

An aerial, high-angle photograph of a dense urban landscape at night. The city is filled with numerous skyscrapers and buildings, many of which have their lights on, creating a grid of light points against the dark sky. A prominent, bright light source, possibly the sun or moon, is visible in the upper left quadrant, casting a long, bright beam of light across the city. The overall tone is dark and atmospheric, with a focus on the architectural density and the play of light and shadow.

LEONI SIQUEIRA
GUERRA & DOIN

COVID 19
Renegociando Contratos

22/04/2020

CRISE

Breve análise da situação econômica e suas consequências jurídicas.

Cronologia da Pandemia



CONSEQUÊNCIAS DO SHUTDOWN

Curto Prazo

1

Redução Drástica da Receita

Pessoas Físicas - Rendimento de trabalho ou de investimentos.

Pessoas Jurídicas - Fluxo de Caixa
(Receita de Vendas e Serviços)

2

Manutenção de Custos

Pessoas Físicas - Custo de Vida

Pessoas Jurídicas - Custos Fixos

Médio Prazo

3

Queda Atividade Econômica

Novo Mercado - Efeito global, em diversos setores da economia, com intensidades diferentes.

Longo Prazo

4

Mudanças de Hábito

Efeitos na globalização, mudança de comportamento.

CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS



**ALTERAÇÃO MUITO RELEVANTE NAS BASES EM QUE OS
NEGÓCIOS JURÍDICOS SE DERAM (E SE DÃO)**

CONTRATOS

A renegociação de contratos
imobiliários, cíveis e comerciais.

CONTRATOS

*“ O contrato faz lei
entre as partes ”*



ALTERA O CÓDIGO CIVIL

Art. 421 - A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

LEI DA LIBERDADE ECONÔMICA

13.874/2019

DECLARAÇÃO DE DIREITO DE
LIBERDADE ECONÔMICA

**RESTRIÇÃO À INTERVENÇÃO DO
JUDICIÁRIO NOS CONTRATOS
PRIVADOS**





Com crise do coronavírus, empresas começam a pedir revisão de contratos na Justiça

Especialistas temem que acordos sejam suspensos em um efeito dominó, sob alegação de 'força maior' ou 'evento fortuito', com impactos em toda a economia

Projeto de lei preserva as relações contratuais durante a pandemia

Tiago Asfor Rocha Lima e Gustavo Favero Vaughn*

DESTAQUES EM POLÍTICA

Empresas conseguem na Justiça renegociar contratos

Maior demanda é para suspender ou reduzir alugueis

Por Joice Bacelo — De Brasília
09/04/2020 05h01 · Atualizado há uma semana



Crise provoca renegociação de aluguel de escritório

Disseminação do novo coronavírus têm levado ocupantes a pleitear descontos de aluguel e prazos de carência para pagamento

Por Chiara Quintão — De São Paulo
14/04/2020 05h01 · Atualizado há 4 dias



Covid-19: o valor da história para a guerra contra a insegurança jurídica dos contratos

André de A. C. Abbud e Vitor Butruce*

DESTAQUES EM POLÍTICA

Força Maior

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.

Onerosidade Excessiva

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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Boa Fé Objetiva

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Teoria da Imprevisibilidade

Art. 317. 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.

Força Maior

- Fato Impossível de ser Evitado

Onerosidade Excessiva

- Prestação de Uma Parte se torna Muito Onerosa
- Extrema Vantagem para a Outra Parte
- Em Virtude de Força Maior

Boa Fé Objetiva

- Agir em Boa Fé
- Dever de Cooperação (inclui o de Renegociar)
- Buscar a Finalidade Original do Contrato

Imprevisibilidade

- Motivo Imprevisível
- Desproporção manifesta do valor

Necessidade de Prova

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Lei 8.245/91

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.


Não há dispositivo expresso para alteração por força-maior ou desequilíbrio contratual.

Regras do Código Civil se aplicam.

CLÁUSULAS ESPECÍFICAS

Cláusulas que podem constar de contratos, aplicáveis a casos de força maior, e que podem interferir na renegociação.


