



COVID-19

CORONAVÍRUS



CARTILHA
DIREITO IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E REGISTRAL



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

TEMA:



SHOPPING CENTERS E GALERIAS

COLABORAÇÃO:

TIAGO LUÍS C. MÉSSAS

OAB/SE 3994

LOREDANA BARBOSA ALMEIDA

OAB/SE 6870



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

1º) OS SUCESSIVOS DECRETOS DO GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE, VEM MANTENDO A DETERMINAÇÃO DE PROIBIÇÃO DE FUNCIONAMENTO DE SHOPPING CENTERS E GALERIAS, NESSE CENÁRIO QUAL SERIA A MEDIDA INDICADA PARA PACIFICAÇÃO DESSA RELAÇÃO?

É evidente que a proibição de funcionamento, em acordo com as medidas de distanciamento para conter o avanço da COVID-19, tem trazido redução brusca de receita dos lojistas, especialmente os de shopping centers e galerias, pois geralmente os contratos de locação desses estabelecimentos são compostos por variados encargos.

Via de regra esses contratos de locação são compostos por um valor de aluguel, sendo tal encargo um valor fixo mínimo ou sobre percentual de faturamento, além de uma taxa de condomínio, bem como um fundo de promoção e propaganda para o shopping center.

No contexto atual, de pandemia, a negociação consensual entre as partes, locador e locatário, continua sendo a melhor alternativa para rever os valores do contrato de locação, evitando judicialização e conseqüente espera por decisão judicial.

A negociação entre as partes pode dizer respeito desde o adiamento no pagamento, quanto a repactuação (diminuição) de valores, bem como parcelamento.

Em relação ao condomínio, tendo em vista a diminuição de custos de manutenção dos shoppings e galerias (energia elétrica, segurança, água), também é pertinente negociação de diminuição proporcional, o mesmo valendo para o fundo de promoção e propaganda já que nesse período não estarão sendo realizadas campanhas promocionais.

Entretanto, caso não haja consenso entre as partes, é possível a revisão dos contratos, com base na do Inquilinato (8.245/91), e ainda no Código Civil.



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

Importante observar que já existem decisões judiciais em favor dos lojistas determinando a suspensão de pagamento de valor fixo de aluguel e do fundo de promoção, definindo o pagamento sobre o percentual de faturamento.



COMISSÃO
**DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL**

TEMA:



CONDOMÍNIO

COLABORAÇÃO:

YANNE MENEZES COSTA

OAB 11720

SAULO ÁLVARES CARVALHO DE JESUS

OAB/SE 9.605

ÍTALO FRANCISCO SILVA DE LIMA

OAB/SE 10.746



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

1º) DURANTE A PANDEMIA É POSSÍVEL A REALIZAÇÃO DE OBRAS NO CONDOMÍNIO E NOS APARTAMENTOS?

Tanto nas unidades privativas quanto nas áreas comuns, recomenda-se que todas as obras sejam suspensas no intuito de evitar o aumento da circulação de pessoas dentro do condomínio.

No entanto, poderá ocorrer a autorização das obras emergenciais, ou seja, aquelas que demandam uma ação imediata em virtude do risco que ela oferece aos condôminos.

2º) O CONDOMÍNIO PODE PROIBIR O INGRESSO DE PRESTADORES DE SERVIÇO, COMO ENTREGADORES, MARCENEIROS, PEDREIROS, ENCANADORES, NAS DEPENDÊNCIAS DAS ÁREAS COMUNS E NAS UNIDADES PRIVADAS?

Em decorrência do risco de contágio e caso não previsto na Convenção Condominial, o Condomínio pode proibir, durante a pandemia, o acesso de prestadores de serviço nas áreas comuns e também nas áreas privadas, salvo a necessidade de consertos extremamente necessários, como vazamentos, queda de energia e conserto de equipamentos essenciais.

Há de se levar em consideração àquelas pessoas com necessidades especiais ou de difícil locomoção, para este grupo, os entregadores de comida e supermercado, podem adentrar ao condomínio, desde que o mesmo esteja utilizando máscaras e luvas.

