

PROJETO DE LEI 1179

Breve análise sobre o Projeto de Lei que modifica as relações privadas no Direito Brasileiro

O projeto de Lei 1179 dispõe sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do Coronavírus. São muitos os aspectos tratados pelo Projeto de Lei, que serão analisados, aqui, de forma sucinta.

De início, a lei considera o dia 20 de março de 2020 como o termo inicial dos eventos derivados da pandemia do Covid-19, data da publicação do Decreto Legislativo número 6. O Decreto Legislativo, por sua vez, reconheceu o período de calamidade pública até o dia 31 de dezembro de 2020.

PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA

Os prazos prescricionais e decadenciais foram suspensos ou impedidos pela lei até o dia 30 de outubro de 2020, contudo o parágrafo 1º do artigo 2º dispõe que as hipóteses específicas de suspensão, impedimento e interrupção previstas no ordenamento jurídico prevalecem sobre os previstos nesta lei, salvo se estes forem superados.

Ou seja, havendo a cessação de causa de impedimento, suspensão ou interrupção, previsto por outra lei, antes do dia 30 de outubro de 2020, prevalecerá esta data, prevista no PL.

As regras do PL são aplicáveis, inclusive, aos casos de decadência que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição (art. 207 do Código Civil), conforme prevê o par. 3º do artigo 3º do PL.

A prescrição é a perda de um direito não exercido pelo seu titular no prazo previsto em lei, enquanto a decadência é a perda do próprio direito, pelo decurso do tempo. A prescrição está prevista nos artigos 197 a 204 do Código Civil e a decadência nos artigos 207 a 211.

A respeito do assunto, há famoso artigo do jurista Agnelo Amorim Filho, intitulado "Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis". Vale a leitura.

RESTRICÇÃO A REUNIÕES E ASSEMBLEIAS

As pessoas jurídicas de direito privado previstas no artigo 44 do Código Civil devem observar as restrições à realização de reuniões e assembleias presenciais, podendo a assembleia geral ser realizada por meio eletrônico, inclusive para os casos de destituição de administradores e alteração do estatuto.

A participação pode se dar por qualquer meio eletrônico indicado pelo administrador, produzindo todos os efeitos legais de uma assinatura presencial. Assim, p.ex., pode ser estipulada a participação por videoconferência ou pelo aplicativo whatsapp. Nesse último, havendo a confirmação da recepção da mensagem pelo marcador azul, confirmada está a participação.

Em relação à assembleia condominial, esta poderá ocorrer por meio virtual, em caráter emergencial, bem como a respectiva votação, inclusive para destituição do síndico e para a aprovação do orçamento das despesas.

Não se deve descuidar das demais regras previstas na legislação ordinária, como, p.ex., a quitação da cota condominial para participação do condômino, a procuração para que o locatário possa participar da reunião, etc.

Em relação aos poderes conferidos ao síndico, prevê o PL que este poderá, de forma isolada, além do que prevê o artigo 1348 do Código Civil, restringir a utilização das áreas comuns, bem como a realização de reuniões, festividades, uso de garagens por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos. Não pode, porém haver restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Essas questões, em regra, não podem ser decididas pelo síndico, requerendo a deliberação em assembleia. O PL, porém, excepciona a realização desta, conferindo ao síndico os poderes para restringir as áreas de uso comum, como piscinas, academia, saunas e salões de festa.

Porém não fica o síndico desobrigado de prestar as contas, sob pena de destituição, conforme previsto no artigo 17 do PL.

Em relação às **sociedades**, também há previsão da realização de assembleias e reuniões de forma remota, havendo a possibilidade de participação e votação virtual por meio da internet. Pode haver, excepcionalmente, a reunião presencial, desde que os participantes sejam avisados e que a reunião ocorra no Município da sede social da pessoa jurídica.

Tais regras são aplicáveis às demais pessoas jurídicas de direito privado.

DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS

O atual cenário decorrente da pandemia do coronavírus pode ter vários efeitos econômicos, como o aumento da inflação, a variação cambial (queda ou aumento do dólar, p.ex), desvalorização do real ou a sua substituição. Tais efeitos, no entanto, não são considerados pelo PL como fatos imprevisíveis, o que significa dizer que a ocorrência desses fatos não dará ensejo à revisão contratual, p.ex.

