

PAGAMENTOS DE LOCAÇÕES E CONDOMÍNIO EM TEMPO DE CORONA VIRUS

Hamilton Quirino Câmara¹

Estamos, de uma hora para outra, vivendo inédita crise econômica e social em decorrência da pandemia causada pelo novo corona vírus (Covid-19), o que levou autoridades nacionais e internacionais a editar normas destinadas a impedir contatos físicos, com vistas a evitar a propagação da doença.

Trata-se de situação nova, inteiramente imprevisível, que não tem uma previsão específica na lei.

No âmbito do cumprimento dos contratos, o Código Civil prevê as figuras de caso fortuito e força maior, que doravante serão muito utilizadas em virtude do quadro atual:

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.”

“Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.”

Já se discute, nos meios jurídicos, diariamente, se seria ou não aplicável o corona vírus a este dispositivo legal. Na verdade, não é possível generalizar as situações, sendo imprescindível examinar caso a caso, de acordo com as características de cada um.

¹ Fundador e ex-presidente da CIMA - Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem. Vice-Presidente Imobiliário e árbitro do CBMA - Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem. Mediador do TJ-RJ e SECOVI RIO. Membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-RJ, da ABAMI e do IBRADIM. Autor dos livros Manual do Sindico, Gestão Condominial, Condomínio Edilício e Falência do Incorporador Imobiliário (Caso Encol). Colaborador dos jornais O GLOBO e EXTRA acerca das questões imobiliárias.

Outro dispositivo do Código Civil a ser também discutido será o artigo 317, sendo o qual

“quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

E ainda o artigo 478:

“Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.”

Vamos tratar, aqui, do reflexo do novo corona vírus em dois institutos: locações e condomínios.

LOCAÇÕES –

O contrato de locação de imóveis é bilateral, oneroso, de trato sucessivo e se fundamenta nos princípios da autonomia da vontade e da boa-fé objetiva, além dos demais requisitos legais como agente capaz e objeto lícito.

Em linhas gerais, cada contrato de locação tem suas peculiaridades, respeitando os artigos 22 e 23 da Lei 8.245/91 (lei do inquilinato).

Pelo artigo 22, o locador é obrigado a: “I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.”

Assim, se ele cumpriu suas obrigações, cabe aplicar o artigo 23 da mesma lei, pela qual cabe ao locatário “pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta,

até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato”.

Não há previsão nesta lei especial de descumprimento do contrato por força maior.

No regime da locação do Código Civil, não inserida na lei do inquilinato, vamos encontrar o artigo 567, de eventual aplicação analógica, segundo o qual

“Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava”.

Vem sendo aplicado, por exemplo, quando o imóvel apresenta sérios problemas que o tornam impróprio para o uso. Numa forma extrema poderia ser invocado para a impossibilidade de se usar o espaço alugado, como ocorre com o fechamento forçado de lojas por conta do vírus? É uma questão a ser dirimida pelos Tribunais, pelo ineditismo.

Antes de tudo, é preciso ressaltar que, no caso em comento não há relação de consumo ou modelo de adesão. Nem o lado fraco ou o lado forte, pois todos estão sujeitos a uma forma contratual de obrigações assumidas livremente.

Temos aqui, na realidade, com a pandemia, uma situação em que as duas partes podem vir a ser impactadas. Com efeito, muitos inquilinos terão dificuldade de honrar seus pagamentos. Mas, de outro lado, muitos locadores vivem da renda dos alugueis dos imóveis que conseguiram construir ao longo de toda uma vida de sacrifícios.

Milhares de aposentados complementam suas rendas com aluguéis.

Entidades assistenciais e filantrópicas também.

A exceção mais visível a este princípio se encontra na relação lojista versus shopping center, em que há um contrato de adesão, e, em regra, além do aluguel mensal fixo há um percentual sobre vendas. Neste segmento vimos com bons olhos o acordo feito entre empreendedores e lojistas, com suspensão de pagamento dos

aluguéis por determinado período, mesmo porque tais centros de comércio estão, na sua maioria, com as portas fechadas.

Como se sabe, o Governo do Estado do Rio de Janeiro promulgou, em 16.03.2020, o Decreto nº 46.973, estabelecendo “medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento da emergência em saúde pública de importância internacional, decorrente do novo coronavírus” (art. 1º).

