
LOCAÇÃO

POSSIBILIDADE DE
REVISÃO CONTRATUAL
FRENTE À PANDEMIA
COVID-19

2020



VICENTE ROMERO
— ADVOGADOS —



O CORONAVÍRUS E IMPACTO FINANCEIRO

O isolamento social para combate ao Coronavírus vem causando diversas consequências à sociedade, sendo que uma delas é o grande impacto econômico, com fechamento dos comércios, empresas, restaurantes, fábricas, a permanência dos funcionários em suas casas, conseqüente redução de demanda, atingindo seriamente os pequenos empresários e trabalhadores autônomos.

Diante da diminuição significativa de poder de consumo das empresas e famílias, surgem as dificuldades em manutenção das despesas ordinárias, dentre elas, muitas vezes, está o cumprimento dos aluguéis.

Assim, vejamos as possibilidades jurídicas para solucionar este problema:

1. DA POSSIBILIDADE DE ACORDO EXTRAJUDICIAL

A Lei nº 8.425/91, em seu artigo 18, vem nos ampara no sentido de possibilitar, a qualquer momento, a redução dos aluguéis por meio de acordo extrajudicial entre locador e locatário, ou, ainda, inserir novas cláusulas de reajuste.

Todo acordo é de livre estipulação entre as partes, podendo estas determinar a redução dos aluguéis, dos juros e dos reajustes, ou mesmo revisar multas e outras penalidades contratuais, destacando que as modificações podem se dar por prazo determinado, de forma temporária, até que a situação financeira do País se normalize.

2. DA URGÊNCIA NO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS: POSSIBILIDADE DE DEPÓSITO E NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO LOCADOR

Diante da recusa do locador em rever as condições do contrato e considerando a urgência no cumprimento dos aluguéis, é possível que o locatário faça o depósito, em instituição bancária, do valor reduzido do aluguel e notifique extrajudicialmente o locador, sob condição de aceitação por ele do valor depositado e recebimento da quantia.

3. SE HOVER RECUSA DO LOCADOR...

O artigo 19 da Lei nº 8.425/91 permite ao locatário, que possui contrato com mais de três anos de vigência, ajuizar ação revisional dos aluguéis, por meio da qual é possível, desde logo, a fixação pelo Juiz de aluguel provisório não inferior a 80% do aluguel já combinado entre as partes (artigos 68 e seguintes da Lei nº 8.425/91).

4. DA SOLUÇÃO TRAZIDA PELO CÓDIGO CIVIL:

O Código Civil também permite às partes a revisão de quaisquer contratos e modificação de cláusulas, que, por questões imprevisíveis, como a pandemia Covid-19, tornam-se excessivamente onerosos a uma das partes.

Assim, diante das diversas recusas do locador, tanto em relação ao acordo, quanto ao depósito extrajudicial, é cabível pedido judicial de revisão do contrato, diante da inviabilidade de cumprimento por uma das partes pela onerosidade excessiva, conforme previsão do artigo 479 do Código Civil.

Para saber mais sobre a aplicação deste instituto, acesse nossa publicação: "Contratos: Revisão e resolução em tempos de Conoravírus".

CONCLUSÃO

Em análise técnica jurídica, considerando o momento vivido, o acordo extrajudicial é a ferramenta mais recomendável, sendo benéfico tanto ao locador que receberá certa quantia, quanto ao locatário que cumprirá seus encargos sobre o imóvel locado, evitando, assim, impontualidade ou mesmo inadimplemento absoluto dos aluguéis. Lembrando, o acordo é de livre estipulação e os reajustes nas condições da locação podem ser temporários.

Todavia, diante da recusa do locador, em se tratando de tempos extraordinários e urgência, recomenda-se a possibilidade de depósito em instituição bancária do aluguel em valor reduzido e notificação do locador para retirada do valor.

Por fim, se ainda assim houver recusa do locador, o ordenamento jurídico vem para amparar o locatário com possibilidade de ajuizamento de ações de revisão contratual visando a redução dos aluguéis, conforme exposto acima.

NÃO DEIXE DE NOS PROCURAR...

Em razão da complexidade dos temas tratados e do momento vivido, é importante que você esteja amparado por corpo jurídico qualificado para evitar maiores prejuízos diante da crise que se instala.

Nossos profissionais estão trabalhando para trazer a mais adequada e segura solução para o seu caso!

ACESSE NOSSOS CANAIS:

17 3304 8105 / 17 98182-9091
contato@vicenteromero.com.br

 vicenteromero.com.br

 @vicente.romero.advogados

 Rua Roberto Simonsen, 395 | Chácara Municipal
São José do Rio Preto/SP | CEP: 15090-120



VICENTE ROMERO
— ADVOGADOS —