

## **Contratos de locação Comercial e negociação face a Pandemia do Corona vírus – Covid-19**

**Por José Humberto Souto Júnior**

Advogado  
Especialista e Mestre e Professor  
em direito empresarial



Vivemos um momento atípico no mundo oriundo da crise provocada pela pandemia do Corona vírus – COVID-19, ocasionando a necessidade de confinamento e isolamento das pessoas para evitar a transmissão em massa e no curto período de tempo do vírus.

O confinamento necessário ensejou em medidas governamentais no intuito de evitar a aglomeração de pessoas, dentre elas a determinação de fechamento de estabelecimentos comerciais das mais diversas atividades, afetando a rentabilidade dos negócios, fluxo de caixa, receitas, despesas e folha de pagamento.

Dentro dessa nova realidade, ora preocupante no aspecto empresarial, os contratos de **locação empresarial** já estão sendo impactados pela pandemia do COVID -19. De um lado os Locatários, afetados diretamente com a impossibilidade de exercício da atividade empresarial e queda parcial ou total de faturamento, pleiteando a redução ou mesmo isenção dos valores locatícios ao longo da paralisação e até que se estabilize a economia. Os locadores, por sua vez, contam com a verba locatícia para as suas atividades, sobrevivência, compromissos, enfim, para a manutenção das suas despesas do cotidiano.

Nesse cenário atípico, importante alguns esclarecimentos para aqueles que estão envolvidos nessa relação contratual bilateral, quais sejam:

O locatário pode pleitear ao locador a revisão momentânea do contrato locatício. O ideal é a negociação amigável e, na inviabilidade, pleitear judicialmente a revisão pela onerosidade excessiva, como artigos 422, 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

Ao locador não há obrigação em aceitar a negociação ou isenção requerida pelo locatário e, não havendo acordo, caberá ao Judiciário delimitar a questão no momento oportuno.

Em virtude do momento atípico instaurado na economia mundial, o equilíbrio contratual se mostra necessário para evitar a prevalência de interesses unilaterais, já que tanto locador como locatário tem as suas peculiaridades. Assim, cada caso deve

ser avaliado de forma particular, se o locatário teve paralisação total ou parcial do negócio, tempo de paralisação, recuperação a curto ou longo prazo, enfim, reflexos diretos e provados na receita.

A avaliação de cada caso não é tarefa simples. Daí importante adentrar nas peculiaridades de cada caso, analisar a documentação pertinente, ramo de atividade e reflexos presentes e futuros na seara empresarial.

Para revisão do valor do aluguel, é preciso demonstrar alteração da base objetiva do contrato, em razão de circunstância excepcional que se encontra ao país. A viabilidade do mercado econômico locatício futuro também é ponto a ser considerado e, talvez, por ora, seja de difícil percepção, o que viabiliza, se o caso, isenção parcial ou total na locação por certo e curto período a ser definido.

Havendo negociação amigável, esta deve ocorrer de forma expressa, via aditivo ao contrato de locação, até mesmo com assinatura eletrônica e com orientação jurídica.

Não havendo negociação entre as partes, ao Locatário cabe ingressar judicialmente para a revisão do valor de locação, consignando, se o caso, a parte que entende como adequada nesse momento de crise, evitando assim a ação de despejo prevista na lei 8.245/91. Cabe na via judicial pedido liminar para definição imediata do novo valor locatício. O Judiciário interferirá na relação jurídica privada para equilibrar os prejuízos.

O Senado aprovou o projeto de lei 1.179/2020 de relatoria do Senador Antônio Anastasia que busca atenuar os impactos socioeconômicos do COVID-19 e, dentre outras matérias, tratou das relações contratuais locatícias, cujo ponto principal é a não concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo ajuizadas até 30 de outubro de 2020. O comando será válido para ações iniciadas a partir de 20 de março. Seguirá agora o projeto para votação na Câmara dos Deputados.

Como citado, no citado projeto, estipulou-se a data de 20 de março de 2020, dia da publicação do Decreto Legislativo Federal nº 6 (calamidade pública), como termo inicial dos eventos derivados da pandemia no país. Restou acordado que os efeitos da pandemia se enquadram ao conceito de caso fortuito ou de força maior. Todavia, importante esclarecer que não serão aproveitadas obrigações vencidas antes do marco temporal pandêmico reconhecido.

O projeto de lei manteve a possibilidade de liminar de despesa nas hipóteses de morte do locatário sem deixar sucessor legítimo. Também, havendo necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público e nos casos de término do prazo de locação por temporada.

Enfim, o cenário atual é atípico e merece cautela e bom senso na relações contratuais, não diferente das que envolve locação empresarial.