

Wendler: A renegociação dos contratos de aluguel

Diante da atual situação de pandemia, diversas relações contratuais foram impactadas, entre elas a relação locatícia comercial, a depender da atividade desempenhada pelo locatário. A crise causada pelo coronavírus não permite automaticamente a revisão do contrato de locação para redução do aluguel, até porque a pandemia afeta de forma diferente cada contrato. É necessário que existam elementos concretos dos termos acordados entre locador e locatário.



Ao analisar os pedidos judiciais de revisão de aluguel, o

Judiciário tem agido com cautela no enfrentamento dessas questões, tendente a postergar a análise de pedido liminar — quando formulado —, ou até mesmo negar o pedido de suspensão ou redução de aluguel formulado pelo locatário, sugerindo que as partes busquem extrajudicialmente a negociação para a preservação do contrato.

Isso significa que a redução ou suspensão temporária do aluguel deve ocorrer por ato negocial entre as partes. Diante disso, apenas com a concordância do credor caberia alteração dos termos contratuais neste momento transitório, pois a legislação tem como regra a não intervenção nos contratos civis.

Além disso, falta ao magistrado, principalmente ao analisar o pedido de uma liminar, o conhecimento aprofundado e técnico para decidir sobre o pedido de revisão do contrato de locação neste momento da crise do coronavírus, pois somente as partes detêm o conhecimento dos detalhes do contrato, das suas atividades empresariais e de quais alterações contratuais podem suportar.

Aliás, sobre a possibilidade de revisão, a lei de locações possui alguns requisitos específicos para que se possa decidir com o mínimo de segurança e, entre eles, prevê a realização de perícia, se necessária, e audiência de instrução para apuração dos fatos.

Há que se reconhecer a delicadeza da tarefa do magistrado de decidir sobre a pretensão de revisão do contrato de aluguel enquanto perdurar a crise causada pelo coronavírus, por se tratar de um momento sensível em vários aspectos (saúde, política, economia) e que traz fragilidades tanto para o locatário como para o locador.

O momento é de solidariedade e também é de interesse dos locadores a manutenção dos contratos. Por isso, a construção de uma solução pelas partes é a melhor alternativa para a resolução das atuais



dificuldades.

Necessário lembrar que para qualquer negociação ou pedido judicial — caso não seja possível alcançar acordo prévio —, o momento pede que as partes registrem todas as dificuldades que vêm tendo, em decorrência da crise, desde notícias veiculadas por fontes seguras, do mercado que o empresário atua, dados internos que demonstrem significativa alteração da empresa, e-mails de cobranças etc. Com esses documentos, a parte pode registrar em cartório ata notarial, montando um dossiê de tudo o que está acontecendo.

Por fim, a dica para obtenção da melhor renegociação dos termos do contrato de locação é — tanto o locatário como o locador — estar munido de informações e de documentos para que, com base no cenário construído, alcance-se solução que atenda a ambas as partes e garanta a continuidade da relação contratual.

Referida negociação pode ser realizada via mediação, na qual as partes escolhem um mediador (terceiro imparcial), que não tem poder decisório, mas que auxilia as partes a enfrentarem a situação e encontrar a solução para a controvérsia.