

AUTORES

IVANA COELHO BOMFIM
SÓCIA / RIO DE JANEIRO

VAGNER ALVES ARAÚJO
ADVOGADO / SÃO PAULO

O Senado votou e aprovou, na data de hoje, o Projeto de Lei nº 1.179/20, com a finalidade de instituir normas, de caráter emergencial e transitório, aplicáveis às relações de direito privado durante o período de calamidade pública causada pela pandemia de covid-19. O texto ainda está sujeito à aprovação pela Câmara dos Deputados e, depois, ao veto presidencial.

O período de aplicação do PL 1.179/20 foi fixado como 20 de março a 30 de outubro de 2020. Na hipótese de o Decreto Legislativo nº 6/20 (que declarou o estado de calamidade pública no país) ser revogado antes de 30 de outubro, essa data de revogação será entendida como o novo termo final de aplicação das normas emergenciais e transitórias instituídas pelo projeto de lei.

Entre as normas emergenciais e transitórias aprovadas, algumas têm impacto direto no mercado imobiliário e merecem análise especial:

Revisão de Contratos Imobiliários

O PL 1.179/2020 afasta a alegação futura: (i) do aumento da inflação, (ii) da variação cambial, (iii) da desvalorização ou (iv) da substituição do padrão monetário como hipóteses de fatos imprevisíveis para fundamentar pedidos de resolução ou revisão contratual por onerosidade excessiva. O PL também estabelece que as consequências da pandemia de covid-19 nas relações contratuais de direito privado não terão efeitos jurídicos retroativos a 20/03/2020.

Locações de Imóveis Urbanos

A versão final aprovada do PL proíbe a concessão de medidas liminares para desocupação em 15 dias de imóveis urbanos locados para fins comerciais ou residenciais nas ações de despejo, reguladas pelo art. 59, §1º, da Lei de Locações e ajuizadas após 20/03/2020.

A versão original do PL previa a suspensão temporária do pagamento de aluguel de locações residenciais. Essa suspensão justificava-se pela alteração da situação econômico-financeira do locatário, que poderia ocorrer por perda de emprego, redução de jornada e de salário ou de diminuição da sua remuneração como consequência da crise ocasionada pela covid-19. A medida, contudo, não foi aprovada no Senado, pois se entendeu que ela poderia resultar em prejuízos também para os locadores de imóveis que, muitas vezes, dependem da receita da locação para sua subsistência. Vale ressaltar, contudo, que a proposta de suspensão de pagamento do aluguel foi fortemente defendida por alguns senadores e pode vir a ser rediscutida em outros projetos de lei que abarcam o mesmo tema.

Contratos Agrários

As disposições da proposta original e suas emendas sobre contratos agrários não foram aprovadas.

Na minuta original, o PL 1.179/2020 previa: (i) prorrogação automática de prazos de vigência de contratos de arrendamento, (ii) prazo adicional para exercício de direito de preferência pelo arrendatário e para retomada do imóvel pelo arrendante e (iii) autorização para empresas brasileiras equiparadas a estrangeiras (em decorrência de serem controladas ou terem a maioria de seu capital social detido, direta ou indiretamente, por estrangeiros) firmarem contratos de arrendamento até 30/10/2020, sem a observância das restrições previstas na Lei nº 5.709/71.

Apesar da não aprovação dessas normas, ainda deve surgir questionamentos sobre a estabilidade dos contratos de arrendamento durante o período de quarentena. O tema pode ser objeto de novas propostas no Congresso Nacional. O Senado entendeu que a legislação existente e a razoabilidade já seriam suficientes para reger eventuais discussões sobre o tema. Portanto, não haveria necessidade de novas normas de caráter excepcional e transitório.

Usucapião

A norma aprovada determina a suspensão dos prazos de aquisição da propriedade mobiliária ou imobiliária por meio de usucapião até 30/10/2020, protegendo, portanto, os proprietários ou interessados que teriam dificuldade de defender propriedades que estejam na posse de terceiros durante o período da pandemia.

Ainda sobre o tema de direitos possessórios, foi recusada pelo Senado a proposta de proibição de concessão de

medida liminar para desocupação de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia, visando proteger, de forma igualitária, os interesses do devedor e do arrematante do imóvel. A decisão também garante que eventual proibição de imissão do arrematante na posse do imóvel gerasse insegurança jurídica.

Regras Aplicáveis a Condomínios Edifícios

Para legitimar medidas adotadas em alguns condomínios edifícios nas últimas semanas e garantir a efetividade da recomendação de isolamento social, o PL atribuiu ao síndico poderes para, temporariamente, restringir: (i) a utilização de áreas comuns do condomínio, (ii) a realização de reuniões e festividades e (iii) o uso de garagem por terceiros, inclusive, nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos. No entanto, foi expressamente ressalvado o direito dos condôminos de usar as áreas comuns necessárias ao acesso de suas áreas privativas, bem como o direito ao atendimento médico e à realização de obras de natureza estrutural ou de benfeitorias necessárias.

Além disso, o projeto autorizou que tanto a assembleia condominial quanto sua respectiva votação possam ocorrer virtualmente, em caráter emergencial. Na impossibilidade de realização da reunião dessa forma, determinou-se a prorrogação dos mandatos dos síndicos vencidos a partir de 20/03/2020 até 30/10/2020.

Próximos Passos

Passada a votação no Senado, o texto será submetido à avaliação da Câmara dos Deputados, que poderá aprová-lo sem alterações ou propor emendas. Caso sejam propostas emendas, o texto voltará para nova apreciação do Senado. Aprovado em ambas as casas legislativas, o texto legal passará à sanção ou a vetos totais ou parciais do presidente da República.

Na votação do PL, o Senado manifestou a expectativa de que a lei seja aprovada ainda na próxima semana, dado o caráter emergencial das suas previsões.