- **Regulação em Casos de Força-Maior**
- **Hardnership**
- **Efeito Adverso Relevante**



Art. 7 - Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário.

Par. 1 - As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078 (Código de Defesa do Consumidor) e na Lei nº 8.245 não se sujeitam ao caput do artigo.

Par. 2 - Para os fins dessa lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas entre empresas e empresários.



PROJETO DE LEI

1.179/2020

REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E
TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES
JURÍDICAS PRIVADAS

**RESTRIÇÃO AO PRINCÍPIO DA
IMPREVISIBILIDADE**

Art. 6 - As consequências decorrentes da pandemia do Coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, **não terão efeitos jurídicos retroativos.**

PROJETO DE LEI

1.179/2020

REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E
TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES
JURÍDICAS PRIVADAS

RESTRIÇÃO TEMPORAL

CAMINHOS

Os caminhos possíveis para a
renegociação de contratos.



O QUE PEDIR?

Que tipo de renegociação de contrato tem sido mais realizada?

- **Suspensão Temporária dos Efeitos do Contrato**
 - Afastar a Mora
- **Revisão Definitiva de Termos Comerciais**
 - Redução de Preço
- **Fase Aguda x Fase do Restauero**
- **Rescisão do Contrato**

COMO PEDIR?

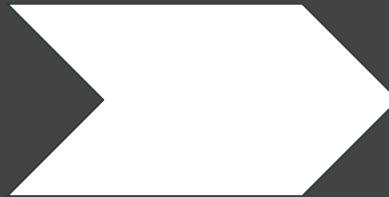
Possibilidade
de Liminar

Negociação
Extrajudicial



Demonstração
de Boa-Fé

Mediação
Conciliação



Comum Acordo
Baixo Custo

Arbitragem



Cláusula Arbitral
Comum Acordo
Sigilo
Rapidez
Custosa

Ação Judicial



Qualquer Parte
Sem Sigilo
Morosidade
Menos Custos que
a Arbitragem

CASOS

Exemplos práticos de renegociações
judiciais e extrajudiciais.



OS CASOS AUTOSTAR

Suspensão de Aluguel

Ações judiciais movidas por uma rede de concessionárias automotivas, pedindo liminar para:

- **Suspender** o pagamento (mesmo após a Pandemia);
- Evitar a cobrança;
- Evitar a mora;
- Evitar a rescisão; e
- Evitar o despejo

8 LIMINARES FAVORÁVEIS
4 TOTAIS
4 PARCIAIS

4 LIMINARES DESFAVORÁVEIS

OS CASOS AUTOSTAR

LIMINAR DEFERIDA

DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA para que, enquanto perdurarem os efeitos da Pandemia do COVID-19, com o mínimo de 4 (quatro) meses após o retorno da quarentena, prorrogáveis, sejam suspensos os efeitos das cláusulas 3ª e parágrafos, 10ª e parágrafos, 11ª e parágrafos e 17ª do Contrato, impedindo a declaração de mora pelo Réu e que este, por conseguinte, intente a cobrança do débito e/ou a resolução do Contrato e retomada de imóvel, como postulado na inicial.

Suspensão de pagamentos
Inclui 4 meses após a quarentena

OS CASOS AUTOSTAR

LIMINAR INDEFERIDA

Com efeito, não restou demonstrada a probabilidade do direito da parte requerente, uma vez que, inicialmente, os contratos devem ser cumpridos e a situação da locadora, igualmente, deve ser tomada em conta. Por outro lado, não evidenciado o risco de dano irreparável, uma vez não deferida a medida pleiteada, ao menos antes da triangularização da relação jurídico-processual.

Considerou a situação da locadora

OS CASOS AUTOSTAR

LIMINAR PARCIAL

Trata-se de situação cujos efeitos ainda não podem ser totalmente conhecidos, mas que autoriza, em tese, a revisão do contrato em razão da onerosidade excessiva causada por fato superveniente, de modo a permitir a retomada de suas atividades após a pandemia, prestigiando-se, tanto quanto possível, a manutenção da empresa.

