

IMOBILIÁRIO REAL ESTATE



CAMPOS MELLO ADVOGADOS
IN COOPERATION WITH DLA PIPER

CONTATO/CONTACT:



Cristiano O. S. B. Schiller
Associado | Associate
T: +55 21 2217-2014
E: cristiano.schiller@cmalaw.com



Bernardo Buarque Schiller
Sócio | Partner
T: +55 21 3262-3004
E: bschiller@cmalaw.com



Theo Keiserman de Abreu
Sócio | Partner
T: +55 21 3262-3021
E: theo.abreu@cmalaw.com



Ivandro Ristum Trevelim
Sócio | Partner
T: +55 11 3077-3561
E: ivandro.trevelim@cmalaw.com

ASPECTOS JURÍDICOS E PRÁTICOS DOS IMPACTOS DA COVID-19 SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO

LEGAL AND PRACTICAL ASPECTS OF THE IMPACTS OF COVID-19 ON THE REAL ESTATE SECTOR

O presente informativo visa apresentar, no âmbito do setor imobiliário, as principais medidas tomadas, até o momento, por agentes do setor público e privado, especialmente no Rio de Janeiro e São Paulo, para lidar com os efeitos econômicos e sociais da pandemia causada pelo COVID-19, bem como antecipar potenciais litígios, medidas e consequências jurídicas que surgirão em determinados segmentos imobiliários.

This newsletter aims to present, in the scope of the real estate sector, the main measures taken, until the moment, by agents of the public and private sector, especially in Rio de Janeiro and São Paulo, to deal with the economic and social effects of the pandemic caused by COVID-19, as well as to anticipate potential litigations, measures and legal consequences that will appear in certain real estate segments.

Em meio ao avanço da COVID-19 no Brasil e da implementação de diversas medidas restritivas ao setor comercial brasileiro, visando conter a disseminação do coronavírus, diversas atividades econômicas relacionadas ao setor imobiliário estão sendo impactadas, tais como a construção civil, incorporação imobiliária, shopping centers, locações comerciais e hospedagem, as quais serão tratadas uma a uma, adiante.

Em conjunto com as consequências econômicas decorrentes da suspensão total ou parcial das atividades de toda a natureza, bem como a queda no faturamento dos mais diversos setores da economia, notadamente nos setores antes mencionados, vem se instaurando um cenário que, certamente, acarretará grandes dificuldades no cumprimento de obrigações contratuais de toda ordem, trazendo, assim, profundo desequilíbrio econômico.

Tendo em vista a excepcionalidade do contexto atual e as providências extremas tomadas pela administração pública, o posicionamento no sentido de enquadrar o inadimplemento contratual como um caso fortuito ou de força maior tem sido uma tendência natural, principalmente em meio a discussões jurídicas¹. Também há interpretações no sentido de que o contexto atual poderia ensejar a configuração da onerosidade excessiva, haja vista que o cumprimento de determinadas obrigações poderá se tornar demasiadamente custoso² para as partes envolvidas.

Há que se ressaltar que cada situação deverá ser analisada individualmente pelo Poder Judiciário, de modo a verificar se o cumprimento de determinada prestação ficou, naquele caso específico, impossibilitada ou prejudicada, com vantagem excessiva para a outra parte, permitindo a liberação deste cumprimento ou a alteração da obrigação, nos termos do art. 478³ do Código Civil.

In the midst of the advance of the COVID-19 in Brazil and the implementation of diverse restrictive measures to the Brazilian commercial sector, aiming at containing the dissemination of coronavirus, several real estate related economic activities are being impacted, such as civil construction, real estate development, shopping centers, commercial locations and lodging, which will be discussed below, one by one.

Together with the economic consequences resulting from the total or partial suspensions of activities of all nature, as well as the fall of revenues of most sectors of the economy, particularly in the sectors mentioned above, a scenario has been emerging that will certainly cause great difficulties in the fulfillment of contractual obligations of all kinds, thus creating a profound economic imbalance.

Given the exceptionality of the current context and the extreme measures taken by the public administration, the position of framing contractual default as a fortuitous event or force majeure has been a natural tendency, especially in the midst of legal discussions. There also interpretations that the current context could give rise to the configuration of excessive burden, since the fulfillment of certain obligations may become too costly² for the parties involved.

It should be emphasized that each situation should be individually analyzed by the Judiciary, in order to verify whether the fulfillment of certain obligation was, in that specific case, impeded or impaired, with excessive advantage for the other party, allowing the release of this fulfillment or the variation of the obligation, under the terms of article 478³ of the Civil Code.

¹ Para fins desse informativo, não será feita distinção entre força maior e caso fortuito, como entende a maior parte da doutrina, referindo-se, adiante, apenas à força maior. (“For the purposes of this newsletter, no distinction will be made between force majeure and fortuitous events, as the majority of the doctrine understands, referring below only to force majeure”)

² Há questionamentos acerca desse posicionamento. (“There are questionings about this position”)

³ Art. 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. (“Article 478. In

Isto é, a despeito de a pandemia estar afetando negativamente a maior parte dos negócios, não poderão as partes pretender simplesmente se escusar do seu cumprimento, já que a aplicação do instituto jurídico da força maior necessitará ser avaliada caso a caso, conforme os termos do contrato e mediante comprovação de impossibilidade de cumprimento na forma avençada, sempre buscando medidas mitigatórias, de modo que retome o contrato o seu equilíbrio e tenham as partes como observá-lo.

Ressalte-se que a doutrina contemporânea defende, em situações normais, que o art. 478 deve ser interpretado de forma a permitir não apenas a resolução do contrato, mas também, e especialmente, a sua revisão, em cumprimento aos princípios da boa-fé e função social dos contratos, privilegiando, portanto, a preservação das relações jurídicas em detrimento do seu desfazimento.

Considerando o panorama atual e o cenário de incertezas vivenciado mundialmente, o presente informativo visa apresentar, no âmbito do setor imobiliário, as principais medidas tomadas até o momento por agentes públicos e privados em determinados segmentos, mencionados acima, tentando antecipar potenciais litígios, medidas e consequências jurídicas que surgirão.

(i) Shopping Centers e Locações Comerciais

Dentre as recomendações destinadas a conter a pandemia do COVID-19, destaca-se o fechamento de shopping centers e comércio de rua.

Nesse sentido, foi determinado, pelo Decreto nº. 47.285 de 23/03/2020, do Município do Rio de Janeiro, que alterou o art. 1º do Decreto nº. 47.282 de 21/03/2020, a suspensão do funcionamento de estabelecimentos comerciais, bem como foi recomendado, pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, através do Decreto nº. 46.973 de 16/03/2020, publicado em edição extra de 17/03/2020, o

That is, despite the fact that the pandemic is negatively affecting most businesses, the parties cannot simply intend to excuse their compliance, since the application of the legal institute of force majeure will need to be analyzed on a case-by-case basis, according to the terms of the contract and upon proof of impossibility of compliance as per agreed, always seeking mitigatory measures, so that the contract equilibrium is achieved and the parties have the means to observe it.

