

COVID-19
Informativo Contrato de Locações I
Atualizado – 02.04.20

*Gostaríamos de esclarecer que este documento é apenas um **informativo resumido** devendo, em hipótese alguma ser considerado posição ou consulta jurídica.*

A pandemia do COVID-19 (Coronavírus) e seus impactos sociais e econômicos no Brasil ensejam reflexões em todas as esferas jurídicas, sendo uma prerrogativa de toda coletividade a informação e a conscientização sobre seus direitos e deveres correlatos.

Neste informativo faremos breves considerações sobre os impactos da pandemia aos contratos de alugueis.

É certo que o distanciamento e isolamento sociais, impostos pelo Poder Público como medidas de enfrentamento ao vírus, está afetando em demasia os negócios jurídicos.

O fechamento dos estabelecimentos, obviamente, ensejará o inadimplemento contratual. Isto porque, os locatários que tiveram seus lucros afetados pela paralização do comércio, não conseguirão adimplir integralmente os seus alugueres. Por outro lado, os locadores, sobretudo aqueles que dependem da renda do imóvel para subsistência, serão amplamente prejudicados pela inadimplência.

Assim, tentaremos expor de maneira clara, objetiva e resumida a melhor maneira de evitar ou amenizar esse conflito, com vistas à boa fé objetiva, que deve sempre permear os negócios jurídicos em geral.

Existem diversos dispositivos legais no Código Civil e na Lei do Inquilinato que podem ser empregados para resolução dos problemas jurídicos gerados pelo COVID-19, porém, todos eles são passíveis de discussão no âmbito judicial e extrajudicial.

Em primeiro lugar, é importante pontuar que o Contrato de Aluguel não é disciplinado pelo Código do Consumidor, mas sim regido pelas regras constantes do Código Civil Brasileiro, com a previsão dos pressupostos de equilíbrio da relação contratual, igualdade entre as partes contratantes e a boa-fé.

A melhor forma para agir diante da situação de impossibilidade de cumprimento integral da obrigação de pagar alugueis é o uso do bom senso. As partes devem priorizar a boa-fé do negócio, evitando-se o enriquecimento ilícito em detrimento da situação conflituosa que efetivamente nenhuma das partes deu causa.

O enriquecimento ilícito é verificado, por exemplo, quando o locatário, mesmo tendo condições financeiras de adimplir integral ou parcialmente os alugueres, deixa de pagar propositalmente a dívida, alegando não ter condições em razão da pandemia, fato este que posteriormente pode ser inclusive objeto de Ação Judicial, haja vista a patente má-fé do locatário.

Em contrapartida, há também enriquecimento ilícito quando o locador, mesmo sabendo da crise financeira temporária do locatário, comercial ou residencial, em razão da paralização do comércio ou desemprego, mostra-se intransigível para acordos e lhe cobra juros e multas pelo inadimplemento dos alugueres.

Assim sendo, como demonstração de boa-fé, deve o Locatário comprovar efetivamente ao Locador que perdeu sua capacidade financeira, seja parcial ou total, não bastando a simples alegação.

Na locação comercial, o Locatário não deve se sentir constrangido em demonstrar que realmente perdeu a capacidade financeira, de modo que deverá apresentar documentos hábeis a justificar o descumprimento da obrigação, como por exemplo, livros contábeis, relatório de vendas, comprovante de que foi obrigado a diminuir seu quadro de funcionários e tudo o mais que demonstre sua atual condição financeira, seu empobrecimento.

Importante ressaltar que é um momento de **TRANSPARÊNCIA E DIÁLOGO.**

Nota-se, por exemplo, que alguns restaurantes, lanchonetes já se encontravam estruturados para a implementação do delivery, no entanto, outros não. Portanto, deverá o Locador analisar com boa vontade a atividade de seu Locatário e, até mesmo, a estrutura de trabalho que no imóvel era ou é desenvolvida.

Vejam que determinados seguimentos tiveram da noite para dia suas atividades encerradas, outros sofreram perdas de até 70% no faturamento. Nos postos de gasolina, por exemplo, a quarentena representou a queda do abastecimento de automóveis em mais de 50%, uma vez que a movimentação de veículos reduziu vertiginosamente.

Do outro lado temos o Locador que muitas vezes vive exclusivamente do que recebe a título de alugueres, de modo que não poderá dar isenção total, mas, caberá ao Locatário agir com o bom senso e ofertar-lhe um valor que também propicie sua sobrevivência.

Ademais, o Locador certamente tem uma história de conquista para cada imóvel que possui, a qual não deve ser desmerecida.

Insistimos: as consequências jurídicas desta situação, ainda não podem ser efetivamente mensuradas, haja vista a inexistência de precedentes para tal situação, mas podem ser

contornadas ou amenizadas com o emprego do bom senso, boa-fé, diálogo e transparência.

De acordo com a Lei do Inquilinato em seu artigo 18, as partes poderão fixar novos valores no contrato de aluguel, de maneira **amigável**.

Já no Código Civil, os artigos 317 e 478 mencionam que, havendo desproporção entre o valor pactuado na época da assinatura e o momento atual, poderá haver correção pelo **juiz** e, caso a prestação se torne onerosa, gerando uma grande vantagem para uma das partes, o devedor poderá pedir a resolução do contrato.

Tratando-se de uma Pandemia, uma questão de **força maior** (acontecimentos relacionados a fatores externos, independente da vontade humana), não temos garantias sobre a prevalência dos artigos de lei acima citados na efetiva solução do presente problema.

Afirmamos: a melhor maneira para evitar o dissabor desta discussão é uma boa conversa, na qual o locador e locatário, despidos de ganância e do jeitinho brasileiro, sejam pontuais e alcancem o consenso quanto ao valor da locação e forma de pagamento, sobretudo privilegiando a concessão de prazos de carência, descontos, abatimentos, parcelamentos, etc.

Caso não haja essa composição amigável, a discussão irá para o judiciário e a solução do conflito poderá se alongar por anos, em razão da morosidade do sistema e da inexistência de precedentes. Lembre-se. As Ordens de Despejos estão suspensas temporariamente.

Vivemos tempos difíceis, que exigem a flexibilização e sensibilidade de todos. Assim, aconselhamos que tudo seja feito de acordo com o bom senso e boa-fé. O mundo atual exige a composição EXTRAJUDICIAL e certamente seu advogado fará um excelente acordo!

* * *

Esse material será atualizado caso haja alguma nova modificação.

Caso tenham maiores dúvidas, entrem em contato conosco através dos e-mails e telefones, faremos o possível para ajudar.

WhatsApp – 11 99905-1701
fs@ferreiradasilvaadv.com.br