A pretensão da autora, contudo, de suspensão total de todas as obrigações que possui frente à requerida também implicaria em perigo de dano irreparável ou de difícil reparação contra a requerida, que também é vítima da mesma situação de calamidade provocada pelo avanço do coronavírus e das mesmas medidas de distanciamento social e quarentena promovidas pelos órgãos públicos. Por conseguinte, mostra-se medida mais razoável e proporcional a fixação do aluguel em valor equivalente a um terço do aluguel mínimo previsto em contrato, medida que, a princípio, vigorará por noventa dias, contados da data do início da quarentena.

Negou suspensão total
Considerou a situação da locadora

Reduziu o valor para 1/3
Apenas 90 dias do início da
quarentena

OS CASOS AUTOSTAR

LIMINAR PARCIAL

A solução ao caso concreto, dada a existência de evento externo que impossibilita a plena exploração da atividade empresarial pela sublocatária, é a concessão da medida de urgência para, enquanto perdurar o período de suspensão do atendimento ao público em estabelecimentos empresariais no município de São Paulo, o que poderá vir a ser estendido pelo Poder Público, possa a autora depositar, diretamente à sublocatária, o correspondente à metade do locativo mensal, sem que isso implique em mora do sublocatário no contrato de sublocação celebrado entre os litigantes, ficando, pois, suspensos, em relação à parte pecuniária que está inexigível, os efeitos das cláusulas 2ª do Segundo

Negou suspensão total
Considerou a situação da locadora

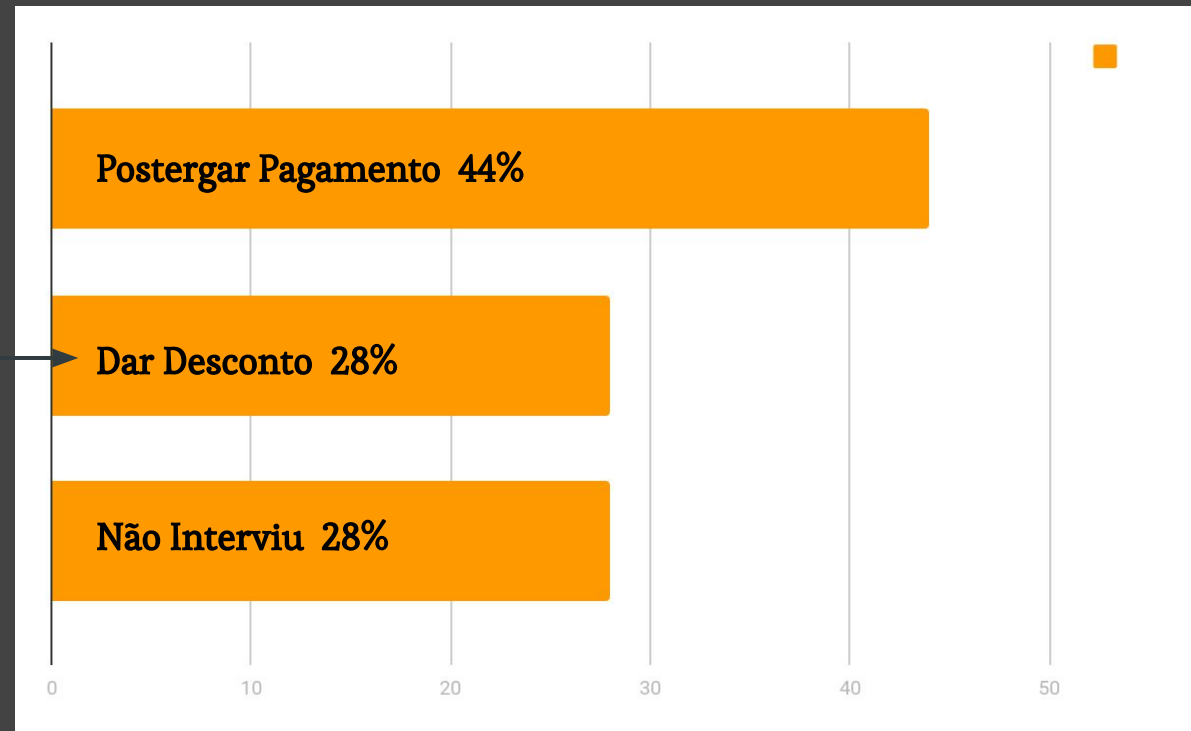
Postergou 1/2 do aluguel
Apenas durante a pandemia

DECISÕES JUDICIAIS

Levantamento empírico de 100 pedidos de liminar, realizado pelo Prof. Umberto Bresolin, em webinar do IBRADIM - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, de 16 de abril.

