

Emergência gerada pelo coronavírus justifica suspensão de aluguel

O fechamento do comércio em decorrência da epidemia do novo coronavírus faz com que o cumprimento das obrigações por parte do locatário de pequena empresa seja excessivamente dificultado.

Divulgação



Decisão considerou que como shopping estão fechados, lojistas não têm receita para efetuarem pagamento de aluguel

Divulgação

Foi com base nesse entendimento que o juiz substituto Francisco Jorge, da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, concedeu liminar autorizando que empresas de alimentos com contrato de locação vigente com o Park Shopping Barigui suspendam o pagamento do aluguel pelo prazo de 90 dias. A decisão foi tomada na terça-feira (14/4).

Os lojistas afirmaram não contar com nenhum faturamento em razão da quarentena, que obrigou o fechamento de shoppings, galerias e estabelecimentos congêneres no estado.

Além do aluguel, pediram a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias dos contratos de locação, incluindo encargos comuns e o fundo de promoção e propaganda. As solicitações também foram atendidas.

“Na situação mundial ora vivenciada, não se pode deixar de reconhecer que a pandemia de fato se revela como acontecimento extraordinário e imprevisível, ao menos num exame inicial, próprio deste momento, e, assim, tratando-se a relação jurídica entre as partes, de execução continuada, de modo que, num primeiro momento ao menos, o cumprimento das obrigações pelo locatário, se torna excessivamente onerosa”, afirma a decisão.

O magistrado também considerou certo “que o pequeno lojista possui condição de hipossuficiência em relação ao grande empreendimento que se trata do Park Shopping Barigui, ora agravado”.

Aeroporto

Uma ação no mesmo sentido foi ajuizada por uma representante de estabelecimento comercial que funciona no aeroporto Castro Pinto, na Paraíba.

No processo, os lojistas solicitaram a suspensão do pagamento referente a março de 2020, com vencimento em 10 de abril, até o retorno normal das atividades.

A juíza Silvana Carvalho Soares, da 4ª Vara Cível da Capital, deferiu liminar parcialmente, determinando a redução do pagamento do aluguel em 50% até o término do estado de emergência decretado em função da epidemia do novo coronavírus. A decisão foi tomada na quarta-feira (15/4).

A magistrada considerou que a suspensão integral do pagamento acabaria por transferir todo o ônus “desse momento delicado para a parte promovida, que também sofrerá em suas finanças nesse momento de instabilidade”.

Outros casos

Com os impactos do novo coronavírus, uma série de empresas pediram a suspensão dos contratos ou a redução dos valores pactuados. Nesse sentido, o Judiciário ainda está decidindo de forma díspar.

Em 6 de abril, por exemplo, a 36ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP decidiu que a redução do faturamento em decorrência da epidemia não dispensa o empresário de pagar o aluguel do imóvel que ocupa.

No caso concreto, foi analisado o pedido de uma concessionária de veículos, que solicitou a suspensão integral, por 4 meses, do aluguel.

Segundo o desembargador Arantes Theodoro, relator da ação, “nos casos de força maior ou caso fortuito, o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato ou postular a readequação do “valor real da prestação”, mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação”.

Por outro lado, também no começo do mês, o juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, da 22ª Vara Cível de São Paulo concedeu liminar para reduzir o aluguel pago por um restaurante em virtude do surto do novo coronavírus. Pela decisão, o restaurante pagará 30% do valor original do aluguel enquanto durar a crise sanitária.

Na decisão, o magistrado citou o decreto estadual que regulamenta a quarentena em São Paulo, proibindo o atendimento presencial nos restaurantes, o que afeta diretamente as atividades do autor da ação. Por outro lado, Biolcati destacou que o aluguel também é uma fonte de renda para os proprietários do imóvel.

Para o magistrado, a pandemia do coronavírus fará todos experimentarem prejuízos econômicos, principalmente no meio privado. Assim, cabe ao Poder Judiciário intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que, pela conduta de uma das partes, a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.

Solução intermediária

Segundo **Táisa Oliveira**, do KLA Advogados, “o que se observa é uma tendência do Poder Judiciário de privilegiar a efetiva busca de uma solução intermediária, dentro de princípios de razoabilidade e de colaboração entre as partes, de modo que os prejuízos sejam equilibrados”.

Ela explica que as revisões contratuais provisórias de locação serão analisadas com base nos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

O artigo 317 estabelece que “quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

O restante dos artigos consignam que nos contratos de execução continuada, se a prestação se tornar excessivamente onerosa em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, o devedor poderá pedir a resolução do contrato.

“Observa-se, ainda, que a tendência do judiciário é a de coibir o uso abusivo do caso fortuito ou força maior como forma de suspender ou flexibilizar obrigações contratuais: a parte precisa provar o nexo de causalidade entre a pandemia e a necessidade de provimento jurisdicional a alterar temporariamente as disposições do contrato”, afirma a advogada.

0017053-75.2020.8.16.0000

0822259-75.2020.8.15.2001

Date Created

17/04/2020