It should be emphasized that contemporary doctrine defends, in normal situations, that article 478 of the Civil Code should be interpreted in such way as to allow not only the termination of the contract, but also, and especially, its revision, in compliance with the principles of good-faith and the social function of contracts, giving priority, therefore, to the preservation of legal relations over its termination.

Considering the current panorama and the scenario of uncertainties experienced worldwide, this newsletter aims to present, in the scope of the real estate sector, the main measures taken so far by agents of the public and private sector in certain segments, mentioned above, trying to anticipate potential litigations, measures and legal consequences that will appear.

(i) Shopping Malls and Commercial Leases

Among the recommendations aimed at containing the COVID-19 pandemic, the closure of shopping malls and local commerce.

In this sense, it was determined by Decree no. 47,285 of 03/23/2020, of the City of Rio de Janeiro, which amended article 1 of Decree no. 47,282 of 03/21/2020, the suspension of the operation of commercial establishments, as well as it was recommended, by the Government of the State of Rio de Janeiro, through Decree No. 46,973 of 03/16/2020, published in an extra edition of 03/17/2020, the closure of shopping centers,

the case of contracts of continuous or deferred instalments, if the instalment by one party becomes excessively burdensome, to the extreme advantage of the other, due to extraordinary and unforeseeable events, the debtor may ask for the contract to be terminated.”)

fechamento de shopping centers, centros comerciais e estabelecimentos congêneres, entre outros, pelo prazo de 15 (quinze) dias.

De forma semelhante, o Município de São Paulo determinou, através do Decreto nº. 59.298, de 23/03/2020, a suspensão, de 24/03/2020 até 07/04/2020, do atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais de bens e mercadorias, atacadistas, varejistas e ambulantes, e prestadores de serviço em funcionamento no Município de São Paulo, bem como também foi recomendado pelo Governador do Estado de São Paulo, por meio do Decreto nº. 64.865 de 18/03/2020, a suspensão das atividades de shopping centers, galerias e estabelecimentos congêneres até 30/04/2020, no âmbito da Região Metropolitana de São Paulo.

Tendo em vista a impossibilidade de utilização, parcial ou total, dos espaços comerciais, que constitui a finalidade precípua dos contratos de locação de imóvel, é de se vislumbrar que os lojistas busquem a suspensão ou redução do pagamento de aluguel e outros encargos locatícios durante o período de funcionamento reduzido de tais estabelecimentos comerciais, não havendo, até o momento, resposta definitiva e geral para esse tipo de conflito, considerando que cada uma das hipóteses deverá ser analisada individualmente⁴.

Conforme exposto no início deste informativo, a melhor solução será a negociação entre locadores e locatários, a fim de encontrar solução amigável, que atenda a ambos, visando minimizar os prejuízos comuns, e que, em princípio, estará situada no meio termo entre decisões que determinam o afastamento total da cobrança dos valores previstos em contrato e aquelas que determinam o pagamento integral dessas quantias.

A Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop) expediu, após negociações com a Associação Brasileira

commercial centers and similar establishments, among others, for a period of 15 (fifteen) days.

Similarly, the Municipality of São Paulo determined, through Decree No. 59,298, of 03/23/2020, the suspension, from 03/24/2020 until 04/07/2020, of attendance to the public in commercial establishments of good and merchandise, wholesalers, retailers and street vendors, and service providers operating in the Municipality of São Paulo, as well as it was also recommended by the Governor of the State of São Paulo, through Decree no. 64,865 of 03/18/2020, the suspension of activities of shopping centers, galleries and similar establishments until 04/30/2020, within the Metropolitan Region of São Paulo.

In view of the impossibility, total or partial, of use of the commercial spaces, which is the main purpose of the lease agreements, tenants might seek the suspension or reduction of the payment of rent and other lease charges during the reduced operating period of such commercial establishments. However, there is not, at least so far, definitive and general answer for this type of conflict, considering that each one of the hypotheses should be analyzed individually.

As explained at the beginning of this newsletter, the best solution will be the negotiation between lessors and lessees, in order to find an amicable solution that satisfies both parties, aiming to minimize the common losses, and that, in principle, will be located in the middle term between decisions that determine the total waiver of the collection of the amounts foreseen in the contract and those that determine the full payment of these amounts.

The Brazilian Association of Shopping Center Tenants (Alshop) issued a note⁵ on 03/23/2020, after

⁴ Exemplificativamente, vide duas decisões distintas de tribunais sobre o assunto em questão, relativas a shopping centers, detalhadas ao final deste informativo (As an example, please see below two different recent decisions on this matter, regarding shopping malls, detailed at the end of this newsletter).

de Shopping Centers (Abrasca), emitiu nota⁵ em 23/03/2020, dispondo que:

- a) O valor do aluguel referente ao mês de março será cobrado de forma proporcional e negociada, em momento posterior;
- b) a cobrança de aluguel será suspensa durante o período em que os shoppings estiverem fechados;
- c) a cobrança das despesas condominiais será flexibilizada e reduzida
- d) o valor pago em virtude do fundo de promoção será renegociado em cada empreendimento, havendo possibilidade redução, temporária, de até 90%.

(ii) Construção Civil e Incorporação Imobiliária

Até o momento, prefeitos e governadores das grandes capitais do país têm adotado uma postura no sentido de dar continuidade às atividades do setor da construção civil, como é o caso de São Paulo e do Rio de Janeiro.

No Município de São Paulo, a construção civil segue autorizada a continuar suas atividades, conforme art. 2º combinado com o item 4 do Anexo Único do Decreto Municipal nº. 59.298, de 23/03/2020.

Da mesma forma, no Estado de São Paulo, após edição do Decreto nº. 64.865 de 18/03/2020, que suspende ou recomenda a suspensão de diversas atividades, a construção civil segue sem qualquer proibição ou recomendação neste sentido. O governador de São Paulo afirmou que as obras em curso devem continuar sendo realizadas, seguindo as medidas sanitárias necessárias.⁶

Ainda em relação ao Estado de São Paulo, os sindicatos de construção civil – SindusCon-SP (Sindicato da Construção) e Sintracon-SP (Sindicato dos

negotiations with the Brazilian Association of Shopping Centers (Abrasca), stating that:

- a) The amount of the rent for the month of March will be charged proportionately and negotiated at a later time;
- b) the collection of rent will be suspended during the period in which the malls are closed;
- c) the collection of condominium expenses will be made more flexible and reduced; and
- d) the amount paid by virtue of promotion fund will be renegotiated in each venture, with the possibility of a temporary reduction of up to 90%.

(ii) Civil Construction and Real Estate Development

Up to now, mayors and governors of the country's major capitals have adopted a stance to give continuity to the activities of the civil construction sector, as it is the case of São Paulo and Rio de Janeiro.