O PL, porém, traz uma exceção, relativa aos contratos de consumo e de locação. Nesses casos, portanto, e isso é muito importante, pode haver a revisão em decorrência dos fatores mencionados. Dizendo de outra forma: os efeitos mencionados (variação cambial, aumento da inflação, desvalorização da moeda), no que diz respeito aos contratos de consumo e de locações de imóveis urbanos regulados pela Lei 8.245, são considerados fatos imprevisíveis, podendo dar causa à revisão contratual.

Essa revisão pode dizer respeito ao valor da obrigação, ao prazo final, à dilação do prazo para a entrega de mercadorias e outros. Nas relações locatícias as partes podem negociar as condições da revisão do contrato. Havendo acordo, podem elas, posteriormente, requerer a homologação judicial do acordo, obtendo, então, um título executivo extrajudicial, na forma do previsto no artigo 515 do Código de Processo Civil. Em não chegando a um acordo, a questão será judicializada.

O PL exclui, no entanto, a aplicação das normas protetivas ao consumidor das relações contratuais que se submetem ao Código Civil, incluindo as estabelecidas entre empresas ou empresários.

Os conceitos de fornecedor e consumidor são previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. As relações que não se enquadram em referidos artigos ficam excluídas das proteções garantidas ao consumidor, sendo regidas pelo Código Civil. São âmbitos distintos de proteção, pois o Código do Consumidor visa restabelecer o equilíbrio entre o hipossuficiente, que, presumidamente, é o consumidor e o hipersuficiente, que é o fornecedor de produtos ou serviços.

Nas relações reguladas pelo Código Civil há, em tese, uma igualdade entre as partes, que podem livremente acordar as suas vontades. Tal afirmativa é confirmada pela recente modificação do artigo 421 do Código Civil realizada pela Lei da Liberdade Econômica.

Não obstante, dispõe o PL que fica suspensa, até o dia 30 de outubro de 2020, para os produtos ou serviços adquiridos por entrega domiciliar (*delivery*) a proteção conferida pelo artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor, referente ao prazo de arrependimento (também chamado de prazo de reflexão) de sete dias.

DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Como já mencionado anteriormente, as relações locatícias referentes a imóveis urbanos estão previstas na Lei 8.245 de 1991. A ação de despejo está prevista no artigo 59 da lei, que prevê liminar de desocupação (despejo) em 15 dias, independentemente de ser ouvida a parte contrária, no caso, o locatário, desde que haja o pagamento de caução, pelo locador, no valor equivalente a três meses de aluguel, nas hipóteses previstas, entre outras:

I - descumprimento de mútuo acordo escrito de desocupação, no prazo de 6 meses, assinados por duas testemunhas e pelas partes;

II - extinção do contrato de trabalho, quando a relação locatícia tiver relação com o emprego, havendo prova da rescisão do contrato de trabalho ou sua demonstração em audiência prévia;

III - término do prazo da locação;

IV - morte do locatário sem deixar sucessor legítimo;

V - permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário;

VI - falta de pagamento.

O PL dispõe que não será concedida a medida liminar para a desocupação do imóvel urbano até 31 de dezembro de 2020, sendo tal hipótese aplicada, contudo, somente às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

Ou seja, somente após 20 de março de 2020 ações de despejo não poderão ter a liminar concedida. É garantido, porém, o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no artigo 47, I a IV, da Lei 8.245, não sendo aplicável a essas hipóteses a proibição da concessão de liminar para desocupação.

Prevê o artigo 47, I a IV:

"Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; ...

O artigo 9º, por sua vez, dispõe:

"Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las."

O PL prevê a hipótese de suspensão total ou parcial do pagamento do aluguel, com vencimento a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020, se houver alteração econômico-financeira dos locatários residenciais, seja por demissão, redução da carga horária ou diminuição de remuneração, medidas essas previstas na Medida Provisória 936 de 1 de abril de 2020, com vistas a preservar o emprego e a situação dos empregadores em face da pandemia.

