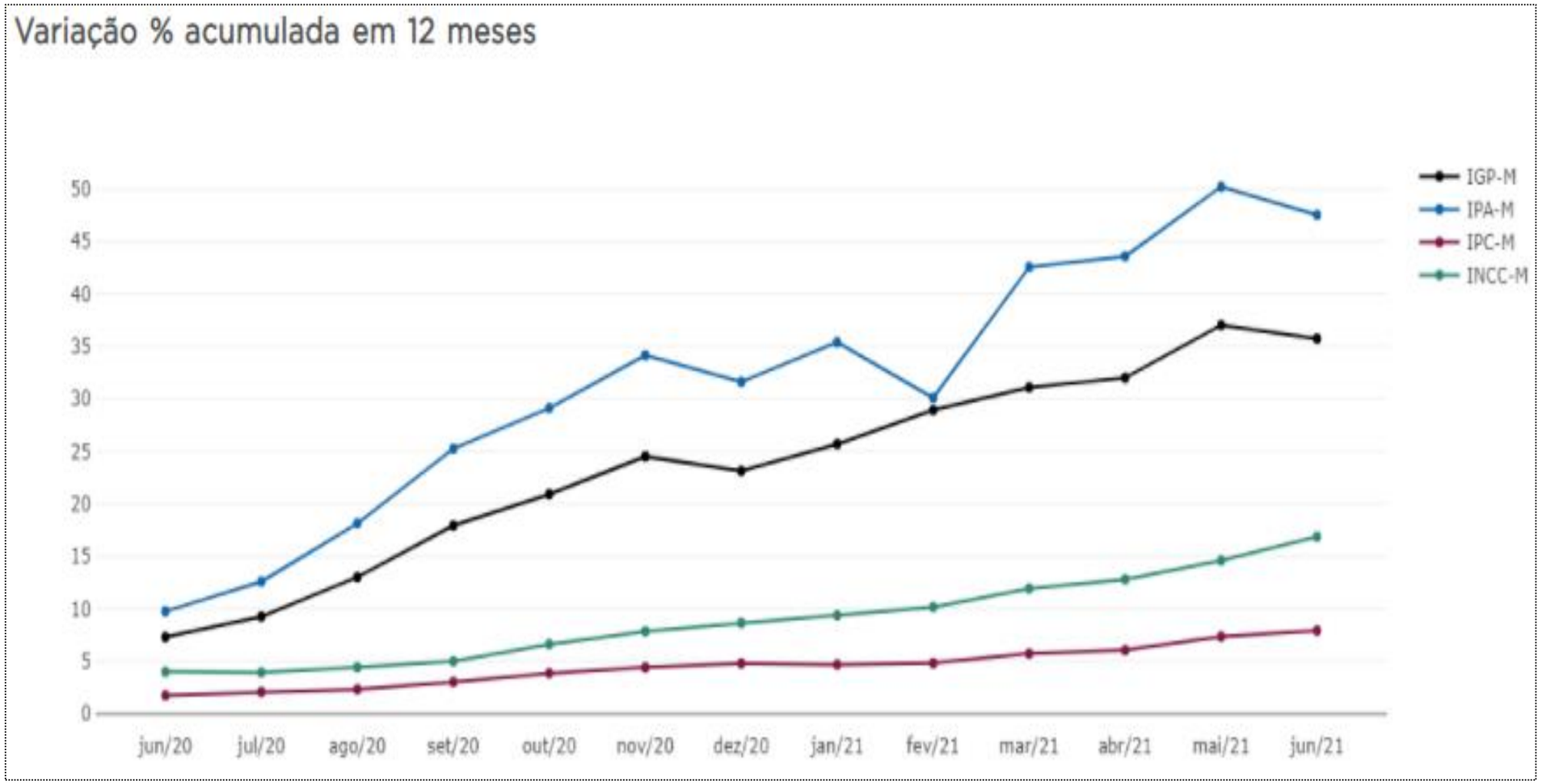
mannrich vasconcelos

IGP-M e Contratos Locatícios na Pandemia

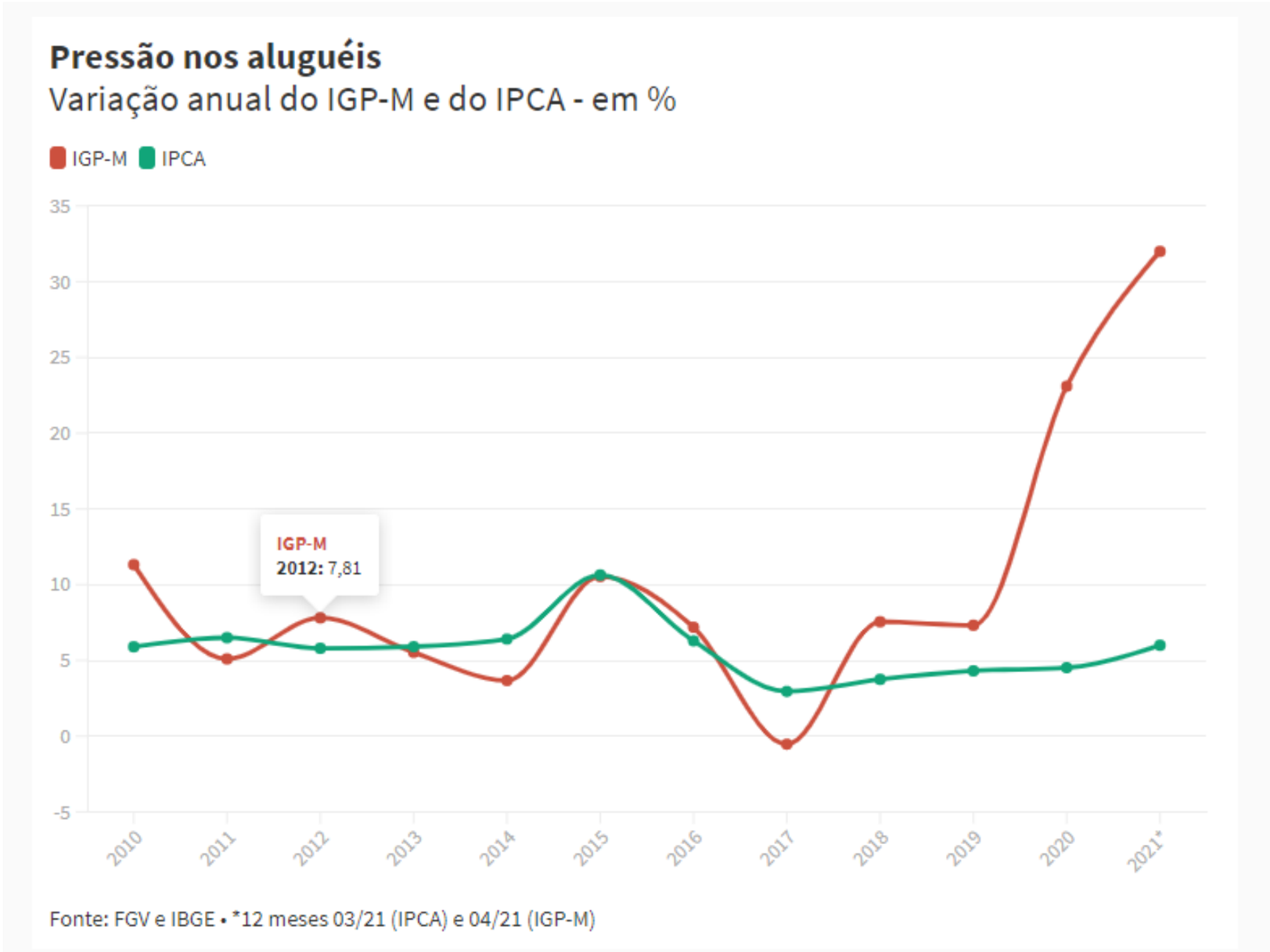
PROF. DR. MARCO ANTONIO DA COSTA SABINO

São Paulo, 24.8.2021

Contexto


Variação % acumulada em 12 meses
IGP-M
IPA-M
IPC-M
INCC-M
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
jun/20
jul/20
ago/20
set/20
out/20
nov/20
dez/20
jan/21
fev/21
mar/21
abr/21
mai/21
jun/21