In the Municipality of São Paulo, the civil construction is authorized to continue its activities, according to article 2 combined with item 4 of the Single Annex of Municipal Decree No. 59,298, of 03/23/2020.

Similarly, in the State of São Paulo, after issuing Decree No. 64,865 of 03/18/2020, which suspends or recommends suspension of several activities, the civil construction continues without any prohibition or recommendation in that sense. The Governor stated that the work in progress must continue to be carried out, following the necessary sanitary measurements⁶.

Also in relation of the State of São Paulo, the civil construction unions – SindusCon-SP (Construction Union) and Sintracon-SP (Workers Union in the Civil

⁵ Disponível em: <https://www.alshop.com.br/portal/conquistas-importantes-para-os-lojistas-para-o-enfrentamento-da-crise-covid-19/>

⁶ Disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-03/doria-diz-que-fabricas-e-construcao-civil-nao-podem-parar>

Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo) – firmaram um aditivo à Convenção do setor autorizando as empresas a adotarem medidas diante à *pandemia* do novo coronavírus. Entre as medidas apresentadas, destacam-se, de forma sucinta:

- a) flexibilização da jornada de trabalho, implantando turnos com horários diferenciados para almoço e para utilização dos vestiários, tudo com o intuito de evitar a aglomeração nos transportes públicos e nos canteiros de obras;
- b) concessão de férias coletivas ou individuais, sendo com 02 dias de antecedência do início das férias coletivas, sem a necessidade de pré-aviso com 30 dias de antecedência e/ou notificação com 15 dias de antecedência para a Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e para o sindicato dos trabalhadores;
- c) suspensão total ou parcial, em todos ou em parte de seus estabelecimentos ou unidades de trabalho, com a possibilidade de compensação futura das horas não trabalhadas;
- d) paralisação, total ou parcial, das obras ou suas atividades, para garantir a saúde e segurança dos trabalhadores, com licença remunerada e redução de salários de até 25%; e
- e) a adoção do regime de trabalho remoto.⁷

No Rio de Janeiro, por força do art. 1º do Decreto nº. 47.282 de 21/03/2020, art. 1º, IX, itens “b” e “c”, foi determinada a paralisação das obras levadas a efeito em locais fechados, nos termos do que vier a ser disciplinado por resolução da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Conservação – SMIHC, ao passo que foi autorizada a manutenção das obras em áreas abertas, desde que as empresas ofereçam transporte próprio aos funcionários e cumpram as normas de prevenção ao vírus.

Assim como em São Paulo, os sindicatos da construção civil do Rio de Janeiro também se reuniram para editar

Construction Industries of São Paulo) – signed an additive to the sector’s Convention authorizing companies to adopt measures in the face of the new coronavirus pandemic. Among the measures presented, the following stand out:

- a) flexibility of the working day, implementing shifts with different times for lunch and the use of changing rooms, all with the aim of avoiding agglomeration in public transport and in construction sites;
- b) granting of collective or individual vacation, which shall be granted 2 days in advance of the beginning of the collective vacation, without the need of notice with 30 days in advance and/or notice with 15 days in advance for the Secretariat of Labor of the Ministry of Economy and for the workers’ union;
- c) total or partial suspension in all or part of their establishments or work units, with the possibility of future compensation for hours not worked;
- d) total or partial stoppage of works or their activities, to ensure the health and safety of workers, with paid leave and wage reductions of up to 25%; and
- e) the adoption of remote working.

In Rio de Janeiro, pursuant to article 1 of Decree No. 47,282 of March 21, 2020, articles 1, IX, items "b" and "c", it was determined that the works carried out in closed areas should be halted, under the terms of what will be disciplined by resolution of the Municipal Department of Infrastructure, Housing and Conservation - SMIHC, while the maintenance of works in open areas was authorized, on condition that companies provide their own transport to employees and comply with the rules for virus prevention.

As in São Paulo, the civil construction unions of Rio de Janeiro also met to edit measures regarding the fight

⁷ Disponível em <https://sindusconsp.com.br/sinduscon-sp-e-sintracon-sp-acertam-medidas-trabalhistas-para-enfrentar-o-coronavirus/>

medidas em relação ao combate do COVID-19. O Sinduscon-Rio (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro) e o Sintraconst-Rio (Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro) celebraram acordo visando autorizar empresas a adotarem medidas preventivas na rotina laboral para combater o avanço da COVID-19, são elas:

- a) a flexibilização do horário e da jornada de trabalho;
- b) a redução da jornada de trabalho, com redução de salários até 25%;
- c) (a adoção do regime home office a empregados que compõem o grupo de risco da doença, sendo que, se isso não for possível, esse funcionário ficará dispensado da jornada de trabalho, podendo haver compensação posterior por meio de banco de horas, décimo terceiro salário ou férias, priorizando essa ordem;
- d) a antecipação das férias;
- e) a eventual interrupção dos trabalhos, com direito a recebimento de 50% dos dias não trabalhados; e
- f) a compensação dos dias não trabalhados.⁸

Estritamente associada à construção civil, a incorporação imobiliária é outro setor a ser potencialmente afetado pelos efeitos do COVID-19. Dentre as principais causas a afetarem o setor, podemos citar:

- a) a redução ou paralisação das atividades de construção civil;
- b) a redução da confiança e do poder de compra dos consumidores;
- c) os distratos decorrentes da perda de poder de compra dos consumidores;

against COVID-19. The Sinduscon-Rio (Civil Construction Industry Union of the State of Rio de Janeiro) and the Sintraconst-Rio (Workers Union of the Civil Construction Industries of the City of Rio de Janeiro) signed an agreement to authorize companies to adopt preventive measures in the labor routine to combat the advance of COVID-19, as follows:

- a) flexible hours and working days;
- b) the reduction of working days, with a reduction in wages of up to 25%;
- c) the adoption of the home office regime for employees who make up the risk group of the disease, and if this is not possible, such employee will be dismissed from the work day, and there may be subsequent compensation through a bank of hours, thirteenth salary or vacation, prioritizing this order;
- d) the anticipation of vacation;
- e) the possible interruption of the work, with the right to receive 50% of the days not worked; and
- f) the compensation for days not worked.

Strictly associated with civil construction, real estate development is another sector to be potentially affected by the effects of COVID-19. Among the main causes to affect the sector, we can mention:

- a) the reduction or suspension of civil construction activities;
- b) reduction of consumer confidence and purchasing power;
- c) the dissolutions arising from the loss of purchasing power of consumers;

⁸Disponível em: <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/wp-content/uploads/2020/03/ConvencaoColetivadeTrabalho.pdf>

- d) o potencial impacto decorrente da morosidade dos poderes públicos em concederem licenças; e
- e) a potencial falta de insumos⁹.

