DIREITO EM TEMPOS DE COVID 19

CIDADANIA EM FOCO CONTRATOS

UNIVALI

Escola de **Ciências Jurídicas & Sociais**

CARTILHA CRIADA PELAS ACADÊMICAS DO CURSO DE DIREITO DA UNIVALI, ALÉXIA SCHWALBERT DA SILVA, KATHERINE FRANZ DE OLIVEIRA E PAOLA MESQUITA KOSSA.

CONTRATOS EM TEMPOS DE PANDEMIA

ENTENDA OS CONTRATOS

Contrato é um acordo entre duas ou mais pessoas, correspondido por sua vontade e responsabilidade, firmado de acordo com a lei. Para que tenha valor, requer alguns requisitos: pessoas com mais de 18 anos de idade e que não sejam interditadas; objeto licito (nada que provenha de crime ou que seja proibido pela legislação) e forma escrita em lei. Deve conter clausulas, que definam os direitos e deveres a serem cumpridos, devem estar em conformidade com o direito, não contendo clausulas abusivas e fraudulentas.

O acordo entre as partes cria a força vinculante, que é a obrigatoriedade do cumprimento dos direitos e deveres estabelecidos no contrato, ou seja, a partir do momento que as pessoas aceitam formular um contrato devem cumprir com aquilo que esta ali previsto.

CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

Caso Fortuito ou Força Maior são institutos que ocorrem em situações de anormalidade, imprevistos e/ou acontecimentos inevitáveis, fora do alcance do poder humano. O Código Civil não traz a distinção entre caso fortuito e força maior. Trata-os de forma homogênea, como fatos necessários, mas através da doutrina podemos diferenciá-los:

Força maior é o evento que pode ser previsto mas é inevitável, como desastres naturais: furacões, terremotos e até mesmo o atraso de um voo pela entrada de um pássaro na turbina do avião (situação que pode ser prevista mas não evitada).

Caso fortuito é o evento imprevisível e inevitável como por exemplo um sequestro relâmpago. A pandemia do coronavírus também se enquadra nos conceitos destes institutos, e é classificada como “fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir” nos exatos termos do parágrafo único do artigo 393 do Código Civil.

ONEROSIDADE EXCESSIVA E A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO

Onerosidade excessiva é quando existe uma situação em que ocorre acontecimentos imprevisíveis provocando mudanças que refletem no valor a ser pago. Dessa forma, após a contratação, a prestação referente ao consumidor se torna extremamente cara, enquanto por outro lado se torna extremamente vantajosa para o fornecedor. Se for constatada tal situação contratual, o consumidor pode pedir a resolução do contrato através de uma ação revisional, para que aja equilíbrio na cobrança de preços entre as partes.

RESCISÃO CONTRATUAL E A BUSCA PELO NÃO PAGAMENTO DAS MULTAS

A rescisão contratual é a formalização do encerramento (fim) do vínculo acordado anteriormente em contrato. Este fim ocorre antes do prazo definido anteriormente pelas partes, pode acontecer por diversos motivos e gera a multa por rescisão contratual. Garantida por lei, a multa deve ter proporcionalidade na sua cobrança, pois a relação contratual deve seguir parâmetros favoráveis para as partes. Trata-se do direito a ter uma "proteção", caso uma das partes não cumpra com o acordado. Conforme lei específica, a multa pela rescisão contratual, sera aplicada conforme o tipo de contrato acordado, por exemplo, relação trabalhista (Consolidação das leis trabalhistas - CLT), inquilino (Lei especifica e Código cívil), etc.

Se o contrato for extinto em decorrência de um caso fortuito ou de uma força maior, bem como, se verificada a onerosidade excessiva (respostas dos itens 2 e 3) a cobrança da multa não deve ser feita, porque a extinção desse contrato mesmo que de uma forma prematura ocorreu por razoes outras que não a mera vontade dos contratantes.

Projeto de Extensão

CIDADANIA EM FOCO

A inadimplência nos contratos de locação residencial e a possibilidade do despejo.

- A Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei de Locações traz a possibilidade de que nos contratos de locação caso o locatário deixe de efetuar o pagamento dos aluguéis conforme estipulado no contrato poderá o locador promover ação de despejo. Esse tipo de ação poderá ser proposto pelo proprietário do imóvel a partir do momento em que o inquilino descumpre cláusulas contratuais, em especial pelo não pagamento do aluguel. Caso seja essa a opção escolhida pelo locador, há a possibilidade do despejo liminar que, a critério do juiz, poderá ordenar imediatamente o despejo do locatário do imóvel. Existe a possibilidade do despejo mesmo em época de pandemia, se o locatário não estiver recebendo o valor do aluguel, poderá sim efetuar o despejo. O melhor caminho do inquilino inadimplente seria, buscar o proprietário do imóvel e realizar um acordo para que haja o pagamento dos meses em atraso em outra forma, evitando assim a ocorrência do despejo.

