VELLA PUGLIESE BUOSI GUIDONI

CONNECTING YOU TO THE WORLD

Imobiliário

Informe COVID-19

Direito Imobiliário | 18.04.2020

Introdução

COVID-19 e os desafios para o setor imobiliário

A pandemia da COVID-19 tem causado sérios impactos às atividades produtivas e comerciais, especialmente por conta das restrições impostas pelo poder público.

Os agentes privados e públicos, assim, deverão enfrentar o desafio de reequilibrar relações jurídicas de modo a minimizar os impactos dessa crise e/ou encontrar formas de melhor superá-la.

Neste Informe, tratamos de algumas das questões mais relevantes para os principais segmentos do mercado imobiliário no contexto da pandemia da COVID-19.

Locações

O mercado de locações comerciais no segmento de pequenas e médias empresas tem sido o segmento de locações mais afetado pela crise do Coronavírus, em grande parte devido às restrições de funcionamento das empresas e de circulação de pessoas impostas pelo poder público.

Muitos desses contratos de locação estão sendo renegociados para dar folego às pequenas e médias empresas com novos períodos de carência e descontos, em torno de 50%, sobre o valor do aluguel mensal.

Com relação às locações em *shopping* centers, os principais sindicatos que representam *shopping* centers e sindicatos de lojistas estão firmando acordos coletivos para suspender e/ou reduzir o aluguel mensal por 90 dias. O principal ajuste tem sido no sentido de suspender-se temporariamente o pagamento de aluguel fixo, mantendo-se apenas o pagamento da parcela variável do aluguel, calculada com base na receita bruta mensal dos locatários/lojistas.

A despeito das soluções negociais acima mencionadas, diversas ações têm sido propostas no judiciário, movidas por locatários com o objetivo de rever seus respectivos contratos de locação e ter judicialmente estabelecida a suspensão ou redução do aluguel. Estes locatários tentam utilizar argumentos como (i) teoria da imprevisão, (ii) função do social do contrato, (iii) onerosidade excessiva, (iv) caso fortuito e/ou força maior e (v) desequilíbrio contratual.

Algumas decisões judiciais de primeiro grau, a maioria prolatada em sede de medidas cautelares e/ou pedidos de tutela antecipada de urgência, têm concedido a (i) suspensão do aluguel ou a redução de 50% do valor dos aluguéis, (ii) suspensão da incidência de multa e juros moratórios e (iii) suspensão do despejo por falta de pagamento de aluguel, enquanto perdurarem as restrições impostas pela crise da COVID-19.

Por outro lado, algumas decisões judiciais em primeiro grau, têm indeferido a suspensão do pagamento de alugueis e/ou a redução dos valores de aluguéis, sob alegação de (i) efemeridade da crise, (ii) necessidade de demonstrar os impactos financeiro da crise para a atividade específica do locatário, (iii) necessidade de manifestação do locador antes de prolatar-se decisão e (iv) relevante poder econômico do locatário. Há decisões também no sentido de que atender ao pleito de locatários de suspensão de pagamento de alugueis (v) prejudicaria muito locadores que dependem da renda de aluguel para sustento pessoal, tais como idosos ou pessoas que não possuem outras rendas, bem como (vi) traria relevante insegurança jurídica.

Com relação a esse tema, importante destacar que ainda não existem decisões dos tribunais que possam formar jurisprudência sobre o tema. Verificamos apenas um julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, do dia 6.4.2020, confirmando decisão de primeira instância, que negou pedido de tutela de urgência para fins de suspensão do pagamento de aluguéis. Neste julgado, os Desembargadores não reconhecem a real necessidade, e, portanto, a possibilidade de suspensão do pagamento de aluguéis, alegando que a empresa autora (*locatária*) poderia suportar tal pagamento utilizando-se de seu capital (*inclusive por meio da venda de ativos*) e/ou recursos em caixa, independentemente da noticiada redução de faturamento por conta da crise da COVID-19.

Loteamento e Incorporação Imobiliária

Apesar de ainda não haver alteração legislativa diretamente relacionada às atividades de loteamento e incorporação imobiliária, vale ressaltar que estão proibidas atividades em estandes de venda de imóveis, assim como também ocorre em outros estabelecimentos comerciais que oferecem produtos e/ou serviços não essenciais, dada a necessidade de evitar-se a aglomeração de pessoas e a proliferação da COVID-19.

Obras de engenharia civil relacionadas a projetos em andamento continuam autorizadas, com exceção do Estado de Pernambuco, cujo governo emitiu decreto suspendendo as obras de engenharia de caráter privado.

Financiamento à Produção

Os principais bancos estão deliberando e criando suas próprias regras e padrões para adequação de financiamentos imobiliários, considerando a crise da COVID-19.

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES suspendeu temporariamente o vencimento de (i) juros e (ii) amortização de valor principal de contratos de financiamento em geral, por um período de até 6 meses, o que traz um impacto positivo na perspectiva dos desenvolvedores imobiliários que tenham financiamentos atrelados ao BNDES.