Nesse contexto, vislumbra-se potencial atraso na entrega das unidades futuras, o que levará as incorporadoras a se valerem, perante os consumidores, do instituto da força maior, a fim de fazer jus a postergação de prazos de entrega pelo período de atraso causado pelos efeitos do coronavírus, sem incidência de multas.

Nesta linha, recomenda-se a imediata comunicação, aos consumidores, acerca desta eventual redução ou suspensão das atividades de construção e o decorrente atraso nos prazos previstos no contrato.

Ainda que cada caso deva ser analisado individualmente, podemos ponderar, de forma muito sucinta, que, na relação entre construtoras e incorporadoras (nas hipóteses de empresas não pertencentes ao mesmo grupo econômico):

- a) salvo disposição contratual expressa em sentido contrário (i.e, excluindo a admissão de eventos de força maior), as construtoras farão jus a extensão de prazo de obra¹⁰ e, caso comprovado que a pandemia resultou em aumento de preços, também ao reajuste do preço da obra, seja esta por preço fixo ou não;
- b) as incorporadoras permanecerão obrigadas, *a priori*, à realização dos pagamentos acordados com as construtoras, a despeito destas também poderem – sem que tal direito seja, em abstrato, cristalino – demandar, em caso de impossibilidade absoluta de prosseguimento com o desenvolvimento do empreendimento, a resolução do contrato de construção, ou, conforme já exposto, demandar a sua revisão, tendo em vista quantidade não previsível de distratos por consumidores e outros eventos decorrentes da pandemia.

- d) the potential impact of the slowness of public authorities in granting licenses; and
- e) the potential lack of inputs¹⁰.

In this context, a potential delay in the delivery of future units is glimpsed, which will lead the developers to make use, before the consumers, of the institute of force majeure, in order to do justice to the postponement of delivery deadlines for the period of delay caused by the effects of coronavirus, without the incidence of fines.

Therefore, it is recommended that consumers be immediately informed about this possible reduction or suspension of construction activities and the resulting delay in the deadlines set forth in contract.

Although each case must be analyzed individually, we can consider, very briefly, that in the relationship between builders and developers (in the hypotheses of companies not belonging to the economic group):

- a) unless otherwise expressly provided for in the contract (i.e. excluding the admission of force majeure events), the construction companies shall be entitled to the extension of time¹⁰ and, if it is proven that the pandemic has resulted in an increase in prices, also to the readjustment of the price of the construction work, whether or not at a fixed price;
- b) the developers will remain obliged, *a priori*, to make the payments agreed with contractors, although they may also – although this right is not, in abstract, crystal clear – require, in the case of absolute impossibility to proceed with the real estate development, the termination of the construction contract, or, as already explained, require its revision, in view of the unpredictable number of termination of contracts by its clients and other events resulting from the pandemic.

⁹ Disponível em <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/entenda-como-o-coronavirus-pode-impactar-a-construcao-civil/>

¹⁰ Nos termos do Código Civil, em seu artigo 625, I, constitui causa para paralização da obra, sem perdas e danos, evento de força de maior.

Consumidores poderão, igualmente, vir a pleitear, por força da COVID-19, a suspensão, afastamento ou alteração de obrigações contratuais¹¹, sendo necessário, portanto, aguardar o posicionamento dos tribunais a fim de verificar se o entendimento de que a perda do poder econômico poderá, ao menos nessa excecionalíssima hipótese, se enquadrar nos casos passíveis de aplicação do instituto da força maior ou da onerosidade excessiva, ainda que se tenha, neste momento, dúvidas e ressalvas quanto a este entendimento, assim como verificar como se dará a aplicação da recente Lei dos Distratos (Lei nº. 13.786/2018) nestas ações judiciais.

Por fim, vale mencionar que, como forma de conter os impactos negativos trazidos pelo novo vírus, a Caixa Econômica Federal pretende adotar certas medidas, tais como a redução de juros e a postergação do pagamento de parcelas de crédito imobiliário, o que ainda não foi, contudo, formalizado¹².

(iii) Hotelaria e Serviços de Hospedagem

A despeito de não terem seu fechamento determinado por ordem do poder público, este é um dos setores mais afetados pelo coronavírus.

No Município do Rio de Janeiro, os estabelecimentos de hospedagem foram expressamente excluídos da determinação de fechamento constante do art. 1º do Decreto nº. 47.282 de 21/03/2020, alterado pelo Decreto nº. 47.285 de 23/03/2020, conforme constante do inciso XIII, “d”, “10”. No entanto, diversos estabelecimentos hoteleiros optaram por encerrar, temporariamente, as atividades¹³.

No âmbito do Estado do Rio de Janeiro, por força da Lei nº. 8.770 de 23/03/2020, foi estabelecido que o Poder Executivo poderá requisitar administrativamente

Consumers may, equally, come to plead, by virtue of COVID-19, the suspension, removal or variation of contractual obligations¹¹, being necessary, therefore, to wait for the position of the courts in order to verify if the understanding that the loss of economic power may, at least in this very exceptional hypothesis, fit in the cases susceptible of application of the institute of force majeure or excessive burden, even if there are, at this moment, doubts and reservations about this understanding, as well as to verify how the application of the recent Lei dos Distratos (“Termination Act” – Law no. 13.786/2018) will take place in these lawsuits

Finally, it is worth mentioning that, as a way to contain the negative impacts brought by the new virus, Caixa Econômica Federal (a major public bank) intends to adopt certain measures, such as reducing interest rates and postponing the payment of installments of real estate credit, which has not yet been formalized¹².

(iii) Hospitality Sector and Lodging Services

Even though the public authorities have not determined the suspension of its activities, this sector is one of the most affected by coronavirus.

In the Municipality of Rio de Janeiro, lodging establishments were expressly excluded from the determination of closing contained in article 1 of Decree No. 47,282 of 03/21/2020, amended by Decree No. 47,285 of 03/23/2020, as per item XIII, “d”, “10”. However, several hotel establishments opted to temporarily cease activities¹³.

In the State of Rio de Janeiro, pursuant to Law No. 8,770 of 03/23/2020, it was established that the Executive Branch may administratively request private properties, such as hotels, inns, motels, and other

¹¹ Nos termos do art. 6º do Código de Defesa do Consumidor, é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas; (“Under the terms of Article 6 of the Consumer Protection Code, it is the basic right of the consumer to modify contractual clauses that establish disproportionate benefits or revise them due to supervening facts that make them excessively onerous”)

¹² Disponível em <https://valorinveste.globo.com/produtos/servicos-financeiros/noticia/2020/03/22/coronavirus-caixa-vai-anunciar-medidas-para-rotativo-de-cartao-e-financiamento-imobiliario.ghtml>

¹³ <https://diariodorio.com/15-hoteis-devem-fechar-imediatamente-devido-ao-novo-coronavirus/>

propriedades privadas, tais como hotéis, pousadas, motéis, e demais estabelecimentos de hospedagem, com o intuito de viabilizar o cumprimento de quarentena, isolamento, e demais tratamentos médicos não invasivos. Em compensação, será garantido o direito ao pagamento posterior de indenização ao proprietário, incluindo as despesas com remunerações, encargos previdenciários e provisões trabalhistas, com base em tabela a ser divulgada posteriormente pela Secretaria de Estado de Fazenda em conjunto com a Secretaria de Estado de Turismo.