3º) O CONDOMÍNIO PODE REALIZAR ASSEMBLEIAS DURANTE O PERÍODO PANDÊMICO?

Como é de conhecimento geral, vivemos um contexto de distanciamento e isolamento social. Tal distanciamento é normativo, muitos deles impostos por meio de Decretos.

Em Sergipe, por exemplo, vige o Decreto n. 40.567/2020, que dispõe em seu item "a" do inciso I do Art. 2º que fica proibida a: "realização de eventos e de reuniões de qualquer natureza, de caráter público ou privado, incluídas excursões, cursos presenciais, missas e cultos de qualquer credo ou religião;".

Neste cenário, não resta dúvida de que enquanto durarem as medidas excepcionais de contenção à pandemia, a realização de assembleias está proibida.

Como também já salientado, o momento exige sensibilidade. E até mesmo criatividade (dentro, naturalmente, dos limites legais).

Por exemplo, uma das principais preocupações neste ponto das assembleias tem a ver com a expiração de mandatos dos gestores no curso da pandemia.

A situação sugere a expiração regular do mandato ou teríamos a prorrogação tácita dos mesmos?

A resposta deverá ser buscada inicialmente em consulta à Convenção de cada Condomínio. É ela o instrumento hábil a apontar o procedimento a ser seguido. Havendo omissão do item na Convenção, no entanto, há de se buscar o bom senso no ajuste da relação jurídica.

Temos visto inúmeras decisões judiciais no sentido de prorrogar o mandato dos gestores enquanto a realização das assembleias for vetada em razão da pandemia. É bem verdade que muitas dessas decisões são liminares e dependem de análise do mérito mais adiante, porém, elas sinalizam para a possibilidade de prorrogação do mandato.

Existe inclusive o Projeto de Lei 1.179/2020 tramitando no Congresso que prevê tanto a prorrogação desses mandatos, quanto até mesmo a possibilidade de realização de assembleias virtuais durante a pandemia. Porém, como ainda está pendente de aprovação na Câmara e sanção pela Presidência da República, por hora esta é apenas uma possibilidade futura.

Sendo assim, é fundamental que os gestores baseiem as tomadas de decisões nos Decretos e instruções governamentais expedidos neste momento peculiar. Essa é a principal base jurídica atual.

TEMA:



LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

COLABORAÇÃO:

CRISTIANO FRANCISCO SOUZA

OAB/SE 9078

VITOR GUIMARÃES DE OLIVEIRA

OAB/SE 7129



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

1º) NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ESTANDO O LOCATÁRIO SEM POSSIBILIDADE FINANCEIRA DE PAGAR, MEDIANTE AS RESTRIÇÕES ESTABELECIDAS PELA PANDEMIA DO COVID-19, O QUE DEVERÃO AS PARTES FAZER?

O Locatário deverá formalizar uma notificação através de correio eletrônico requerendo um aditivo contratual referente ao valor da locação, data e forma de pagamento, referente ao período previsto de crises, expondo as suas concretas consequências sofridas devido a pandemia do COVID-19, classificando este vírus como motivo de Força Maior, nos termos da legislação.

As partes devem agir com transparência e verdade, ambos obedecendo à boa-fé contratual, tudo para a idônea apreciação do justo motivo para o iminente e inevitável inadimplemento (Art. 393 do Código Civil). Nestes termos, as partes poderão realizar, por escrito, um Aditivo, para este período de calamidade, especificando as consequências sofridas devido a pandemia e que geraram a impossibilidade de cumprimento do

contrato, com o estabelecimento das garantias estabelecidas para período após a calamidade e para o cumprimento do período restante de vigência contratual, o que deverá ser assinado pelo fiador (se houver), caso seja esta a forma de garantia. O aditivo poderá ser encaminhado por correio eletrônico, assinado e devolvido por meio digital, com a assinatura de duas testemunhas, que também poderão realizar o mesmo procedimento.

2º) DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA, PODERÁ O LOCATÁRIO PEDIR A RESILIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO?

