



## **CONTRATOS DE LOCAÇÃO E A FLEXIBILIZAÇÃO EM TEMPOS DE CRISE**

Muitas já são as ações que tramitam na Justiça Estadual na tentativa de flexibilizar obrigações assumidas em contratos de locação, seja para isenção de penalidades incidentes sobre obrigações inadimplidas no período, seja para revisão e redução do valor do aluguel, e até mesmo para suspender o pagamento de aluguéis durante o estado de calamidade pública causado pela pandemia do Covid-19.

Muitos contratos podem conter cláusula específica que preveja o que fazer em situações de calamidade pública. Mas na ausência de previsão, muitos invocam o disposto no artigo 393 do Código Civil para se eximir das penalidades decorrentes do inadimplemento ou mesmo de multas contratuais por rescisões antecipadas, senão vejamos:

*Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*

*Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.*

O cenário atual é tido como força maior, ou seja, os fatos ocorridos independem da vontade das partes e podem impedir o cumprimento regular das obrigações assumidas, de modo que por força do artigo 393 do Código Civil estaria o devedor desobrigado dos prejuízos decorrentes do inadimplemento motivado pela pandemia.

Já os pedidos de redução nos valores dos aluguéis podem ocorrer com fulcro no artigo 480 do Código Civil, que estabelece que nos contratos em que couber obrigação a apenas uma das partes (como ocorre na locação), poderá a parte pleitear que a sua prestação seja reduzida a fim de evitar a onerosidade excessiva:

*Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.*

Importante destacar que a revisão de contratos apenas tem cabimento em situações de excepcionalidade, conforme preconizam os artigos 421 e 421-A do Código Civil.

A Lei 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, prevê também a possibilidade de as partes rever o valor do aluguel para ajustá-lo ao mercado, seja de comum acordo, ou não havendo consenso, mediante ação revisional de aluguel. É o que se verifica dos artigos 18 e 19:



*Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.*

*Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.*

A ação revisional que for proposta com fulcro na Lei do Inquilinato observará requisitos e procedimentos previstos na respectiva lei, dentre eles a necessária indicação pelo locatário do novo valor do aluguel que propõe, bem como da possibilidade de se postular a fixação de um aluguel provisório (até sair a sentença), mas neste caso não inferior a 80% do aluguel vigente. Entretanto, em se tratando de estado de calamidade pública, com crise mundial, há uma tendência de que esse limite para a fixação do aluguel possa até ser flexibilizado.

Já os pedidos de pura e simplesmente suspender o pagamento de aluguéis durante a pandemia, padecem um pouco mais de fundamentação, já que o texto da lei civil é no sentido de a parte não ser responsabilizada pelos prejuízos causados por ato de força maior, e não eximido das obrigações assumidas. Entendimento contrário fatalmente culminará em um calote generalizado em todo o país.

Nesse ponto, aliás, inclusive existe projeto de lei emergencial (PL 1179/20) a fim de que se evite o chamado “Calote Generalizado” e, dentre as disposições propostas, está a vedação de execução de ordens liminares de despejo nas locações prediais urbanas residenciais até 31.12.20 e que os aluguéis do período de 20.03.20 a 30.10.20, possam ter o pagamento suspenso total ou parcialmente, e sejam adimplidos de modo parcelado após 31.10.20 juntamente com os aluguéis vincendos.

Bom senso e razoabilidade devem ser os princípios norteadores das relações jurídicas em tempos de crise, e contar com assessoria jurídica eficaz e sólida será a chave para manter o equilíbrio de suas relações jurídicas.

Nesse sentido, a Ferreira Júnior Advogados está à disposição para auxiliá-los na intermediação de seus contratos, visando minimizar os impactos da crise, propor revisão de cláusulas e valores de suas obrigações juntos aos seus credores e parceiros, e, se necessário, inclusive, com propositura da medida judicial adequada.

Conte conosco para obter soluções inteligentes neste tempo de crise!