

ALEMANHA: CONCLUÍDO O CÓDIGO DE CONDUTA PARA O SETOR IMOBILIÁRIO COMERCIAL E RETALHO

10 Abril | 2020

Sob a orientação do Conselho Alemão de Locais de Compras (GCSP), representantes de renome do setor imobiliário comercial e do retalho, formularam um Código de Conduta, por um curto período de vários dias, como uma diretriz conjunta de cooperação durante a crise do Coronavírus.

O GCSP representa os interesses de aproximadamente 700 empresas membros de toda a cadeia de valor dos setores do retalho e imobiliário, compreendendo aproximadamente 1 milhão de funcionários em todo o país.



“A premissa mais importante para todos os envolvidos centrou-se no entendimento unânime de que agora não é hora de nos enterrarmos em posições jurídicas, apenas para ser informado dentro de alguns anos, perante o Supremo Tribunal Federal, independentemente do Artigo 313 da o Código Civil alemão se aplica ”, afirma Harald Ortner, presidente do GCSP, explicando ainda mais: “ Todos sabem que o enorme impacto causado pela crise do Coronavírus não é culpa de nenhuma parte e que só conseguiremos lidar com isso e com os efeitos posteriores, trabalhando juntos.

Consequentemente, o Código de Conduta pode agora servir como uma diretriz para definir as regras de conduta entre proprietários e inquilinos no setor imobiliário de retalho, no período que abrange a crise do Coronavírus e a subsequente fase de reinício. Estas são recomendações de ação com as quais ambas as partes se podem comprometer. O Código de Conduta visa estabelecer acordos justos e cooperativos, em pé de igualdade, a fim de garantir a partilha equilibrada de encargos.”

O Código de Conduta abrange a totalidade dos setores de retalho, serviços, restauração e imobiliário da Alemanha e servirá como uma ferramenta útil para negociações durante a crise do Coronavírus, especialmente para pequenos e médios inquilinos. **É o primeiro Código de Conduta que foi estabelecido para os setores de Retalho e Imobiliário na história da Alemanha.**

“Agora, precisamos olhar em frente e formular requisitos conjuntos em nome dos setores de retalho e imobiliário, de modo que toda a cadeia de valor seja sempre colocada em foco político. Atenção especial deve ser dada à rede extremamente sensível do retalho físico nas nossas cidades, pois é a espinha dorsal das cidades saudáveis e prósperas da Alemanha. Como Conselho Alemão de Compras, estamos particularmente comprometidos com sua preservação”, conclui Harald Ortner.

O Código de Conduta já foi publicado oficialmente. O GCSP recomenda a adesão a este Código de Conduta pela duração da crise do Coronavírus.



CODE OF CONDUCT
Deutsche Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-
und Handelsimmobilien-Industrie



CÓDIGO DE CONDUTA DOS SETORES DE RETALHO, SERVIÇOS,
RETAURAÇÃO E IMOBILIÁRIO DA ALEMANHA, SERVINDO COMO DIRETRIZ
CONJUNTA PARA A COOPERAÇÃO DURANTE A CRISE DO CORONAVÍRUS,
SUA GESTÃO E O DESIGN PROATIVO E SUSTENTÁVEL DA FASE
SUBSEQUENTE DE LENTA ABERTURA

PREÂMBULO

As partes deste documento, representando os principais grupos envolvidos no retalho – inquilinos e proprietários, elaboraram os seguintes princípios para os setores de retalho, serviços, restauração e imobiliário alemães, a fim de acordar um Código de Conduta para o trabalho conjunto durante a crise do coronavírus, a subsequente fase de abertura lenta e fase de acompanhamento esperada.

Isso foi realizado com o entendimento unânime de que os efeitos da crise do Coronavírus, pelos quais nenhum dos lados é culpado, só podem ser superados em um esforço conjunto. Por meio de negociações justas e cooperativas, em pé de igualdade, a partilha equilibrada de encargos deve ser sempre o objetivo. No que diz respeito ao discurso com autoridades políticas, todas as partes devem garantir que toda a cadeia de valor seja sempre apresentada como um todo unificado.