Sim. Há que se destacar que a resilição (desfazimento) do contrato de locação, é direito potestativo do Locatário, isso porque o Artigo 4º da Lei 8.245/91 é expreso ao permitir que o Locatário manifeste a vontade de encerrar a relação locatícia, desde que promova o pagamento da multa prevista no contrato. Entretanto, em tempos de Pandemia, caso o Locatário comprove que foi efetivamente prejudicado em decorrência das restrições impostas, poderá o mesmo invocar a resilição do pacto com vistas ao Artigo 478 do Código Civil, visando assim exonerar-se das penalidades impostas pelo contrato.

TEMA:



PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS

COLABORAÇÃO:

GABRIELLA FREITAS MENEZES

OAB/SE 10028

PEDRO ERNESTO CELESTINO

OAB/SE 492-B



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

1º) DIANTE DA SITUAÇÃO DA PANDEMIA, É POSSÍVEL SOLICITAR RENEGOCIAÇÃO DE PARCELAS A VENCER JUNTO A CONSTRUTORA/INCORPORADORA?

Sim. O comprador pode entrar em contato com a construtora para negociar as parcelas a vencer. Tentando um acordo para que haja um possível prazo de carência para retomada dos pagamentos, ou até mesmo descontos.

2º) A CONSTRUTORA PODE ATRASAR A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO, ALÉM DO PERÍODO PREVISTO CONTRATUALMENTE DE 180 DIAS?

A regra prevista no artigo 43-A da Lei nº 4.591/1964 não versa sobre caso fortuito e força maior, de modo que o prazo mencionado decorre da própria complexidade da atividade da incorporação imobiliária.

Dessa forma, as medidas de contenção da pandemia da COVID- 19, cujo objetivo é deter ou amenizar a proliferação do vírus, sobretudo as decorrentes dos Decretos Estaduais e Municipais, que orientam a restrição do contato físico, ou seja, isolamento social, podem acarretar o atraso nos andamentos das obras por motivos alheios à vontade do incorporador.

Assim, diante de um caso concreto, seria possível a prorrogação do prazo de entrega do imóvel além do período previsto contratualmente de 180 dias por força da pandemia.

3º) É POSSÍVEL A RESILIÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA POR FORÇA DA PANDEMIA?

A única hipótese para resilição do contrato por iniciativa do adquirente consiste no prazo de reflexão previsto no artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964, cujo dispositivo tem a seguinte redação: “§ 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.”

Decorrido o prazo acima, somente será possível a resolução do contrato, com a aplicação das penalidades previstas no instrumento contratual.

4º) É POSSÍVEL A RESILIÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR FORÇA DA PANDEMIA?

Não. Nesse caso seria resolução do contrato de venda e compra de imóvel com garantia de alienação fiduciária, haja vista que este é um contrato definitivo e não uma promessa, de modo que o seu desfazimento deve seguir as regras da Lei nº 9.514/1997.

TEMA:



REGISTRO DE IMÓVEIS

COLABORAÇÃO:

PEDRO ERNESTO CELESTINO

OAB/SE 492-B



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

1º) O INCORPORADOR PODE SOLICITAR A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA DA INCORPORAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 33 DA LEI Nº 9.514/1964?

Considerando o interesse social dos empreendimentos imobiliários e a natureza do prazo de carência, que consiste na viabilidade concreta do empreendimento, é possível que o incorporador requeira a prorrogação do prazo de carência, contudo, o deferimento estará sujeito à análise do registrador e da Corregedoria.



85
ANOS

COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

EXPEDIENTE

ORGANIZAÇÃO:

PEDRO ERNESTO CELESTINO
OAB/SE - 492-B

GERENTE DE COMUNICAÇÃO:

REBECA TEIXEIRA - MTB 1281


REPÓRTERES:

SARA MADUREIRA
SUELI CARVALHO - DRT/SE 553

PROJETO GRÁFICO:

GIORDANO MACENA



 @oabsergipe



COMISSÃO
DE DIREITO
IMOBILIÁRIO
NOTARIAL E
REGISTRAL

www.oabsergipe.orb.br