Descontos variados: 20%, 30% e 50%

Capacidade financeira do devedor
como um fator importante.



CONTRATO DE FORNECIMENTO

Renegociação Extrajudicial

Renegociação extrajudicial de um contrato de fornecimento no modelo **TAKE OR PAY**.

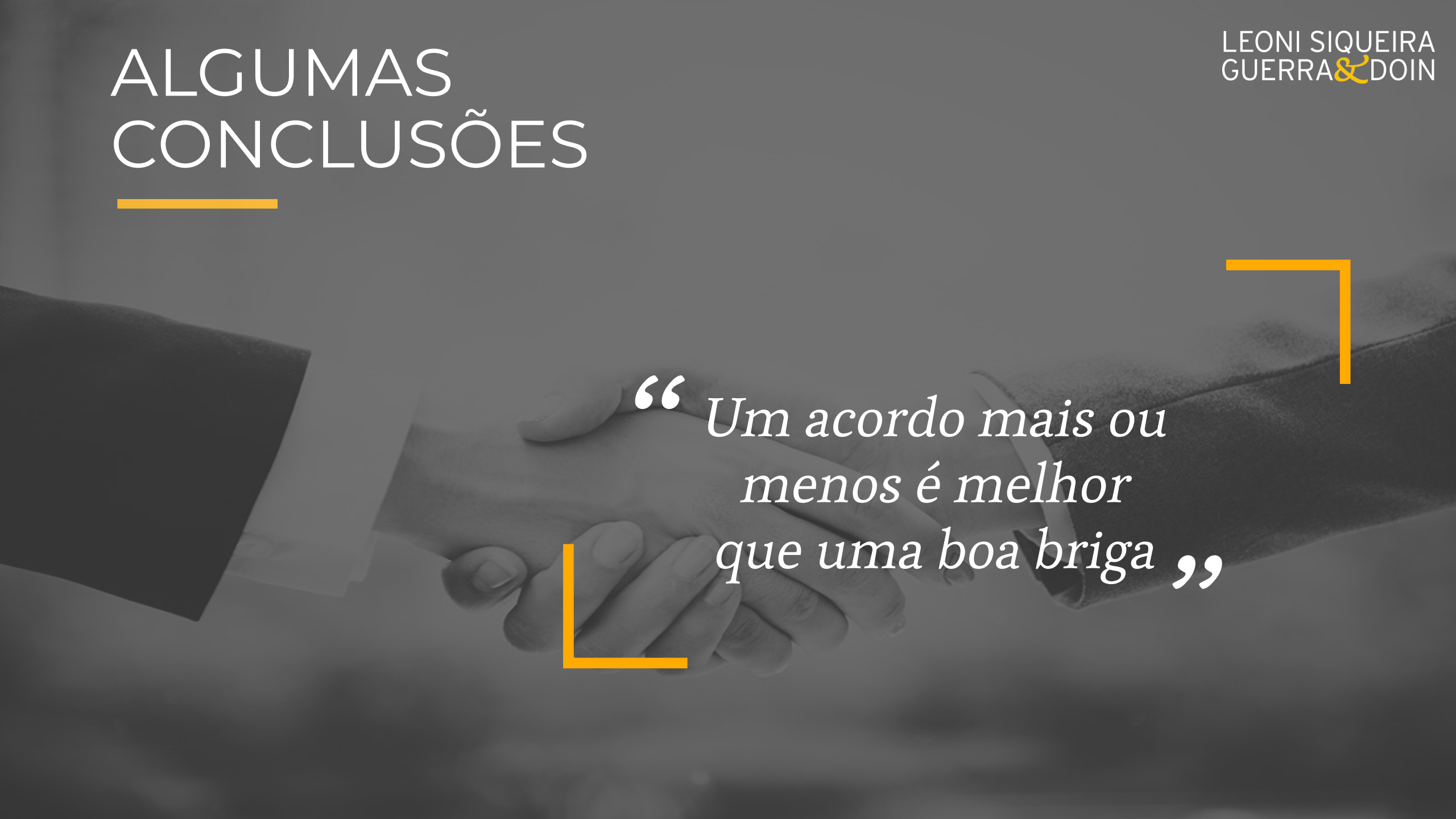
SUSPENSÃO DO MODELO
TAKE OR PAY

FORNECIMENTO APENAS DO
EFETIVAMENTE NECESSÁRIO
(PRODUZIDO PELO CLIENTE)

POSTERGAÇÃO DO PRAZO
DE PAGAMENTO DE 50% DO
PREÇO

ASSINATURA DE ADITIVO AO
CONTRATO

ALGUMAS CONCLUSÕES



*“ Um acordo mais ou
menos é melhor
que uma boa briga ”*

ALGUMAS CONCLUSÕES

LEONI SIQUEIRA
GUERRA & DOIN

- A Pandemia deve ser motivo suficiente para renegociar termos contratuais, **mas não é carta branca para descumprir contratos.**
- Há requisitos que devem ser analisados caso-a-caso, em especial, o desequilíbrio contratual (**contrato se tornar excessivamente oneroso a uma das partes**)
- A negociação extrajudicial é importante elemento de boa-fé.
- Há insegurança jurídica quanto às decisões do judiciário em liminares.
- Há tendência de o judiciário em também proteger o credor/locador.
- Deve se **provar** em juízo a onerosidade e a **relação causa-efeito**
- A decisão da **liminar** pode ser diferente da de **mérito**.

Flavio Leoni Siqueira

flavio@lsgd.com.br

+55 21 99242-3349

www.lsgd.com.br/conteudo

LEONI SIQUEIRA GUERRA & DOIN

LEONI SIQUEIRA GUERRA & DOIN

Equipe Áreas de atuação Escritório **Conteúdo** Contato

16 abr 2020
Fabio Gradel Ferreira

Da possibilidade de prorrogação de Recolhimento de Tributos Federais – Empresas no Lucro Presumido ou Lucro Real

Pesquisar ...

LEONI SIQUEIRA GUERRA & DOIN