No Município de São Paulo, hotéis (e não serviços de hospedagem, com base em leitura literal) foram excluídos da proibição de funcionamento imposta a estabelecimentos comerciais, constante do Decreto nº. 59.298, de 23/03/2020, conforme art. 2º, combinado com o item 3 do Anexo Único¹⁴.

O presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de São Paulo (ABIH-SP), em carta enviada aos associados da entidade, sugeriu que os hotéis estão dispostos a contribuir com a ampliação da rede de suporte às equipes de saúde, bem como em hospedar aqueles que devem ficar em quarentena¹⁵.

Nesta mesma vertente, a Prefeitura do Rio de Janeiro publicou, em 24/03/2020, o Decreto nº. 47.296, estabelecendo os procedimentos necessários para que os hotéis comecem a receber idosos residentes em comunidades que tenham predisposição a contrair a COVID-19 e se enquadrem no grupo de risco, mas que não apresentem os sintomas da doença¹⁶. As diárias devem respeitar o limite de R\$ 120,00 e serão arcadas pelo Município do Rio de Janeiro, sendo necessário oferecer, além de todas as cautelas necessárias a se obstar a contaminação pelo coronavírus:

lodging establishments, in order to make it possible to comply with quarantine, isolation and non-invasive medical treatments. On the other hand, it shall be guaranteed the right to later payment of indemnification to the owner, including remuneration expenses, social security charges and labor provisions, based on chart to be published posteriorly by the State Secretariat for Finance jointly with the State Secretariat for Tourism.

In the Municipality of São Paulo, hotels (and not lodging establishments, as per a literal interpretation) were excluded from the prohibition of operating imposed on commercial establishments, as per Decree No. 59,298, of 03/23/2020, as per article 2, combined with item 3 of the Single Attachment¹⁴.

The president of the Brazilian Association of the Hotel Industry of São Paulo (In Portuguese, abbreviated as "ABIH-SP"), in a letter sent to the association's members, suggested that the hotels are willing to contribute to the expansion of the support network for the health care system, as well as in hosting those who should stay quarantined¹⁵.

Similarly, the City Hall of Rio de Janeiro published, on 03/24/2020, Decree No. 47,296, establishing the necessary procedures for hotels to start receiving elderly residents in communities that are susceptible to COVID-19 and are considered part of the group at risk, but do not present the disease symptoms¹⁶. The daily rates must abide to the limit of BRL 120.00 and will be borne by the Municipality of Rio de Janeiro, being necessary to offer, in addition to all the necessary precautions to prevent contamination by the coronavirus:

¹⁴ Disponível em:

http://diariooficial.imprensaoficial.com.br/nav_cidade/index.asp?c=1&e=20200324&p=1&clipID=ce14e206a9ebe113ffcd9db61c557140

¹⁵ Disponível em: <https://www.mercadoeventos.com.br/noticias/hotelaria/abih-sp-orienta-associados-sobre-covid-19-evitem-demissoes/>

¹⁶ Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2020-03/covid-19-idosos-que-vivem-em-comunidades-do-rio-podem-ir-para-hoteis> e <http://www.prefeitura.rio/assistencia-social-direitos-humanos/prefeitura-vai-hospedar-idosos-em-hoteis-credenciados/>

- | | |
|---|---|
| <p>a) 03 refeições diárias, divididas nos períodos da manhã, tarde e noite, a título de, respectivamente, café da manhã, almoço e jantar, que deverão ser servidas nos restaurantes dos estabelecimentos, mediante escalonamento em turnos e horários diversos, respeitando o espaçamento legal, de modo a evitar aglomeração dos idosos entre si;</p> <p>b) substituição e fornecimento semanal dos materiais de banho, higiene pessoal e cama ou em periodicidade inferior se, por razões de higiene, houver necessidade de troca; e</p> <p>c) limpeza e higienização semanais das acomodações.</p> | <p>a) 03 daily meals, distributed in the morning, afternoon and evening periods, respectively, for breakfast, lunch and dinner, which must be served in the restaurants of the establishments, with scheduling in shifts and at different times, respecting the legal spacing, in order to avoid crowding;</p> <p>b) replacement and weekly supply of bath, personal hygiene and bedding materials or at a lower frequency if, for reasons of hygiene, there is a need for replacement; and</p> <p>c) weekly cleaning and sanitizing of the accommodations.</p> |
|---|---|

Em relação à medida acima, foi também conferida a opção deste pagamento se dar por meio de compensação tributária, a ser regulamentada por ato do prefeito. A Prefeitura já deu início ao procedimento, encaminhando 300 idosos para 2 hotéis da cidade¹⁷.

In relation to the above-mentioned measure, it was granted the option for this payment to be performed by means of tax compensation, to be regulated by an act of the mayor. The City Hall has already started the procedure, sending 300 elderly people to 2 hotels in the city¹⁷.

Com o agravamento da crise e diminuição de hóspedes, algumas redes de hotéis têm oferecido maior flexibilidade no cancelamento e alteração de reserva¹⁸, em consonância com o que determina o Código de Defesa do Consumidor.

With the worsening of the crisis and decrease in guests, some hotel chains have offered greater flexibility in canceling and altering reservations¹⁸, in line with what the Brazilian Consumer Protection Code determines.

Acerca do direito dos consumidores, podemos ponderar, de forma muito sucinta, que, na relação entre consumidor e redes de hospedagem, incluindo sites de intermediação, o Poder Judiciário tenderá a assegurar, senão o direito de completo reembolso, o direito de remarcação da data de estadia, sem penalidades, o que, contudo, deverá ser analisado caso a caso.

Regarding consumers' rights, we note, in a concise way, that the Judiciary will tend to ensure in the relationship between consumers and hotel chains, including hospitality marketplace platforms, if not the right to complete reimbursement, the right to reschedule the date of stay without penalty, which, however, should be analyzed on a case-by-case basis.

