

FERNANDO FERNANDES
III ADVOGADOS III

Impactos do Covid-19 no Direito Imobiliário

Uma breve análise dos projetos de lei sobre as
locações imobiliárias durante a pandemia

Abril/2020

contato@ffernandes.adv.br • www.ffernandes.adv.br • +55 (11) 997495-0901

São Paulo • Rio de Janeiro • Brasília

Diante da pandemia global ocasionada pelo Covid-19, além dos aspectos relacionados à saúde, um dos possíveis desdobramentos do – inevitável – impacto econômico que acarretará à população, advém das questões imobiliárias.

Segundo dados da PNAD/IBGE, cerca de 18,1% da população brasileira reside em imóveis alugados e, considerando o aumento exponencial do número de desempregados diante da atual crise, tais contratos locatícios serão sobremaneira afetados.

Desta forma, o legislativo tem tratado de inúmeros projetos de lei que visam salvaguardar o direito à moradia, a fim de minimizar os efeitos do Covid-19, contabilizando aproximadamente 16 (dezesseis) propostas em trâmite perante o Congresso Nacional. Tais propostas buscam mitigar, de forma transitória, a lei do inquilinato.

Entre estes projetos, um ponto é praticamente unânime: impedir o despejo de inquilinos enquanto perdurar o período de estado de calamidade proposto pelo Governo Federal. Neste ponto, parece que haverá a aprovação sem maiores dificuldades, eis que vem no mesmo sentido de decisões de diversos Tribunais de Justiça. Porém, algumas propostas polêmicas

também vieram à tona, tais como: a possibilidade de o inquilino requerer desconto de até 100% do valor do aluguel, com pagamento futuro em até doze meses; inquilinos com remuneração mensal de até dez mil reais e cujo valor do aluguel não ultrapasse cinco mil reais, poderem realizar, por conta própria, a retenção de 30% do valor pago, independentemente da concordância do locador; e até desconto de 70% nos aluguéis mensais de lojas que estejam localizadas em centros comerciais e shoppings centers.

De acordo com as propostas verifica-se que a despeito da expectativa inicial, o que ocorreria nestes projetos de leis seria somente a transferência de responsabilidade para os locadores, tendo que assumir prejuízos diante desta pandemia, fomentando um desequilíbrio econômico contratual.

Apesar da importância do tema, os projetos encontram-se em lenta tramitação no legislativo. Ora, sem que haja uma definição legal sobre o tema, as controvérsias geradas que forem judicializadas terão suas resoluções baseadas em normas gerais.

Neste viés, merece destaque a Teoria da Imprevisão estabelecida no Código Civil, dispondo até mesmo acerca da resolução do contrato quando ocorrer a onerosidade excessiva em decorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, tal como vivenciamos atualmente. Além da resolução contratual, a questão poderá ser resolvida fazendo uso do princípio da boa-fé, podendo as partes modificarem equitativamente as condições do contrato. Isto é, a legislação permite às partes, livremente e em comum acordo, estipularem algo diverso do que acordado inicialmente.

Prudente, ao que nos parece – embora em meios às incertezas – , é usar a boa-fé contratual para dirimir estes imbróglios, renegociando os contratos através de aditivos, visto que quaisquer medidas que não sejam o pagamento integral dos aluguéis ou uma renegociação formalizada, poderão ser judicializadas posteriormente. Importa ressaltar que a resolução dos contratos de locação resulta na vacância do imóvel e a consequente perda da renda do aluguel ao locador, além das despesas do pagamento dos encargos.

Destaca-se, por oportuno, que desde a 2ª Guerra Mundial não houve situação análoga que tenha gerado a comoção e toques de recolher globais como está ocorrendo com a atual pandemia.

Isto posto, apesar de projetos de lei estarem caminhando no sentido de impedirem a desocupação dos imóveis por meio de ações liminares durante o período da pandemia, os demais pontos ainda carecem de debates, sendo previsíveis os problemas que acarretarão a médio prazo, com uma grande possibilidade de inadimplemento e a busca do Judiciário para dirimi-los. Desta forma, recomendamos aos clientes e parceiros de nosso escritório que consultem a nossa equipe especializada para analisarmos casos sobre o tema individualmente e, assim, possamos atenuar as dificuldades trazidas pelo Covid-19.