Equipe Áreas de atuação Escritório **Conteúdo** Contato

A COVID-19 e a Revisão Contratual

Luis Filipe - 27 mar - Boletins Informativos

As reações à pandemia do novo coronavírus (Covid-19) vêm causando importantes impactos na execução de contratos comerciais, bancários e societários. A atual conjuntura de isolamento social, fechamento forçado de estabelecimentos e restrições à livre circulação de mercadorias e serviços, alterou de forma substancial o equilíbrio entre as partes contratantes em diversos tipos de contratos, muitas vezes inviabilizando o seu cumprimento por uma das partes.

Diante disso, a revisão contratual, seja com base na teoria da imprevisão (onerosidade excessiva) ou na teoria da força maior (*force majeure*), pode ser a única alternativa para a manutenção de inúmeras relações de negócios no Brasil e no mundo.

O Código Civil Brasileiro expressamente exclui a responsabilidade por prejuízos resultantes de um caso de força maior (art. 393), cuja aplicabilidade, segundo a doutrina e jurisprudência, depende da ocorrência de um fato não atribuível a qualquer dos contratantes, que não poderia ser previsto e que esteja além do controle das partes.

Além disso, os contratos podem ser revisados judicialmente caso sobre uma das partes recaia onerosidade excessiva e imprevisível (arts. 317, 478, 479 e 480). Essa possibilidade é baseada na teoria da imprevisão, que justifica a revisão judicial dos

Pesquisar ...

Cadastre e receba conteúdo exclusivo em seu e-mail

E-mail

Nome

Assinar newsletter

Assuntos por Áreas

- Boletins Informativos
- Contencioso
- Contratos
- Governança Corporativa