As partes concordam que a conformidade com o Código de Conduta serve apenas para estabelecer os alicerces das medidas subsequentes de apoio governamental e regulamentos legais para garantir a sobrevivência da indústria. Nesse contexto, ambas as partes devem tomar medidas imediatas no cenário político para garantir que os programas de apoio suplementar e de acompanhamento sejam implementados em pouco tempo e que os regulamentos legais sejam adotados. Até lá, aplica-se o seguinte:

Objetivos gerais que foram estabelecidos:

1. Evitar disputas legais entre inquilinos e proprietários na atual crise e concentrar atividades no resgate do retalho alemão, restauração, serviços e setor de retalho

imobiliário a fim de assegurar a sobrevivência das partes envolvidas e salvaguardar a diversidade do setor do retalho;

2. Garantir e apresentar uma abordagem unificada em todo o setor, incluindo sensibilizar os principais decisores políticos;
3. Garantir respostas competentes à medida que os desafios evoluem rapidamente e fornecer uma base para uma discussão mais aprofundada;
4. Orientar a elaboração de políticas adicionais na revisão e implementação dos princípios e;
5. Facilitar uma abordagem comum em todas as jurisdições.

PRINCÍPIOS GERAIS E FUNDAMENTAIS

1. Os proprietários de centros comerciais e outros imóveis, bem como também os inquilinos no setor do retalho, serviços e restauração, têm interesse mútuo na continuidade dos negócios e a preservação da atividade.

2. Os proprietários devem incentivar os inquilinos a abordá-los para discutir questões relevantes, bem como também os efeitos que a atual crise do Coronavírus e as medidas oficialmente ordenadas, estão a ter nos contratos de arrendamento ou de utilização de loja. Mutuamente devem trabalhar para conseguir encontrar soluções e resultados. Através de negociações justas e cooperativas, em igualdade de condições, deve-se sempre procurar encontrar a partilha de encargos.

3. Os proprietários e os inquilinos, devem acordar que em determinadas circunstâncias, concedem mutuamente o acesso a documentação referente aos negócios a fim de, utilizando uma mesma base, possam chegar a soluções favoráveis para ambas as partes.

4. Os princípios comuns acordados deverão ser aplicados temporariamente, ou seja, durante a pandemia do COVID-19 e enquanto permanecem as consequências das indicações oficiais sendo estas refletidas em ambas as partes dos acordos de arrendamento ou de utilização de loja.

5. Todos os inquilinos, proprietários, instalações e centros comerciais, diferem nas suas estruturas bem como nos seus acordos comerciais; portanto, não é possível estabelecer princípios comuns que regulem todas os arrendamentos igualmente, por exemplo relativamente a rendas, despesas comuns e outros detalhes do arredamento.

6. Os contratos de arrendamento têm estruturas diferentes e estão em estágios diferentes. Ambas as partes têm estruturas organizacionais e recursos financeiros diferentes.

Como resultado, todos contratos de arrendamento ou de utilização de loja devem ser tratados de forma específica, levando em consideração diferentes fatores e questões, incluindo:

- se o inquilino / senhorio está com dificuldades financeiras devido ao COVID-19
- se o inquilino / proprietário é uma PME;
- se o contrato de arrendamento está estruturado como uma renda baseada nas vendas;
- se o contrato acabou de ser assinado, expirou ou está prestes a expirar ou é uma renovação;
- se o inquilino já está em incumprimento;
- se o inquilino / senhorio está em situação de falência ou insolvência.

REGRAS ACORDADAS DE CONDUTA E OBJETIVOS DOS PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS DURANTE O PERÍODO DA CRISE CORONAVIRUS

As recomendações seguintes foram desenvolvidas com foco em objetivos e regras de conduta úteis para todas as partes durante o período da crise Coronavírus. Elas devem ser úteis na implementação de padrões uniformes, justos e soluções baseadas em parceria para ambas as partes. Essas regras de conduta não são juridicamente vinculativas, mas representam um compromisso voluntário por parte dos proprietários e inquilinos que se comprometem voluntariamente com eles.

