Wald e Abelha: A Lei do RJET é necessária e oportuna

Originada do Projeto de Lei nº 1.179/2020, do senador Antonio Anastasia, a recente Lei nº 14.010, de 12 de junho, instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado, na trilha de alguns países, seguindo os exemplos de Portugal e da Alemanha, que também [illegible] da pandemia da Covid-19.

Houve vetos importantes: I) do artigo 4º, que restringia reuniões e assembleias presenciais até 30 de outubro; II) dos artigos 6º e 7º, que tratavam de certos efeitos da pandemia na resolução e revisão de contratos; III) do artigo 9º, que proibia certos despejos liminares; IV) do artigo 11, que explicitava os poderes do síndico para restringir atividades nas partes comuns e privativas do condomínio; V) dos artigos 17 e 18, que determinavam às empresas de transporte privado individual de passageiros a redução em 15% da fatia arrecadada em cada viagem e reduziam na mesma proporção os encargos e outorgas cobrados de taxistas, e VI) do artigo 19, que flexibilizava o controle do peso de veículos nas estradas e ruas. Os vetos ainda serão apreciados pelo Congresso Nacional.

Permaneceram na lei: impedimento e suspensão de prazos prescricionais, decadenciais e de usucapião; possibilidade expressa de pessoas jurídicas de direito privado e condomínios realizarem assembleias virtuais; adiamento, para 1º de agosto de 2021, da entrada em vigor das sanções pelo descumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), além da suspensão: I) do prazo de reflexão de sete dias dado ao consumidor para certas entregas domiciliares; II) de certas regras do regime concorrencial; III) da prisão civil por dívida alimentícia; e IV) do prazo para abertura e ultimação do inventário judicial.

A Lei do RJET possui três marcos temporais relevantes: I) 20 de março como termo inicial dos eventos derivados da pandemia, que coincide com a data do Decreto Legislativo nº 6, que reconheceu o estado de calamidade pública no Brasil; II) 12 de junho como início de vigência da nova lei. Como a lei não pode retroagir para afetar o ato jurídico perfeito, as prescrições e decadências consumadas até 11 de junho devem ser respeitadas; e III) 30 de outubro: até essa data, certos atos estarão permitidos e algumas regras suspensas ou provisoriamente modificadas.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

A regra emergencial de suspensão de prazos decadenciais aplica-se somente aos direitos potestativos a serem exercidos *em juízo*, incluindo os prazos de ajuizamento das ações de preferência do condômino e do locatário, e as renovatórias em locações urbanas não residenciais.

Em alguns aspectos, a lei pode parecer incompleta, mas a sua apreensão definitiva só poderá ocorrer após a decisão do Congresso em relação aos vetos.

A suspensão não se aplica aos direitos potestativos sujeitos a prazos decadenciais que podem ser exercidos fora dele. Assim, permanecem inalterados, sem suspensão, por exemplo, os prazos: I) de denúncia da incorporação imobiliária, podendo o incorporador, comprovando que o lançamento do empreendimento foi prejudicado pela pandemia, pedir ao juiz a prorrogação do prazo; II) de purga da mora na alienação fiduciária: o devedor que tiver sido regularmente notificado deverá comprovar, no caso concreto, eventual impossibilidade de realização do ato no período; e III) da Lei de Locações: os prazos para o adquirente do imóvel denunciar o contrato sem cláusula de vigência e para o locatário manifestar sua aceitação à proposta para exercício da preferência.

Nos condomínios, o síndico deve avaliar a urgência de cada obra. Porém, se uma obra for exequível sem aumentar o risco para os demais moradores, ela deve ser permitida, ainda que não seja urgente. A premissa não é a existência ou não de risco, e se, sim, a obra aumenta ou não o risco que naturalmente já existe. Ressalte-se, também, que o veto ao artigo 11 não retira do síndico o poder-dever de impedir, nas partes comuns e privativas, atividades que prejudiquem o sossego, a saúde ou a segurança dos demais moradores, ou que atente contra os bons costumes. Essa regra deve ser apreciada de acordo com as características de cada condomínio.

A Lei do RJET chega, enfim, com a missão de ajudar a sociedade brasileira em tempos de crise, reduzindo dúvidas e aumentando a segurança jurídica. E por isso merece aplausos.

Date Created
03/07/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.