

Regime Jurídico Emergencial e Transitório

Aspectos relacionados ao Direito Imobiliário

Lei 14.010 DE 10/06/2020, com origem no Projeto de Lei de autoria do Senador Antonio Anastasia, instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório (RJTE) para as relações jurídicas de direito privado, a ser aplicado durante o período da pandemia de covid-19.

Disposições Gerais Aplicáveis

- I. Estabelece o termo inicial dos eventos derivados da pandemia da Covid-19 em 20/03/2020, o que direciona a aplicação das normas a partir desta data.
- II. Suspende os prazos prescricionais e decadenciais da entrada em vigor da Lei até 30/10/2020.

Disposições Específicas no Âmbito Imobiliário

III. Resilição, Resolução e Revisão dos Contratos

Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário. Observa-se, entretanto, que as regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), não se sujeitam ao disposto no PL, vez que as regras atuais devem ser aplicadas a fatos específicos e casuísticos, enquanto a revisão contratual estabelecida na Lei do Inquilinato segue regramento próprio, pautando o valor dos alugueres de acordo com o valor de mercado específico do ramo.

IV. Locações de Imóveis Urbanos

Impede até 30/10/2020 o deferimento de liminar de despejo no casos dos incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91.

Os casos dos incisos mencionados referem-se a:

- I) descumprimento de mútuo acordo;
- II) rescisão do contrato de trabalho;
- V) permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação;
- VII) extinção do prazo sem apresentação de nova garantia da locação;
- VIII) término do prazo da locação não residencial;
- IX) falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento.



V. Usucapião

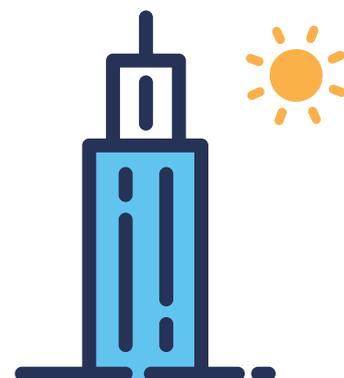
Suspende os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária ou mobiliária nas diversas espécies de usucapião, a partir da entrada em vigor da Lei até 30/10/2020.



Disposições Específicas para Condomínios Edifícios

VI. Assembleias Condominiais

Autoriza em caráter emergencial até 30/10/2020 as assembleias e respectivas votações por meios virtuais, sendo que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada à sua assinatura presencial. Prevê também que nos casos em que não for possível a realização de assembleia condominial por meios virtuais, os mandatos dos síndicos vencidos a partir de 20/03/2020 ficarão prorrogados até 30/10/2020. Ressalta-se que a Lei não desobriga os síndicos da prestação de contas regular dos atos de administração, sob pena de sua destituição.



Disposições Específicas para Condomínios Edifícios

Apesar de a Lei trazer algum direcionamento para resolução dos conflitos no âmbito imobiliário, ainda **pairam grandes dúvidas e divergências sobre todos os temas** aqui levantados. O cenário é nebuloso e requer cautela de todas as partes, sendo que a recomendação inicial é a negociação para preservação dos negócios imobiliários, bem como a contenção dos danos. **Cada caso deve ser analisado sempre individualmente.** Consulte um advogado especializado.

Entre em contato com a nossa área de Direito Imobiliário



nleal@moraisandrade.com
fhleandrin@moraisandrade.com

Obrigado.