

O Impacto do Coronavírus nas Relações Locatícias Comerciais

Nas últimas semanas diversas foram as medidas adotadas por órgãos governamentais para enfrentamento da situação pandêmica que assola o país decorrente do coronavírus (COVID-19). Alguns assuntos do âmbito empresarial já foram tratados pelo Governo Federal, tais como a prorrogação do prazo, por sete meses, para a realização de reuniões e assembleias gerais ordinárias¹ para as sociedades empresárias e a prorrogação dos pagamentos dos impostos federais².

Contudo, nem todos os assuntos tiveram uma solução proposta pelo Governo por meio de Medida Provisória ou Lei aprovada no Congresso Federal. Assim, cabe nos socorrer das disposições legais vigentes para buscar a resolução dos diversos conflitos que têm aparecido nesses tempos de grave crise econômica.

Dentre as inúmeras hipóteses, tem se tornado recorrente às discussões sobre a possibilidade de suspensão ou redução dos pagamentos de aluguéis, tanto para fins residenciais como comerciais.

Tal discussão permeia o fato de que, em razão do isolamento social determinado em diversas localidades do país, diversas empresas, especialmente àquelas voltadas ao comércio com atendimento ao público, tiveram seu faturamento afetado por terem que suspender suas atividades, impossibilitando, assim, a geração de receitas para o cumprimento de suas obrigações.

No Estado de São Paulo, por exemplo, o Governador João Dória determinou a suspensão do consumo local em bares, restaurantes, padarias e supermercados, permitindo-se apenas os serviços de *delivery* e *drive thru*³. Com isso, a inviabilidade de obtenção de recursos por essas empresas causa instabilidade financeira àqueles que, direta ou indiretamente, dependem do funcionamento delas, incluindo os proprietários de imóveis que os alugam para que tais empresas exerçam suas atividades.

Nesse sentido, algumas empresas têm buscado amparo do poder judiciário, com base nas disposições do Código Civil⁴, para a redução do valor dos aluguéis e até mesmo a suspensão dos pagamentos deles, enquanto perdurar a crise pandêmica.

Juízes de primeira instância do Tribunal de Justiça de São Paulo (22ª e 28ª Varas Cíveis do Foro Central), nos casos específicos avaliados⁵, lastreados pelos princípios contratuais de onerosidade excessiva e função social da propriedade, concederam as medidas liminares pleiteadas nos respectivos processos para reduzir e suspender os pagamentos de aluguéis.

¹ Artigos 1º e 4º da Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020.

² Portaria nº 139, de 03 de abril 2020.

³ Artigo 2º inciso II do Decreto Municipal nº 64.881 de 22 de março de 2020.

⁴ Artigos 317, 393 e 480 do Código Civil.

⁵ Processos nºs 1027402-35.2020.8.26.0100 e 1026645-41.2020.8.26.0100

De tal forma, o cenário econômico que se apresenta no país é de grande preocupação para todos os seguimentos empresariais e há forte tendência de que muitos casos sejam levados ao judiciário para uma solução dos conflitos.

Por outro lado, há, ainda, alguns projetos de leis e propostas parlamentares em trâmite no Congresso Nacional que versam sobre contratos locatícios e podem ser objeto de deliberação dos congressistas nas próximas semanas.

Fato é que, independente de leis, decretos, ou quaisquer outras disposições legais, recomenda-se que, sendo possível, os contratos comerciais sejam renegociados a fim de manter a boa relação comercial entre as partes e a preservação da relação contratual.

A equipe contratual da Ogawa, Lazzerotti & Baraldi Advogados está inteiramente à disposição para esclarecer todas as dúvidas sobre a matéria.

Murilo muniz (murilo.muniz@olbadvogados.com)

Aline Awdrey Ribeiro (aline.ribeiro@olbadvogados.com)

Rodrigo Baraldi dos Santos (rodrigo.baraldi@olbadvogados.com)