A Caixa Econômica Federal – CEF, por sua vez, anunciou alterações que flexibilizam regras de linhas de crédito imobiliário à produção, tais como:

- até 2 parcelas de contratos de financiamento à produção habitacional podem ser suspensas temporariamente;
- novas análises de crédito terão prazo de validade adicional de 60 dias; e
- está prevista a prorrogação por 90 dias (iii.a) da validade de laudos de empreendimentos, dossiês de análises jurídicas para concessão de crédito, bem como (iii.b) de prazo para cumprimento de cláusulas suspensivas de contratos já celebrados com a CEF.

Especificamente para empreendimentos com financiamento em andamento, que estejam com o cronograma de obras em dia, ficam abertas as seguintes possibilidades:

- liberação de recursos financeiros vinculados a etapas de obras, sem vistoria física, por 60 dias;
- revisão do plano de vendas do empreendimento, com prorrogação por até 60 dias dos respectivos prazos;
- reformulação e/ou interrupção do cronograma de obras, sem cobrança de tarifas;
- suspensão temporária da rotina de dupla checagem[1]; e

- suspensão de eventos de entrega de unidades.

Financiamento ao Consumo

Quanto ao crédito imobiliário ao consumo, ressaltamos que cada banco brasileiro está também estabelecendo suas próprias regras.

Os maiores bancos privados e a CEF suspenderam temporariamente a cobrança de parcelas de amortização de empréstimos imobiliários, por 2 ou 3 meses. O Banco do Brasil, por sua vez, não publicou nenhuma política padrão em relação a tal assunto.

Para mutuários pessoas físicas, além da renegociação e suspensão de algumas parcelas do financiamento habitacional, a CEF previu:

- prorrogação da validade dos laudos de avaliação de imóveis a vencer, por até 60 dias;
- prorrogação da validade das análises de crédito, por até 60 dias; e
- para casos de Crédito Imóvel Próprio[2], suspensão temporária de até 2 parcelas do financiamento, nos casos em que já tenha havido o pagamento de no mínimo 11 prestações.

Por fim, a Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN indicou que os 5 maiores bancos do país - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa, Itaú e Santander - vêm processando milhões de pedidos de renegociação de dívidas, dando carência de 2 a 3 meses no vencimento de parcelas em várias linhas, como: crédito pessoal, crédito imobiliário, crédito com garantia de imóveis, crédito para aquisição de veículos e capital de giro.

Registros Imobiliários e Tabelionatos

Não obstante as restrições referentes ao atendimento presencial ao público nos cartórios em geral, imposta pela pandemia, o Concelho Nacional de Justiça - CNJ estabeleceu em 1.4.2020 que (i) cartórios de registro de imóveis e (ii) tabelionatos devem continuar a funcionar, uma vez que suas atividades são consideradas atividades essenciais, entretanto, deve-se adotar o regime de home office e somente prestar atendimentos presenciais em casos excepcionais.

Adicionalmente, o CNJ também alterou regras relativas à apresentação de documentos originais, de certa forma inovando no que diz respeito à rigidez formal própria de nosso sistema registral, permitindo que cartórios aceitem (i) documentos digitais (*formato PDF*) assinados digitalmente (*ou seja, pelo Certificado Digital ICP-Brasil*), como documentos originais e (ii) documentos digitalizados, como documentos válidos.

Inicialmente, salientamos que não houve nenhuma alteração legislativa que trate diretamente de aspectos e/ou setores imobiliários, e impacte respectivos contratos e relações jurídicas.

Atualmente, existem 3 Projetos de Lei Federal em tramitação que, caso aprovados, se prestam a regrar questões atinentes ao mercado imobiliário, tais como:

PL 1.179/2020: (i) veda a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano em ações de despejo ajuizadas após 20 de março de 2020; (ii) prazos prescricionais e decadenciais serão suspensos até 30 de outubro de 2020 (incluindo usucapião); (iii) os síndicos poderão restringir a utilização de áreas condominiais comuns e proibir ou restringir eventos em áreas condominiais comuns e/ou de propriedade exclusiva dos condôminos; (iv) as assembleias condominiais poderão, sem restrição de pauta, ocorrer por meios virtuais; (v) os mandatos de síndicos vencidos a partir de 20.3.2020 poderão ser prorrogados até 30.10.2020. Ressalte-se que esse projeto já foi aprovado pelo Senado em 3.4.2020 e enviado à Câmara dos Deputados para tramitação.

PL 872/2020: suspensão de ações de despejo e/ou reintegração de posse de imóveis residenciais com fundamento em inadimplemento de (i) financiamento imobiliário, (ii) contrato de arrendamento, (iii) hipoteca e (iv) alienação fiduciária, enquanto durar o estado de calamidade pública.

