

O que fazer com o contrato de locação do imóvel comercial em tempos de Coronavírus?

Neste momento de pandemia, muitos negócios estão sendo afetados. Com as pessoas permanecendo dentro de casa, comércio e serviços tem buscado alternativas para vender fora do seu ponto comercial. Assim, muitos empreendedores começaram a pensar sobre a possibilidade de renegociação dos seus contratos, sendo um deles, os de locação comercial, já que uma das partes foi bastante afetada pelas medidas do Governo, já que precisa manter o ponto fechado até determinação contrária.

Algumas das principais medidas que podem ser avaliadas pelo empreendedor neste momento são:

- a. Procurar realizar renegociação extrajudicial dos contratos, procurando sempre aquela alternativa que busque o equilíbrio do contrato e, assim, evitando que apenas uma das partes suporte com todo o prejuízo decorrente da pandemia. Lembre-se que todos estão no mesmo barco.

- b. Um novo valor para o aluguel poderá ser estabelecido, de comum acordo entre as partes. A cláusula de reajuste de valor pode ser inserida ou modificada, de acordo com a Lei do Inquilino.

- c. Locador e locatário também podem fazer acordo em relação a concessão de desconto por tempo determinado no valor do aluguel, visando diminuir os custos para o empreendedor, tendo em vista a baixa de vendas sofrida pelo negócio durante o período da crise.

- d. Pode também, ajustar um desconto por prazo determinado, com prorrogação do pagamento do valor para período posterior (exemplo: desconto de 50% do valor do aluguel por 3 meses, para pagamento do valor correspondente no ano seguinte).

- e. Pode também, ser negociado que não haverá reajuste no contrato do aluguel no corrente ano.

- f. Por fim, em casos extremos, o locatário poderá requerer a resolução do contrato, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis (art. 478 do Código Civil).

Embora a lei do Inquilinato seja aplicável a esses casos, a revisão dos contratos pode ocorrer também pela teoria da imprevisão, conforme art. 317 do Código Civil.

Mas lembre-se:

Neste momento é muito importante que tudo seja feito com muita transparência e boa vontade de forma que o dono do imóvel entenda a sua situação e esteja disposto a ajudar, a negociar. Dessa forma, fica tudo mais fácil para ambas as partes.