1. Os proprietários e inquilinos concordam com uma moratória de despejo temporária a curto prazo, devido ao não pagamento da renda, que se aplica a todos os contratos claramente sujeitos a sérias consequências causadas pela atual crise de Coronavírus. Nesse contexto, possíveis regulamentos adicionais emitidos pelo legislador, que pode ter um efeito dominante, deve ser levado em conta.
2. Senhorios e inquilinos pretendem, dependendo de cada situação individual, concordar com diferimentos, redução de renda, outras reduções ou outras soluções individuais por um certo período, para os inquilinos afetados. Ambas as partes também pretendem discutir mudanças temporárias nos contratos de arrendamento, bem como concessões ou extensões de termo. Isso deve ser considerado individualmente entre as partes e analisado caso a caso.
3. Os inquilinos podem usar dados financeiros relevantes, bem como outras informações comerciais, para substanciar a situação económica causada pela crise do coronavírus, a fim de aumentar o entendimento do proprietário quanto à liquidez do inquilino durante o período afetado. Isso também deve incluir informações sobre quaisquer programas de ajuda governamental que tenham sido utilizados. Em troca, o proprietário pode fornecer dados financeiros

relevantes sobre a situação económica do respetivo imóvel arrendado de forma a assegurar também a sua credibilidade.

4. No caso de operações de filiais, o suporte financeiro pode basear-se na capacidade financeira geral do inquilino (no âmbito de seu grupo de empresas), se necessário, levando em consideração outras concessões, como uma extensão do prazo do arrendamento.
5. Proprietários e inquilinos devem concordar que o apoio deve ser dado apenas a inquilinos que, com base nas estimativas atuais, retomarão as operações após a crise do COVID-19 e se tornarão novamente viáveis financeiramente dentro de um período de recuperação definido.
6. Os proprietários de imóveis comerciais devem garantir que quaisquer benefícios dos subsídios do governo ou benefícios fiscais fornecidos com relação à pandemia de COVID-19 que eles recebam em relação às suas propriedades, também beneficiem os seus inquilinos proporcionalmente ao impacto económico que a pandemia de COVID-19 possa causar.
7. Espera-se que os proprietários e inquilinos que não sejam significativamente ou apenas marginalmente afetados pelos efeitos da crise do coronavírus, cumpram seus contratos de arrendamento.
8. Os proprietários comprometem-se a examinar e, se necessário, tomar todas as medidas possíveis que sejam consideradas convenientes nos termos do Código de Conduta. Isso pode incluir medidas de corte de custos durante a operação do imóvel, suspensão de pagamentos, renúncia a juros de mora ou prorrogação dos prazos dos empréstimos.
9. Proprietários e inquilinos estão a fazer pressão às organizações chave dos seus respetivos setores de atividade para que os governos reduzam as taxas legais que aumentam a carga de custos das partes, durante o período dos efeitos da crise do coronavírus. Está-se a procurar expressamente apoio conjunto adicional de curto prazo para inquilinos e proprietários do setor público.
10. Proprietários e inquilinos devem trabalhar em conjunto com as associações centrais dos seus respetivos setores de atividade para fazer campanha por medidas de promoção de vendas (maior flexibilidade do horário de funcionamento, domingos abertos etc.) durante o período seguinte à crise.

DECLARAÇÃO FINAL

Todas as partes envolvidas em toda a cadeia de valor coberta por este Código de Conduta, reconhecem que o desenvolvimento dinâmico da crise do Coronavírus e as medidas

oficiais resultantes, podem impossibilitar a implementação das recomendações apresentadas ou que as circunstâncias podem exigir uma reconsideração fundamental. Com base na abordagem justa e cooperativa acordada neste documento, todas as partes trabalharão juntas para encontrar as melhores soluções possíveis.

Este Código de Conduta não substitui nenhuma decisão judicial e é considerado inicialmente acordado até o final de 2020. Ele será prorrogado por mais seis meses se, no final de 2020, o legislador não tiver criado uma base jurídica adequada para as várias questões relacionadas aos efeitos da crise do Coronavírus.