PL 884/2020: locatários poderão suspender o pagamento do aluguel de imóveis comerciais e residenciais durante 90 dias, devendo tal pagamento ser realizado pelo Governo Federal diretamente aos locadores, cujo patrimônio seja inferior a R$2.500.000,00.

[1] Liberação das parcelas de crédito sem necessidade de vistoria física da obra, bastando para tanto a apresentação dos laudos pelo incorporador.

[2] Trata-se de linha de crédito destinada a pessoa física, garantido por alienação fiduciária de imóvel próprio (*home equity).*

Coronavirus - Hub

Os impactos da COVID-19 no mundo

Através da nossa aliança estratégica com Dentons, maior escritório de advocacia do mundo, com mais de 10 mil advogados e 17 mil integrantes, presente em mais de 70 países, podemos também disponibilizar informações a respeito dos impactos da crise da COVID-19 em diversos locais do mundo.

Clique no *link* abaixo para acompanhar todas as notícias globais, reunidas em um portal alimentado diariamente por escritórios de todo o mundo:

https://www.dentons.com/en/issues-and-opportunities/covid-19-coronavirus-hub

Para uma visão mais detalhada dos impactos globais da COVID-19 no setor imobiliário, nossa equipe de **Direito Imobiliário** realizou uma seleção especial dos principais artigos da prática, publicados por nossos parceiros ao redor do Mundo, que nos trazem ricos exemplos de soluções e formas para enfrentarmos os desafios que a COVID-19 trouxe ao setor (*vide links mais abaixo*).

Canada:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/20/the-land-development-landscape-during-the-covid19-crisis-in-ontario

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/march/30/nova-scotias-covid-19-rent-deferral-support-program-and-guidelines

Inglaterra:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/9/covid-19-and-real-estate-arrangements

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/march/31/open-ended-real-estate-funds-closing-time

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/april/1/dentons-covid19-interactive-lease-tool-kit

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/25/covid19-bill-2020-avoiding-a-commercial-property-apocalypse

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/20/dealing-with-covid-19-from-a-uk-construction-perspective

Alemanha:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/27/germany-covid-19-will-the-rent-for-april-be-paid

Escócia:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/2/impact-of-covid19-on-scottish-commercial-leases-and-construction-documents

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/3/protection-from-eviction-for-scottish-commercial-tenants-for-14-weeks

França:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/23/covid-19-impact-on-french-commercial-lease-agreements

Espanha:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/30/covid19-commercial-leases-in-spain-qa

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/25/the-suspension-of-the-liberalization-regime-of-certain-foreign-investments-in-spain

Rússia:

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/april/8/rf-government-decree-on-deferred-rental-payments

Romênia:

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/april/2/due-diligence-for-real-estate-acquisitions-in-romania

Quênia:

https://www.dentonshhm.com/en/insights/articles/2020/march/25/supporting-you-through-covid-19-real-estate-arrangements

Nova Zelândia:

https://www.dentons.co.nz/en/insights/articles/2020/march/11/covid19-implications-for-real-estate-deals

Austrália:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/march/31/protection-and-assistance-for-tenants-and-landlords-during-the-covid19-pandemic

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/march/31/covid-19-commercial-industrial-lease-review-local-and-global

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/9/mandatory-national-code-of-conduct-for-commercial-leases-during-the-covid19-pandemic

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/14/south-australian-covid19-emergency-response-act

https://www.dentons.com/en/insights/videos/2020/april/6/time-out-with-dentons

Singapura:

https://dentons.rodyk.com/en/insights/alerts/2020/march/24/acquiring-singapore-real-estate-brief-legal-guide-for-foreign-investors

https://dentons.rodyk.com/en/insights/alerts/2020/march/27/property-sale-and-purchase-contracts-going-digital-amidst-covid19

https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2020/april/1/dentons-covid19-interactive-lease-tool-kit

https://dentons.rodyk.com/en/insights/alerts/2020/april/9/rights-and-obligations-of-landlords-in-view-of-the-covid19-pandemic

https://dentons.rodyk.com/en/insights/alerts/2020/april/8/legal-updates-on-arbitration-and-for-the-building-and-construction-industry

China:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/february/25/analysis-of-difficulties-in-performing-shop-lease-contracts-under-the-epidemic

United Arab Emirates:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/9/covid19-economic-stimulus-packages-in-the-uae-real-estate-and-hospitality

Cazaquistão:

https://www.dentons.com/en/insights/articles/2020/april/2/what-impact-will-the-covid-19-pandemic-have-on-real-estate-contracts-in-kazakhstan

* * *

Principal contato

Daniel Lopes Coelho
Sócio
Imobiliário

D +55 11 99191-5426
daniel.coelho@vpbg.com.br

© 2020 Vella Pugliese Buosi e Guidoni Advogados.Essa publicação não foi elaborada para fornecer orientação jurídica ou de qualquer outra natureza, e você não deve tomar ou abster-se de tomar medidas com base em seu conteúdo.Por favor veja www.vpbg.com.br.