Contexto


Pressão nos aluguéis
Variação anual do IGP-M e do IPCA - em %
IGP-M
IPCA
35
30
25
20
15
10
5
0
-5
IGP-M
2012: 7,81
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021*
Fonte: FGV e IBGE • *12 meses 03/21 (IPCA) e 04/21 (IGP-M)

Contexto

Resumo dos indicadores econômicos e financeiros (IGP-M e IPCA – em porcentagem)															
Indicador	**Órgão**	**jul/20**	**ago/20**	**set/20**	**out/20**	**nov/20**	**dez/20**	**jan/21**	**fev/21**	**mar/21**	**abr/21**	**mai/21**	**jun/21**	**jul/21**	**ago/21**
IGP-M	FGV	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	4,1	0,6	0,78	-
IPCA	IBGE	0,36	0,24	0,64	0,86	0,89	1,35	0,25	0,86	0,93	0,31	0,83	0,53	0,96	-

A conformação jurídica diante da Pandemia. Impactos nos contratos de locação

- Origem: moral cristã. JUSTIÇA.
- Apogeu na Antiguidade e na Idade Média.
- Declínio no Iluminismo e na Revolução Industrial.
- Retorno em função dos eventos do Século XX (Guerras, Revoluções, Crise de 29).

A conformação jurídica diante da Pandemia. Impactos nos contratos de locação

- Locações não residenciais são continuadas
- O IGP-M é impactado pelas variações de bens industriais e agropecuários
- A Pandemia é um evento imprevisível
- O reajuste pelo IGP-M só aproveita o locador, prejudicando o inquilino (desproporcionalidade)

A posição do Judiciário tem sido simpática

"É público e notório - não havendo porque discorrer aqui sobre o assunto - que o setor econômico foi duramente castigado com as consequências da pandemia iniciada no começo deste ano aqui no Brasil, causada pelo coronavírus da síndrome respiratória-2 (SARS-CoV-2), também chamado de COVID-19.
(...)
Diante de tal panorama, muitas empresas - a exemplo da Autora - vêm se socorrer do Judiciário na tentativa de buscar soluções para contornar a crise (recessão econômica imposta pela necessidade de isolamento social/quarentena e paralisação de diversos setores da economia). Nesse diapasão, foram se formando precedentes jurisprudenciais, nem sempre alinhados num mesmo desfecho. Ao que se pode aferir, os precedentes mais recentes apontam no sentido de reconhecer a pandemia da COVID19 como situação que justifica a aplicação da Teoria da Imprevisão." (JFPR, Processo nº 5012852-67.2020.4.04.7001, Juiz Décio José da Silva, julgado em 13.11.2020)

A Advocacia-Geral da União também falou a respeito:

"O que importa, ao menos no âmbito desta consulta em tese, é reconhecer que o elemento causador do distúrbio econômico, ainda que indiretamente, consistiu claramente num evento da natureza (mutação e rápida disseminação de um vírus com taxa de letalidade relativamente alta), sendo que esse evento ou pelo menos os seus efeitos não poderiam ter sido previstos ou antecipados pelos concessionários quando da apresentação de suas propostas nos respectivos leilões e tampouco poderiam ter sido por eles evitados. Por conseguinte, parece-me muito claro que a pandemia do novo coronavírus (SARS-CoV-2) é evento que caracteriza "álea extraordinária", capaz de justificar a aplicação da teoria da imprevisão."

(Parecer Técnico nº 261/2020/CONJUR-MINFRA/CGU/AGU, Processo administrativo nº 128/2020, Blumenau, 01.06.2020)

mannrich
vasconcelos

Obrigado

marcosabino@mannrichvasconcelos.com.br

mannrichvasconcelos.com.br

São Paulo

Avenida Paulista, 1776 - 23°andar
São Paulo - SP, Brasil
CEP 01310-200
+55 11 3737 7777

Minas Gerais

Rua Artur Machado, 174 - Cjs 208-210
Uberaba - MG, Brasil
CEP 38010-020
+55 34 3332 0300