Contudo, a despeito de tais medidas, vislumbra-se que os hotéis sofrerão grande impacto econômico. Em São Paulo/SP, por exemplo, a taxa de ocupação nos hotéis alcançou apenas 7% em 21/03/2020. O prejuízo

However, despite these measures, it is anticipated that hotels will suffer a great economic impact. In São Paulo/SP, for example, the occupancy rate in hotels reached only 7% on March 21st, 2020. The loss

¹⁷ Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2020/03/25/crivella-concede-entrevista-coletiva-sobre-medidas-para-prevencao-a-covid-19-no-rio.ghtml>

¹⁸ Disponível em: <https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2020/03/saiba-como-a-hotelaria-esta-lidando-com-os-impactos-do-covid-19-171942.html>

estimado pelo setor até o fim do mês de março poderá alcançar R\$ 3,5 bilhões¹⁹. Como tentativa de minimizar os efeitos da crise, a Associação Brasileira Indústria Hotéis (ABIH Nacional), a Federação Brasileira de Hospedagem e Alimentação (FBHA), a Resorts Brasil e o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) iniciaram negociações com o Governo Federal, para que algumas providências necessárias sejam tomadas. Como exemplo, as entidades solicitaram a suspensão do contrato de trabalho dos funcionários do segmento hoteleiro por 90 dias, bem como a interrupção do recolhimento de impostos por 3 meses, para as micro e pequenas empresas, bem como para as empresas de lucro real.²⁰

(iv) Atividades Cartorárias

Além dos setores econômicos mencionados acima, serviços públicos, como o funcionamento de tabelionatos de notas e cartórios de registro de imóveis, também estão sendo afetados com o avanço da COVID-19 no Brasil.

Diante deste cenário, o Conselho Nacional de Justiça editou, no dia 17/03/2020, a Recomendação nº 45/2020, visando dispor sobre medidas preventivas no âmbito das serventias extrajudiciais e da execução dos serviços notariais de registro. Por meio deste ato, restou permitida a edição de normas administrativas de caráter temporário por parte das Corregedorias locais – de acordo com a evolução do vírus na região – que dispusessem sobre suspensão ou redução de expediente, trabalho remoto dos colaboradores, designação de regime de plantão e suspensão de prazos para a prática de atos notariais e registrais.

No Rio de Janeiro, já foram editados os Provimentos CGJ nº 19, 20 e 22/2020 – todos com vigência, por ora, até 30/04/2020 – a fim de regulamentar a situação, que se encontra, ressalte-se, em constante mudança diante da evolução do vírus.

estimated by the sector until the end of March may reach BRL 3.5 billion. In an attempt to minimize the effects of the crisis, the Brazilian Association of Hotel Industries (ABIH Nacional), the Brazilian Federation of Lodging and Food (FBHA), Resorts Brasil and the Brazilian Forum of Hotel Operators (FOHB) started negotiations with the Federal Government, with the purpose to ensure that some necessary measures are taken. As an example, the entities requested the suspension of the employment contract of employees of the hospitality sector for 90 days, as well as the interruption of tax collection for 3 months, for micro and small companies, as well as for real profit companies.²⁰

(iv) Notary Activities

In addition to the economic sectors, public services, such as the operation of notary offices and real estate registry offices, are also being affected by the advance of COVID-19 in Brazil.

In this context, on 03/17/2020, the National Council of Justice issued Recommendation No. 45/2020, aiming to establish preventive measures in the scope of extrajudicial services offices and the execution of notary registration services. By this act, the local Internal Affairs Offices are authorized to issue administrative regulations of temporary nature – according to the advance of the virus propagation in the region – which establish provisions regarding suspension or reduction of work hours, remote work of employees, designation of on-call duty and suspension of deadlines for the practice of notary and registration acts.

In Rio de Janeiro, Provisions CGJ No. 19, 20 and 22/2020 have been issued – all valid, for now, until April 30th, 2020 – aiming to regulate the situation, which is in constant modification, in face of the evolution of the virus.

¹⁹ Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/03/21/com-taxa-de-ocupacao-abaixo-de-10-hoteis-comecam-a-fechar-as-portas.htm>.

²⁰ Disponível em: <https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2020/03/saiba-como-a-hotelaria-esta-lidando-com-os-impactos-do-covid-19-171942.html>

Em linhas gerais, o Provimento CGJ nº 20/2020 estabeleceu a possibilidade de os cartórios reduzirem o horário de atendimento ao público, respeitado o tempo mínimo de 4 horas de funcionamento, obrigatoriamente, entre 10h às 16h, nos dias úteis. Se for esta a opção do cartório, deverá manter aviso contendo o novo horário de atendimento em local de maior visibilidade ao público, como, por exemplo, no respectivo sítio eletrônico do cartório.

O Provimento CGJ nº 22/2020, por sua vez, adotou medidas ainda mais conservadoras para a prevenção da COVID-19: a possibilidade de os cartórios suspenderem o atendimento presencial (realizando remotamente por plataformas digitais) ou o funcionamento da serventia (mantendo o plantão diário para medidas urgentes). Nesse sentido, tanto a suspensão, quanto o atendimento remoto e o regime de plantão devem ser informados ao público.

Ademais, ficou determinada a suspensão dos prazos de validade dos protocolos e de atos notariais e de registro, devendo o motivo da suspensão ser consignado nos respectivos livros e assentamentos. A suspensão não incidirá, contudo, para: (i) registro de nascimento e óbito; (ii) repasse de parcelas e emolumentos previstos na Lei Estadual nº 3.350; e (iii) transmissão dos resumos dos atos à Corregedoria Geral da Justiça e o recolhimento dos emolumentos devidos ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Em São Paulo, por seu turno, a Corregedoria Geral de Justiça do estado regulamentou o funcionamento dos cartórios por meio dos Provimentos CGJ nº 7 e 8/2020, além dos Comunicados CGJ nº 231 e 240/2020, detalhados abaixo.

O Provimento CGJ nº 7, com prazo de vigência de 60 dias após sua publicação, estabeleceu, em um primeiro momento, que cada serventia poderá optar por fomentar o teletrabalho de seus funcionários e alterar seu horário de funcionamento, que será exposto em local de visibilidade pública. Nesse caso, deverá ser respeitado, assim como no Rio de Janeiro, o limite mínimo de 4 horas por dia.

In summary, Provision CGJ No. 20/2020 established the possibility for notary offices to reduce the customer service hours, respecting the minimum period of 4 working hours between 10am to 4pm, on business days. If this is the option of the notary office, it must keep a notice containing the new customer service hours in a place of greater visibility to the public, such as, for example, on the respective website of the notary office.

Provision CGJ No. 22/2020, in its turn, adopted even more conservative measures for the prevention of COVID-19: the possibility of notary offices suspending face-to-face service (which should be carried out remotely by means of digital platforms) or the notary office operation (maintaining daily on-call duty for urgent measures). In this sense, both the suspension, the remote service and the on-call duty must be informed to the public.

In addition, the validity term of filled requests and of notary and registration acts were suspended, provided that the reason for the suspension should be indicated in the respective books and settlements. The suspension will not apply, however, to: (i) birth and death records; (ii) transfer of installments and notary fees set forth in State Law No. 3.350; and (iii) transmission of the summaries of the acts to the Justice Internal Affairs Office and the collection of notary fees due to the Special Expense Fund of the State Court of Rio de Janeiro.