Em havendo a suspensão do pagamento do aluguel, os alugueis vencidos deverão ser pagos de forma parcelada a partir de 30 de outubro de 2020, no dia do vencimento, sendo acrescidos aos alugueis a vencer o percentual mensal de 20% dos alugueis vencidos.

A suspensão do pagamento deve ser comunicada pelo locatário ao locador, podendo ser feita por qualquer ato que se constitua em prova lícita, como, p.ex., correio eletrônico, mensagem por whatsapp e, penso, em face das medidas de isolamento social, até mesmo por meio das redes sociais, como o Facebook, desde que o locador mostre sinais de que participa ativamente ou se atualiza constantemente por meio delas.

Se, por exemplo, o locatário notificar o locador pelo Facebook, porém, ao visitar a página daquele se nota que as postagens são muito antigas, não se pode considerá-lo

notificado. Embora seja um meio lícito, não se trata de meio idôneo, pois não leva efetivamente ao conhecimento do locador o aviso da suspensão pelo locatário.

Além disso, o PL fala que os locatários "**deverão**" comunicar aos locadores. Trata-se, portanto, de um dever e não de uma faculdade, o que se mostra razoável, pois é uma opção do locatário, não tendo como o locador saber qual a sua real situação.

USUCAPIÃO

Os prazos de aquisição para os imóveis ou móveis, nas diversas espécies de usucapião, estão suspensos até o dia 30 de outubro de 2020. A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade. Há diversas modalidades, regidas pela Constituição Federal, pelo Código Civil e por leis especiais.

Em todas elas, o decurso do prazo é elemento essencial, pois ele demonstra que não há interesse, pelo proprietário, de manter a sua propriedade, que é exteriorizada pelos direitos de usar, gozar e dispor da coisa.

A propriedade, qualquer que seja ela, deve atender a sua função social, que é prevista no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal. A função social da propriedade urbana é descrita no artigo 182, parágrafo 2º, da Constituição Federal, que diz:

"§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor."

Já a função social da propriedade rural é disposta no artigo 186, *in verbis*:

"Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores."

Para ter reconhecida a usucapião, o possuidor deve ter a posse mansa, pacífica e contínua. Ainda, a posse deve ser justa, não podendo ser violenta, clandestina ou precária e o possuidor deve estar realmente fazendo uso do bem.

Os conceitos de posse violenta, clandestina e precária são dispostos no Código Civil. A posse precária não convalesce, ou seja, sendo a posse precária, não poderá jamais ser adquirida por usucapião, enquanto as posses violenta e clandestina podem convalescer.

Enquanto a posse for violenta ou clandestina, haverá, tão-somente, detenção e não posse. Há, ainda, outras classificações da posse para efeitos de usucapião, como posse de boa-fé e posse de má-fé, posse nova e posse velha e posse com justo título e sem justo título.

O justo título irá interferir no prazo para o reconhecimento da usucapião, sendo este reduzido em relação à posse sem o justo título. A boa ou a má-fé irão influenciar na responsabilidade pela coisa e pelas benfeitorias e frutos.

Posse nova é aquela de menos de ano e dia e posse velha, a de mais de ano e dia. Tal classificação tem por efeito prático seguirem o rito ordinário ou especial, previstos nos artigos 924 e 926 e ss. do Código de Processo Civil brasileiro.

CONCLUSÃO

O PL, em termos gerais, visa regulamentar as relações de direito privado diante desse momento crítico, conferindo, ao menos, um norte na aplicação e no entedimento das leis, já prevendo, certamente, que muitas questões, não só no âmbito do Direito Privado, mas também do Direito Público, serão levadas ao Poder Judiciário para enfrentamento.

Cabe, nesse momento, mais do que previsões legais, termos bom senso e agirmos em consonância com a gravidade da situação. Muitas serão as demandas temerárias, muitos se aproveitarão das disposições legais emergenciais em benefício próprio. Porém não podemos olvidar dos que realmente necessitam dessa regulamentação, em razão das sérias dificuldades por que estão passando ou por que virão a passar.

Depois que tudo passar, as relações jurídicas deverão ser repensadas e muitas mudanças, certamente, ocorrerão.

Fábio Coutinho de Andrade.