



ADVOCACIA  
**CORREA**  
de **CASTRO**  
& ASSOCIADOS

DESENHO: DESDE 1970

# COVID-19: BOLETIM INFORMATIVO DIREITO IMOBILIÁRIO





## APRESENTAÇÃO

A pandemia do novo coronavírus vem gerando uma série de alterações nas normas vigentes e na interpretação da legislação. Diariamente, surgem novos projetos de lei, alguns são aprovados, novos entendimentos são adotados devido aos tempos de crise e diversos debates são travados em busca das melhores alternativas possíveis diante do momento completamente excepcional que a sociedade vivencia.

É natural que surjam dúvidas e preocupações com tantas mudanças não só na rotina, mas no próprio ordenamento jurídico. Pensando nisso, a ACC vai publicar boletins periódicos com as principais novidades e alterações que impactam as diversas áreas do direito em que o escritório atua, com esclarecimentos para clientes e parceiros.

Nessa primeira edição, serão apresentadas informações sobre locações, condomínios e construção civil. Também serão abordadas as orientações para o funcionamento dos serviços notariais e registrais e as especificidades do setor de shopping centers.

Confira ainda os destaques dos projetos de lei em tramitação.



# SUMÁRIO

<b>DIREITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>. 5</b>
1 - IMPACTOS DIRETOS	. 5
Locações:	. 5
Incorporações/Construção Civil:	. 5
Condomínios:	. 5
Registral e Notarial:	. 5
Shoppings Centers:	. 6
2 - PROPOSTAS LEGISLATIVAS EM TRÂMITE	. 6
Projeto de Lei 1179/2020:	. 6
Projeto de Lei 1337/2020:	. 7
Projeto de Lei 675/2020:	. 7
Projeto de Lei 1582/2020:	. 7
Projeto de Lei 1583/2020:	. 7
3 - NOTÍCIAS	. 8
Locações	. 8
Incorporações/Construção Civil	. 8
Condomínios	. 8
Registral e Notarial	. 8
Shoppings Centers	. 8



ADVOCACIA  
**CORREA**  
de **CASTRO**  
& ASSOCIADOS

DESDE 1970

# DIREITO IMOBILIÁRIO

## DIREITO IMOBILIÁRIO

### 1 - IMPACTOS DIRETOS

#### Locações:

Renegociação dos aluguéis, provável autorização para suspensão da concessão de liminares em ações de despejo ajuizadas após 20/03/2020, provável suspensão de inclusão de novos inscritos em cadastros de restrição de crédito para inadimplentes após 20/03/2020.

#### Incorporações/Construção Civil:

Consideradas como serviços essenciais, não tiveram, de regra, suas atividades interrompidas, mas devem adotar medidas eficazes voltadas ao impedimento de aglomeração nos ônibus que transportam os obreiros, nos canteiros de obra e nos refeitórios.

#### Condomínios:

Adoção de medidas eficazes com objetivo de frear o alastramento da doença, tais como: realização de assembleias virtuais, restrição de uso de áreas comuns não essenciais (tais como piscinas, churrasqueiras, salões de festa, espaço gourmet, etc), restrição de entrada de terceiros (a observar a natureza do serviço prestado), disponibilização de meios de assepsia e higienização de elevadores, corrimãos, maçanetas, locais de descarte de lixo, dentre outros.

#### Registral e Notarial:

A Recomendação nº 45, emitida pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), no dia 17 de março, orientou as corregedorias locais a suspender ou reduzir o funcionamento nacional. Deverá haver plantão, pelo período mínimo de duas horas diárias, por meio presencial ou virtual, ainda dentro do período de suspensão das atividades. O responsável pela serventia deverá esclarecer aos cidadãos a forma pela qual se dará o plantão. Para registros de óbitos e nascimentos, have-

rá plantão à distância por ao menos quatro horas diárias. Os plantões poderão ser presenciais, virtuais ou por outro modo de atendimento a distância, inclusive meios eletrônicos de comunicação como WhatsApp e Skype. O CNJ também emitiu os Provimentos nº 91/2020, 93/2020, 94/2020 e 95/2020, regulamentando a suspensão presencial de atendimentos, a instalação de plantões de atendimento presencial e/ou virtual, prorrogação de prazos para registro de nascimentos presencial, autorização para registro de nascimento e óbito por meio eletrônico, utilização das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados de cada unidade da federação para solicitação de certidões e remessa de títulos para prenotação e atos que abranger, utilização de títulos nativamente digitais e títulos digitalizados com padrões técnicos previstos no Decreto nº 10.278/2020 (que estabelece a técnica e os requisitos para digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais).

#### **Shoppings Centers:**

Pela primeira vez no Brasil, todos os empreendimentos foram fechados, devido à crise. O momento exige planejamento completo de todas as áreas dos shoppings, bem como transparência em todos os processos, com vistas à preparação para reabertura parcial/total das operações. Para isso, as particularidades de cada empreendimento e região deverão ser avaliadas.

## **2 - PROPOSTAS LEGISLATIVAS EM TRÂMITE**

#### **Projeto de Lei 1179/2020:**

O projeto trata de normas transitórias para o período de pandemia. Em relação aos condomínios: os síndicos poderão restringir a utilização de áreas comuns para evitar a contaminação, respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos; restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso de abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos. Em relação às locações: não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano

até 30/10/2020 (dispositivo aplicado às ações ajuizadas a partir de 20/03/2020);

**Status:** Substitutivo aprovado no Senado em 03/04/2020, aguardando tramitação na Câmara dos Deputados.

**Projeto de Lei 1337/2020:**

O projeto restringe o acesso de pessoas em condomínios verticais ou horizontais, residenciais ou não residenciais, durante o período de vigência do decreto de calamidade pública, a critério do síndico ou administrador.

**Status:** Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.

**Projeto de Lei 675/2020:**

O projeto suspende a inclusão de novos inscritos em cadastros negativos, como Serasa e SPC, por 90 dias. Tem como objetivo garantir acesso ao crédito e é válido somente para inadimplentes com débito registrado após 20/03/2020.

**Status:** aprovado na Câmara dos Deputados, segue para votação no Senado Federal.

**Projeto de Lei 1582/2020:**

Prevê desconto de 50% na taxa condominial de centros comerciais e shoppings centers que estejam com portas fechadas enquanto durar os efeitos do decreto legislativo 6 de 20/03/2020.

**Status:** Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.

**Projeto de Lei 1583/2020:**

Prevê desconto de 70% nos aluguéis mensais de lojas que estejam localizadas em centros comerciais e shoppings centers que estejam com portas fechadas enquanto durar os efeitos do decreto legislativo 6 de 20/03/2020.

**Status:** Aguardando despacho do Presidente da Câmara dos Deputados.

### **3 - NOTÍCIAS**

#### **Locações**

Jornal do Comércio - 13/04/2020 - [Coronavírus altera contratos de locação de imóveis](#)

#### **Incorporações/Construção Civil**

Repórter Brasil - 13/04/2020 - [Coronavírus: construção civil não suspende obras e entidades questionam segurança dos trabalhadores](#)

#### **Condomínios**

Migalhas - 13/04/2020 - [Condomínio não pode impedir mudanças de moradores durante a pandemia](#)

#### **Registral e Notarial**

ANOREG/PR - 13/04/2020 - [Convenção Coletiva Emergencial regula trabalho dos colaboradores dos serviços extrajudiciais no Paraná](#)

#### **Shoppings Centers**

TJ-PR - 13/04/2020 - [Shopping e lojas de chocolates buscam na Justiça a reabertura do comércio](#)