In São Paulo, the State Internal Affairs Office of Justice regulated the operation of notary offices by means of Provisions CGJ No. 7 and 8/2020, in addition to Bulletin CGJ No. 231 and 240/2020, detailed below.

Provision CGJ No. 7, effective for 60 days after its publication, established, at first, that each office may choose to encourage teleworking by its employees and alter their opening hours, which will be presented in a visible place to the public. In this case, the minimum limit of 4 hours per day must be respected, as in State of Rio de Janeiro.

No caso de serventias que optem pela diminuição da jornada de trabalho dos funcionários ou rodízio de mais de 1/3 dos profissionais, ressalvadas algumas hipóteses, os prazos de validade de protocolos e de prática dos atos notariais e de registro serão contados em dobro.

Por outro lado, o Provimento CGJ nº 8, com vigência por 30 dias desde sua publicação, e o Comunicado CGJ nº 240/2020, incumbiram-se de acrescentar algumas outras regulamentações necessárias, diante da quarentena imposta pelo Decreto Estadual nº 64.881. Com isso, ficou determinada a possibilidade de as serventias suspenderem seus respectivos funcionamentos, ficando suspenso, de igual forma, o decurso de seus prazos. Na hipótese, no entanto, de identificação de responsável, preposto ou colaborador da unidade infectado com o vírus, a suspensão das atividades será compulsória.

No caso de unidades com suspensão das atividades em São Paulo, deverá haver plantão, seja na forma remota, com duração mínima de 4 horas, ou presencial, com duração não inferior a 2 horas, sendo certo que ficará a cargo da serventia informar ao público como será realizado.

Informa-se, ainda, que o Comunicado nº 1/2020 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo determinou a suspensão do funcionamento de 18 cartórios de registro de imóveis do município de São Paulo, dispensando o plantão presencial.

Destacamos que, durante o período de funcionamento limitado dos serviços cartorários, sobretudo no Rio de Janeiro e São Paulo, a utilização da plataforma digital disponibilizada pela Associação de Registradores de Imóveis se mostra uma ferramenta especialmente útil.

(v) Conclusão:

Em face de todo o exposto, fazemos as seguintes considerações acerca do COVID-19 e das relações contratuais por ele afetadas:

In the case of notary offices that choose to reduce the working hours of employees or rotate more than 1/3 of its professionals, except for some cases, the validity term of requests and practice of notary and registration acts will be counted in double.

On the other hand, Provision CGJ No. 8, effective for 30 days after its publication, and Bulletin CGJ No. 240/2020, took charge of adding some other necessary regulations, in view of the quarantine imposed by State Decree No. 64.881. As a result, it was determined that the offices could suspend their respective operations, in which case its terms shall also be suspended. However, in case an official, representative or collaborator of the office is confirmed to be infected with the virus, the suspension of activities will be compulsory.

In the case of units with suspended activities in São Paulo, on-call duty is obligatory, either remotely, with a minimum duration of 4 hours, or in person, with a duration of not less than 2 hours, being certain that the notary office must inform the public how it will be carried out.

It should be mentioned that Bulletin No. 1/2020 of the 1st Public Registry Court of São Paulo determined the suspension of the operation of 18 real estate registry offices in the city of São Paulo, without in person on-call duty.

We highlight that, during the period of limited functioning of notary services, especially in Rio de Janeiro and São Paulo, the use of the digital platform provided by the Association of Property Registrants is a tool even more relevant and useful.

(v) Conclusion

In view of the above, we provide the following considerations regarding COVID-19 and the contractual relations affected by it:

- a) o efeito do coronavírus nas relações jurídicas não pode ser resumido à aplicação, de forma indiscriminada, do instituto de força maior, inclusive porque existem outros institutos jurídicos e princípios que visam igualmente assegurar o equilíbrio econômico das relações econômicas;
- b) cada contrato deverá ser analisado individualmente, de forma concreta, a fim de aferir quais serão as consequências da COVID-19 naquele caso e quais direitos cada parte possui;
- c) a tendência é que o Poder Judiciário, em linha com a doutrina civilista contemporânea, privilegie a manutenção dos contratos, especialmente aqueles com função social de maior alcance e interesse público, não autorizando a sua resolução por força de evento imprevisível que não inviabilize o seu cumprimento;
- d) a COVID-19 implicará em nova releitura, seja pela doutrina, seja pelo Poder Judiciário, de institutos jurídicos que tratam de alteração do equilíbrio contratual por força de eventos imprevisíveis e inevitáveis;
- e) na mesma linha do item acima, a COVID-19 obrigará o Poder Judiciário a discutir e, eventualmente, questionar a recente Lei dos Distratos, editada visando, essencialmente, oferecer maior segurança jurídica no âmbito das incorporações imobiliárias, sujeitando o mercado, a depender do tratamento que vier a ser dado ao tema, a possível instabilidade jurídica e, por sua vez, instabilidade econômica; e
- f) a renegociação contratual demonstra-se como o melhor instrumento para trazer segurança jurídica, visando atingir termos razoáveis para ambas as partes, haja vista a imprevisibilidade de resultado das ações judiciais que demandarem a revisão ou resolução de contratos por força dos efeitos do coronavírus.
- a) the effect of the coronavirus on legal relations cannot be reduced to the indiscriminate application of the force majeure institute, not least because there are other legal institutes and principles that also aim to ensure the economic balance of economic relations;
- b) each contract must be analyzed individually, in concrete, in order to assess what will be the consequences of COVID-19 in that specific case and what rights each party is entitled to;
- c) it is expected that the Judiciary, in line with contemporary civilistic doctrine, favors the maintenance of contracts, especially those with a wider social function and public interest, not authorizing its termination due to an unpredictable event that does not render unfeasible its compliance;
- d) COVID-19 will imply a new reinterpretation, either by the doctrine or by the Judiciary, of legal institutes that concern variations in the contractual balance due to unforeseeable and inevitable events;
- e) in line with the previous item, COVID-19 will oblige the Judiciary to discuss and, eventually, question the recent Brazilian Federal Law No. 13.786, which aimed, essentially, to offer greater legal security in the real estate development market, subjecting such market, depending on the treatment that will be given to the topic, to possible legal instability, and, as a result, to economic instability; and
- f) contractual renegotiation is considered the best instrument to bring legal security, aiming to reach reasonable terms for both parties, given the unpredictability of the outcome of the lawsuits that demand the variation or termination of contracts due to the effects of the coronavirus.