Consequências do não pagamento de dívida condominial: A penhora do imóvel é uma realidade?

- Como já é de conhecimento, o bem de família significa a impossibilidade da penhora do único imóvel que a família reside, não poderá assim ser objeto de penhora. Com tudo, quando é mencionado obrigações condominiais, essas proteções legais não existem. As obrigações condominiais devem ser pagas, quando não pagando apessoa poderá ter a perca de seu imóvel. Se a pessoa estiver em débito com o condomínio, é importante que busque um responsável pela administração do local para que venham regularizar essas dívidas, sob pena de não o fazendo poder perder o imóvel, mesmo ele sendo financiado.

Programa minha casa minha vida e o não pagamento das parcelas.

- A garantia da dívida contraída pelo beneficiário do minha casa minha vida é o próprio imóvel, sendo assim, caso não sejam efetuados os pagamentos das parcelas. Isso significa que o beneficiário poderá morar na casa durante todo o tempo que durar o contrato sem deixar de pagar as parcelas e deverá seguir as regras contratadas, bem como, realizar os pagamentos da forma estipulada. Caso haja atraso ou não pagamento de duas ou mais parcelas poderá ocorrer a perda do imóvel e não havendo a quitação toda essa dívida será cobrada de uma só vez, logo, o beneficiário não terá mais possibilidades de adquirir outro imóvel com vantagens e descontos do Programa Minha Casa Minha Vida. Por mais que seja um programa governamental, o beneficiário desse programa, deverá cumprir com os pagamentos, sob pena perder o imóvel.

Produzido por alunos UNIVALI
Eloísa Waltrich 9º periodo, Gilberto Maury 9º periodo
Nicolly Schuler 9º periodo, Thayse Mazzi 10º periodo,
Thales Helich 1º periodo

PROJETO DE EXTENSÃO CIDADANIA EM FOCO

Contratos em tempos de COVID-19

Professor orientador
Gustavo Holz

Alunos:
Erik da Silveira
Luiz Gustavo Elias
Paula Sampaio Baptista
Victor Porto Abreu

PROROGAÇÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULOS

Em decorrência do COVID-19 alguns bancos estão permitindo a **prorrogação do pagamento** de alguns serviços, como por exemplo, de financiamento de veículos.

O valor das parcelas negociadas serão computadas em parcelas futuras, com aplicação de juros proporcionais, porém, **não haverá aplicação de multas ou outras tarifas.**

Consulte seu banco para obter mais informações e analisar as condições fornecidas!

LEI Nº 17.933/2020

Você já ouviu falar da Lei que **proibiu o corte de fornecimento de luz, água, e gás** em Santa Catarina?

Apesar de ter sido aprovada, ela encontra-se **suspensa** no momento. Então continue realizando o pagamento de suas faturas para efeitar o corte do serviço.

COMO POSSO COBRAR POR SERVIÇOS PRESTADOS OU POR BENS NEGOCIADOS?

Quando for realizar algum serviço ou vender um bem é importante **deixar registrado toda a negociação**, por meio de um contrato ou até mesmo por conversas no WhatsApp.

É muito importante que você tenha os dados de quem está comprando, como o **nome completo**, o **CPF** e principalmente o **endereço,** para que esta pessoa possa ser encontrada para responder ao processo judicial.

Você pode solicitar que seja assinado uma **nota promissória**, que é facilmente encontrada em papelarias. Na nota constará os dados pessoais de quem está devendo e o valor da dívida.

O contrato, as conversas no WhatsApp ou a nota promissória são **indícios de provas** de que o negócio entre as partes foi realizado, por isso, deverão constar no processo judicial.

Se a negociação for feita pessoalmente, sem registros, será necessário informar pessoas para serem **testemunhas** na audiência com o juiz.

Com todas essas informações você pode se dirigir ao Juizado Especial Cível, localizado no **Fórum** do seu município e requerer o **ingresso da Ação Judicial**, seguindo as orientações do escrivão do Fórum. Ou se tiver condições, pode contratar um advogado.

Depois de iniciado a ação, o juiz dará andamento no processo.