

**PERGUNTAS E RESPOSTAS
SOBRE MEDIDAS
EMERGENCIAIS PARA OS
ALUGUÉIS DEVIDO À
PANDEMIA DO
CORONAVÍRUS**



1 - É possível pedir a revisão do contrato de locação ou solicitar o pagamento por um prazo específico diante do impacto da pandemia de Covid-19 no âmbito econômico?

Sim, a lei não cita casos específicos, mas em casos de imprevistos como esse, força maior, ou casos fortuitos, o locatário pode sim discutir o contrato, reduzir o valor, tentar suspender por prazo ou até mesmo solicitar uma carência.

2 - Como o lojista deverá proceder perante o locador?

Diante do fechamento das lojas, primeiramente, o locatário deverá negociar o aluguel com o locador por meio de mensagens por e-mail, Whatsapp, ou notificação extrajudicial, guardando tudo por escrito.

3 - Em caso de intransigência por parte do locador, o que o locatário deverá fazer?

Não havendo uma composição amigável entre as partes é possível ingressar com uma ação judicial pleiteando a revisão ou, até mesmo, a rescisão do contrato sem ser obrigado a pagar multa, ressaltando que o acordo entre o locador e o locatário é a melhor maneira de solucionar o conflito.

4 - O locatário poderá deixar de pagar aluguel sem apresentar qualquer justificativa?

Não. O lojista terá realmente que comprovar não possuir condições de arcar com o pagamento do aluguel, se antecipar e mostrar isso por meio de balancetes que possam atestar a queda do faturamento.



5 - No caso de lojas de shopping centers, como fica o pagamento de aluguel nesse período?

O impacto no movimento causará diminuição nas receitas tanto dos lojistas quanto das administradoras de shopping centers, já que grande parte dos contratos de locação estabelecem o aluguel variável de acordo com o faturamento das lojas. Nesse caso, cogita-se que o lojista poderá buscar a suspensão do pagamento do aluguel por um determinado período, até que a situação seja normalizada.

6 - Existe algum respaldo na legislação sobre o tema?

A suspensão ou redução do pagamento do aluguel poderá ser baseada tanto na aplicação do artigo 393 do Código Civil (caso fortuito ou força maior), quanto no artigo 22 da Lei 8245/91, que prevê a obrigação do locador de garantir o uso pacífico do imóvel.

Por outro lado, as administradoras de shoppings ao serem obrigadas ao fechamento, estarão agindo de acordo com as recomendações, ou conforme o caso, determinações do Poder Público, o que também as tomam parte atingida pelo caso fortuito ou força maior.

Diante de tal cenário, é recomendável que as partes utilizem o bom senso de forma a manter o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, evitando-se que apenas uma parte suporte o ônus integral do caso fortuito ou força maior. Solicite a carta-modelo para solicitar a suspensão dos aluguéis pelo e-mail: sindilojasrio.juridico@gmail.com ou pelo WhatsApp/celular: 98148-8696.





Trabalho realizado pelo **jurídico cível** do SindilojasRio.

Gerência Jurídica: **Drª Elizabeth Guimarães**

Diagramação: **Eduardo Farias**

Contato

 **21 98148-8696**