MAIORES DETALHES

MORE DETAILS

Seguem maiores detalhes acerca de duas recentes e distintas decisões de tribunais sobre pedidos de suspensão de aluguel e encargos em contratos de locação de loja de shopping center: (i) na decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo da 25ª Vara Cível de Brasília, assinada em 24/03/2020 pelo D. Juiz Julio Roberto dos Reis, nos autos do processo nº 0709038-25.2020.8.07.0001, referente à requerimento realizado pela autora locatária, exigindo a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação em shopping center, enquanto perdurarem as determinações de suspensão de atividades de lojistas em razão da pandemia da COVID-19, o juízo deferiu parcialmente o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, no sentido de suspender as cláusulas de aluguel mínimo e de fundo de promoção e propaganda, mantendo-se em vigor todas as demais disposições contratuais, inclusive a obrigação de pagamento de aluguel percentual sobre o faturamento da unidade e encargos condominiais; e (ii) na decisão proferida pelo MM. Juízo da 25ª Vara Cível do Rio de Janeiro, assinada em 25/03/2020 pela D. Juíza Simone Gastesi Chevrand, nos autos do processo nº 0062410-91.2020.8.19.0001, referente a semelhante requerimento de antecipação de efeitos de tutela realizado por lojista de shopping center, no sentido de suspender a exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação celebrado pelas partes litigantes, o juízo indeferiu o pedido, pontuando que, muito embora o comércio tenha sido temporariamente fechado no Rio de Janeiro, a autora estaria supondo futuros efeitos econômicos sobre a sua atividade, sem demonstrar a incidência da referida crise financeira sobre o caso concreto, enquanto se mantém a usufruir de diversos serviços que lhe são prestados pelo shopping center, requisitando que seja emendada a petição inicial para que seja apresentada “tese plausível”.

Find below two recent and distinct court decisions about requests for suspending the collection of rent and other charges regarding shopping mall stores: (i) in an interlocutory decision issued by the MM. Court of the 25th Civil Court of Brasília, signed on 03/24/2020 by D. Judge Julio Roberto dos Reis, in the records of the process nº 0709038-25.2020.8.07.0001, referring to the application made by the lessee plaintiff, demanding the suspension of all pecuniary obligations of the lease in a shopping center, while the tenants' activities in the property were suspended due to the COVID-19 pandemic, the judge partially granted to anticipate the effects of the tutelage, in order to suspend the clauses of minimum rent and promotional and advertising fund, keeping all other contractual provisions in force, including the obligation to pay percentage rent on the unit's billing and condominium charges; and (ii) in a decision issued by MM. Court of the 25th Civil Court of Rio de Janeiro, signed on 03/25/2020 by D. Judge Simone Gastesi Chevrand, in the case files of process No. 0062410-91.2020.8.19.0001, referring to a similar request for the anticipation of guardianship effects carried out by shopping center storekeeper, in order to suspend the enforceability of all pecuniary obligations of the lease agreement entered into by the litigating parties, the judge rejected the claim, pointing out that, although the store was temporarily closed in Rio de Janeiro, the plaintiff would be assuming future economic effects on its activity, without demonstrating the impact of the aforementioned financial crisis on the specific case, while continuing to enjoy the various services provided to it by the shopping center, requesting the amendment of the claim so that it become a “plausible thesis”.

MATERIAIS

MATERIALS

Inteiro teor nº. do Decreto 47.282 / Full content of the Decree 47,282 (In portuguese):

http://smaonline.rio.rj.gov.br/legis_consulta/61095DECRETO%2047282_2020.pdf

Inteiro teor do Decreto nº. 47.285 / Full content of the Decree Decree no. 47,285 (In portuguese):

http://smaonline.rio.rj.gov.br/legis_consulta/61113DECRETO%2047285_2020.pdf

Inteiro teor do Decreto nº. 47.296/ Full content of the Decree No. 47,296 (In portuguese):

<http://doweb.rio.rj.gov.br/portal/visualizacoes/pdf/4489/#e:4489>

Inteiro teor do Decreto nº. 46.973 / Full content of the Decree No. 46,973 (In portuguese):

http://www.ioerj.com.br/portal/modules/conteudoonline/mostra_edicao.php?k=D612991D-F19D5-4FA3-9050-9D18D2B149B71

Inteiro teor do Decreto nº. 59.298 / Full content of the Decree No. 59,298 (In portuguese):

http://diariooficial.imprensaoficial.com.br/nav_cidade/index.asp?c=1&e=20200324&p=1&clipID=ce14e206a9ebe113ffcd9db61c557140

Inteiro teor do Decreto nº. 64.865 / Full content of the Decree No. 64,865 (In portuguese):

<http://dobuscadireta.imprensaoficial.com.br/default.aspx?DataPublicacao=20200319&Caderno=DOE-I&NumeroPagina=1>

Inteiro teor do Decreto nº. 64.881 / Full content of the Decree 64,881 (In portuguese):

<https://www.saopaulo.sp.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/decreto-quarentena.pdf>

Inteiro teor da Lei nº 8.770/ Full content of Law No. 8.770 (In portuguese):

http://www.ioerj.com.br/portal/modules/conteudoonline/mostra_edicao.php?session=VGtSak5GRnFVWGxPUkdKMFrvUm5ORTVUTURCU1JWRjZURlJuZUZGcVZYUIJhbXhDVfDwWk1VNTZhrWRTVkdNMVRWUjZORTVVUIhkt2VsVXdUbWM5UFE9PQ==

Inteiro teor do Recomendação nº 45 / Full content of the Recommendation No. 45 (In portuguese):

<https://atos.cnj.jus.br/files/original162726202003185e724bee288b1.pdf>

Inteiro teor do Provimento nº 19/2020 / Full content of the Provision No. 19/2020 (In portuguese):

<http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/Provimento+CGJ+19-2020.pdf/8bdeb909-4869-bd47-a83a-7f6ed217e4a2?version=1.0>

Inteiro teor do Provimento nº 20/2020 / Full content of the Provision No. 20/2020 (In portuguese):

<http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/Provimento+CGJ+20.2020.pdf/94c9bfc5-a9f6-bc1e-9395-df44e0b5ea02?version=1.0>

Inteiro teor do Provimento nº 22/2020 / Full content of the Provision No. 22/2020 (In portuguese):

<http://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/0/Provimento+CGJ+22.2020+extra+%281%29.pdf/66b295a8-f632-7747-c290-973a1bb83bab?version=1.0>

Inteiro teor do Provimento nº 7/2020 / Full content of the Provision No. 7/2020 (In portuguese):

[https://infographya.com/files/Provimento_7_CG_2020_\(1\).pdf](https://infographya.com/files/Provimento_7_CG_2020_(1).pdf)

Inteiro teor do Provimento nº 8/2020 / Full content of the Provision No. 8/2020 (In portuguese):

<https://www.conjur.com.br/dl/tj-sp-divulga-provimento-medidas.pdf>

Inteiro teor do Comunicado CGJ nº 231/2020 / Full content of the Bulletin CGJ No. 231/2020 (In portuguese):

<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesComunicado.do?nuAnocomunicado=2020&nuSeqcomunicado=203>

Inteiro teor do Comunicado CGJ nº 240/2020 / Full content of the Bulletin CGJ No. 240/2020 (In portuguese):

<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesComunicado.do?nuAnocomunicado=2020&nuSeqcomunicado=214>