

INFORMATIVO Nº. 06**Medidas Jurídicas para o Enfrentamento da Crise Financeira Causada pelo COVID-19****22/04/2020****I. CONTRATO DE LOCAÇÃO – RENEGOCIAÇÃO DAS CONDIÇÕES PACTUADAS – LOCADOR/LOCATÁRIO****1.1 Introdução:**

Em tempos de pandemia, quarentena e suspensão das atividades do comércio em geral, muitas perguntas surgiram acerca da possibilidade de renegociação das condições pactuadas em contrato de locação, de modo a permitir a sua continuidade, bem como evitar eventual desequilíbrio contratual dado o fechamento temporário e compulsório do negócio.

1.2 Questiona-se:

O locador é obrigado a renegociar as condições pactuadas em contrato?

O locador é obrigado a concordar com a suspensão do pagamento do aluguel no período da quarentena ou mesmo depois?

Pode ser negociada uma redução no valor do aluguel no período de suspensão das atividades?

Pode ser negociado o pagamento futuro do valor da redução, diluído em parcelas?

O locatário pode exigir a renegociação do contrato de locação?

O locatário, se desejar a rescisão do contrato, pode exigir a liberação do pagamento da multa por descumprimento contratual?

1.3 Respostas:

- O locador é obrigado a renegociar as condições pactuadas em contrato?

Em tese, não, mas é recomendável que o locador se coloque à disposição do locatário para flexibilizar as condições contratuais, caso o locatário demonstre que sofreu grave impacto em razão da pandemia, seja em seu negócio (locação comercial), seja pela perda do emprego (locação residencial).

Isso porque o Código Civil, em seu artigo 393, disciplina que é força maior o fato necessário, cujos efeitos, não era possível evitar ou impedir e a pandemia tende a ser caracterizada como força maior pelo judiciário. Inclusive, já existe decisão nesse sentido, do TJSP.

A pandemia como força maior pode justificar, por exemplo, a modificação das condições do contrato, como a redução do valor do aluguel ou alteração do modo de sua execução se for observada uma desproporção ou onerosidade excessiva em virtude dos efeitos da quarentena, nos termos do art. 317, 479 e 480 do CC/2002.

- O locador é obrigado a concordar com a suspensão do pagamento do aluguel no período da quarentena ou mesmo depois?

Não. O caminho deve ser a negociação para redução do valor do aluguel pelo período de quarentena, ou mesmo a extensão do prazo para pagamento dos aluguéis com vencimento no período de suspensão das atividades.

A suspensão do aluguel, por si só, não se justifica em razão da pandemia.

É preciso haver uma ponderação dos interesses envolvidos. Se de um lado, o locatário precisa desenvolver suas atividades para gerar renda e honrar com seus compromissos, de outro lado, também o locador necessita de receber o valor do aluguel para arcar com os seus.

A suspensão dos pagamentos do aluguel que atende a uma das partes, apenas, não é a solução mais adequada.

- Pode ser negociada uma redução no valor do aluguel no período de suspensão das atividades?

Sim. Como visto dos dispositivos do Código Civil, referidos acima, há embasamento legal para a redução do valor do aluguel se restar comprovado que essa se tornou excessivamente onerosa e/ou

desproporcional, quando considerado o fato de que o locatário está impedido de desenvolver as suas atividades.

Há que se observar que o locatário não pode se utilizar, de forma abusiva, do caso fortuito ou força maior como forma de suspender ou flexibilizar obrigações contratuais: o locatário precisa provar o nexo de causalidade entre a pandemia e a necessidade de alterar temporariamente as disposições do contrato.

- Pode ser negociado o pagamento futuro do valor da redução, diluído em parcelas?

Sim. Embora exista previsão legal de redução da prestação pelo período que perdurar a força maior, diante da comprovação de efetivo prejuízo, nada impede que as partes negociem de maneira diversa, que atenda aos seus interesses.

- O locatário pode exigir a renegociação do contrato de locação (suspensão do pagamento, redução da prestação ou alteração do modo de pagamento)?

Extrajudicialmente, não. Mas pode ingressar com demanda judicial para discutir as condições contratuais pactuadas, com o fito de obter suspensão do pagamento, redução do valor da prestação, ou alteração do modo de seu pagamento, pelo período de quarentena e pelos meses seguintes.

- O locatário, se desejar a rescisão do contrato, pode exigir a liberação do pagamento da multa por descumprimento contratual?

Em tese, sim, porque há embasamento legal para o pedido, nos termos do art. 478 do CC/2002, segundo o qual a onerosidade excessiva para uma das partes, em virtude de acontecimentos inevitáveis, com extrema vantagem para outra, pode justificar a resolução do contrato.

Via de regra, há previsão no próprio contrato de locação, no sentido de que as partes estarão desobrigadas da multa por rescisão antecipada, nos casos de força maior.

1.4 Conclusão

Destarte, diante da existência de normativos com o potencial de embasar em ação judicial, um pedido de renegociação das condições contratuais pactuadas, em razão da pandemia, é recomendável que, locador e locatário, procurem a assistência de um advogado para definir, formalmente, um caminho que atenda aos interesses de ambos.