

Kojoroski: O mundo imobiliário contemporâneo e seus desafios

A pandemia da Covid-19 e seus impactos nos contratos de locação

Realmente desde março de 2020 os inquilinos e os proprietários de imóveis estão, pela primeira vez, em muitos casos sem mover ações judiciais.



Este fato é importante destacar, porque é uma tendência de

conciliação entre locador e locatário, que foi a tônica dos últimos 18 meses, especialmente desde março de 2020 até hoje.

Não podemos nos esquecer que a pandemia não acabou, mas ao longo destes meses, pelo menos no início da pandemia, muitos meses o comércio em geral ficou fechado por completo, e alguns meses foi liberado com restrições a abertura ainda que parcial de alguns estabelecimentos.

No caso das locações, a lei da pandemia proibiu a concessão de liminares de despejo nas ações judiciais.

Estamos falando da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020.

Contudo entendo que houve um equívoco do legislador ao editar no artigo 3º da referida lei um prazo final, veja:

"Artigo 3º — Os prazos prescricionais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta lei até 30 de outubro de 2020."

Assim, o legislador colocou data final até 30/10/20, mas conforme dito, a pandemia ocorre até a presente data, e ainda não tem data para acabar.

E, portanto o artigo 9º da referida lei perdeu sua eficácia.

"Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020."

Realmente causou uma instabilidade na relação contratual de locação, mas veremos logo a frente, que os inquilinos sofreram outros problemas na pandemia.

Alguns profissionais da ciência e da medicina, ainda falam de uma 3ª onda que pode ocorrer num futuro próximo, portanto, se de fato isso ocorrer, poderemos ter novamente o fechamento dos estabelecimentos e empresas em geral.

Mas a vigência dessa lei, como estava previsto, acabou em 30 de outubro de 2020 e, embora houvesse dúvidas se poderia ser prorrogada ou não, deixou de ter validade, causando o despejo forçado a partir de 30/10/20, e então muitos locatários optaram entregarem os pontos locados.

O que realmente se complicou foi a relação entre locadores e locatários, nas ações judiciais. Colocando para um terceiro (juiz), sua relação de locação.

Não podemos deixar de falar que a pandemia, provocou o fechamento de estabelecimentos, por completo, os faturamentos das empresas caiu a zero, a ponto de muitos estabelecimentos entenderem pelo fechamento das empresas.

As empresas que sobreviveram a pandemia, enfrentaram vários problemas, entre eles a retomada das atividades comerciais.

Neste ponto, importante destacar que faltou investimento público e privado aos pequenos e médios empresários, que são a grande parte dos locatários dos contratos de locação comercial, além de estímulos fiscais e empréstimos facilitados aos empresários necessitados.

Desta forma, acredito que ainda levará meses, e até anos, para restabelecer o comércio, mas como dito, ainda estamos vivendo a pandemia, e agora ocorreu outro fato que está gerando muitos problemas na relação entre locadores e locatários.

O aumento abrupto do IGP-M

O Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) era o índice mais utilizados nos contratos de locação, mas nos últimos meses tem sido objeto de discussão na relação locatícia.

Em janeiro de 2021, o IGP-M subiu 2,58%, contra 0,96% da aferição de dezembro de 2020. No primeiro mês do ano, o índice acumulava alta de 25,71% no acumulado de 12 meses.

Para comparar em janeiro de 2020, o IGP-M teve alta de 0,48%, com acumulado de 7,81% em 12 meses, e assim houve um aumento brutal do referido índice.

Por exemplo em agosto de 2021 — mês de referência — teve alta de 0,66%, de acordo com dados divulgados pela [Fundação Getúlio Vargas \(30/07\)](#), contra 0,78% registrado no mês anterior. Com esse resultado, o IGP-M acumulado é de 16,75% no ano e de 31,12% nos últimos 12 meses.

A título de comparação, em agosto de 2020 o índice havia 2,74% e acumulava alta de 13,02% em 12 meses.

Com mais de 30% de correção nos contratos de locação, e as empresas enfrentando a pior crise dos últimos 100 anos, realmente fica quase impossível para os locatários aceitarem este índice.

Mês de referência: agosto de 2021

O Índice de Preços ao Produtor Amplo Mercado (IPA-M) subiu 0,66% em agosto, contra 0,71% em julho.

O Índice de Preços ao Consumidor Mercado (IPC-M) variou 0,75% na nova aferição, após registrar alta de 0,83% no mês anterior.

E o Índice Nacional de Custo da Construção Mercado (INCC-M) teve forte desaceleração em agosto, registrando 0,56%, após variar 1,24% em julho.

E, "se não fosse a crise hídrica, o IGP-M apresentaria desaceleração mais forte". "No IPA, culturas afetadas pela estiagem, como milho (-4,58% para 10,97%) e café (0,04% para 20,98%) registraram forte avanço em seus preços. No âmbito do consumidor, o preço da energia, para a qual é esperado novo reajuste em setembro, registrou alta de 3,26%, sendo a principal influência para a inflação ao consumidor", afirma André Braz, coordenador dos Índices de Preços de commodities importantes, que fez o grupo matérias-primas brutas do IPA cair 1,28% em junho, ante alta de 10,15% no mês passado.

Com este movimento, "a taxa do IPA registrou expressiva desaceleração fechando o mês com alta de 0,42%", disse André Braz, coordenador dos Índices de Preços da FGV.

Dessa forma, os locadores e locatários novamente tiveram que negociar seus contratos, agora para ajustar uma correção coerente, especialmente neste momento tão difícil.

A grande lição deste momento tão difícil, para ambas as partes, é um momento de conciliação entre as partes de forma extrajudicial, para que possam locador e locatário ajustarem os seus contratos na nova realidade que estamos vivendo, e que esperamos ser o início do novo crescimento ao Brasil.

Date Created

13/09/2021