Dentre elas, há a o “fechamento de shopping center, centro comercial e estabelecimentos congêneres” (art. 4º, XIV).

O mesmo caminho, da negociação, terá que ser feito nas locações não residências e residenciais, em que, não raras vezes, o lado mais fraco é o locador e não o locatário.

Independente deste fato, o certo é que não se pode, simplesmente, deixar de pagar. Opções podem ser tomadas caso a caso, via negociação, como redução temporária do valor a pagar, se o inquilino, comprovadamente, estiver sem condições de pagar o valor integral.

Mas não pode ser uma regra geral, pois muitos inquilinos, como se disse, podem ter posição financeira melhor do que o locador.

Situação muito comum, nos dias atuais, é a desistência do negócio, antes mesmo de se iniciar a ocupação do imóvel alugado, pela incerteza quanto à possibilidade futura de pagar, ou até mesmo por questões relacionadas à saúde do futuro inquilino, que eventualmente se encontre em uma ou mais áreas de risco.

Seria insensatez do locador, nesse caso, exigir o cumprimento do contrato.

E se tiver recebido a caução, terá que devolvê-la? Embora não tenha tido culpa nos eventos, entendo que, no caso, de forma excepcional, deva sim devolver, pois se trata de um contrato que não se aperfeiçoou, caso não tenha havido a entrega das chaves e/ou a efetiva ocupação.

Finalmente, cabe lembrar que a Lei do Inquilinato (8.245/91) prevê a ação de revisão do aluguel, para ajustá-lo ao mercado, seja para aumentar, ou para reduzir, com possibilidade, neste último caso, de obtenção de valor provisório,

liminarmente, com o máximo de oitenta por cento do valor atualmente pago, conforme o artigo 68. Mas, pelo artigo 19, tal ação só pode ser proposta após três anos de vigência do contrato, o que não atende aos casos aqui assinalados.

CONDOMÍNIOS

O Condomínio representa uma reunião de moradores em um determinado espaço, dividindo as despesas mensais. São elas cobradas antecipadamente, pois é impossível pagar primeiro e arrecadar depois.

Com a inadimplência de alguns, os demais têm que pagar a diferença. E não se pode isentar ninguém dos pagamentos, nem reduzir os valores mensais, de hora para outra, pois as despesas com mão de obra, manutenções, luz e água, não podem deixar de ser pagas. Para isso é aprovado um orçamento anual.

Já foram fechadas as áreas de lazer, para evitar aglomeração, já se fazem reuniões virtuais, mas é impossível desligar os elevadores e impedir o acesso, neste momento em que todos devem ficar em casa. É impossível também cortar a água e desligar a luz.

E quem vai pagar os empregados se houver suspensão de cobrança?

Lembre-se que a categoria de empregados dos condomínios está altamente prejudicada, pois a maioria mora distante do emprego, com riscos de contaminação não só nas suas respectivas casas como nos transportes públicos.

Diferente de empresas, que fecham suas portas, e mandam os funcionários para casa, para trabalho no regime *home office*, ou com banco de horas, os empregados dos prédios (zeladores, faxineiros, manobristas, porteiros, vigias) têm que permanecer no seu local de trabalho.

Eles é que nos dão segurança de podermos cumprir a quarentena forçada. Como dispensá-los?

Se temos uma diarista, ou empregada doméstica, podemos mandá-las para casa, continuar a pagar a remuneração e nos virar na limpeza e nas refeições.

Mas num condomínio, quem vai assumir os ônus?

Por tudo isso, os síndicos estão debruçados em encontrar soluções caso a caso, reduzindo, o que for possível de despesas, renegociando contratos, mas o efeito não se dá da noite para o dia.

Finalmente, há uma categoria que vem trabalhando com gabinete de crise diário, que são as imobiliárias, que administram locações e condomínios.

Elas têm naturalmente suas próprias folhas de pagamento e um grande rol de despesas, e cabe a tais empresas, entre outras, as tarefas rotineiras de cobrança das cotas mensais, assim como o pagamento das obrigações contratuais e fiscais.

Assim, seja na locação ou no condomínio, é preciso muita calma, para evitar qualquer tipo de favorecimento a uns em prejuízo de outros. Mais do que nunca vamos precisar de três palavras: negociar, negociar e negociar.

De preferência com consenso e bom senso.