobre a suspensão das ações de despejo por falta de pagamento relativas a locações residenciais e não residenciais de imóvel urbano pelo prazo de noventa dias em razão das dificuldades econômicas geradas pelas medidas de combate à COVID-19.

(iii) Projeto de Lei 1179/2020: dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus - COVID-19 e, no tocante a locações, prevê, em determinados casos, a suspensão de concessão de medidas liminares para desocupação de imóveis locados até 31 de dezembro de 2020, em ações de despejo ajuizadas a partir de 20 de março de 2020, bem como a possibilidade de suspensão, total ou parcial, por locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, dos aluguéis vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020; e

(iv) Projeto de Lei 872/2020: prevê a suspensão de processos judiciais com pedido de despejo ou reintegração de posse motivados pelo não pagamento de aluguéis, empréstimos imobiliários e comodatos, incluindo execução hipotecária e de alienação fiduciária, de imóveis residenciais.

Vale notar ainda que estes Projetos de Lei propõem soluções nunca antes adotadas no Brasil, mas que estão em linha com as medidas que estão sendo tomadas no exterior, a exemplo da Alemanha.

Quer receber nossos conteúdos no seu e-mail? Faça seu cadastro.

LEIA TAMBÉM:

COVID-19 no Judiciário: confira as decisões proferidas que podem afetar o seu negócio

"BMA Responde" sobre a COVID-19 e o aumento dos preços de produtos

COVID-19: Banco Central adia calendário de entrega da declaração de Capitais Brasileiros no Exterior

COVID-19: Medidas de Flexibilização Trabalhista para Enfrentamento do Estado de Calamidade

COVID-19: Governo Federal divulga medidas fiscais emergenciais para ativar a economia

Crédito da imagem: rawpixel.com / Freepik

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira



Guilherme Zoghbi Ayala