

Justiça garante desconto no aluguel comercial em razão da epidemia

A onerosidade excessiva do aluguel, que implica desequilíbrio do contrato, gera manifesto prejuízo para o locatário, comprometendo o custeio das despesas para desempenhar a sua regular atividade comercial, com risco de fechamento de seu estabelecimento.

Fernando Frazão/Agência Brasil



Justiça determina desconto em aluguel de loja que ficou fechada durante a epidemia
Fernando Frazão/Agência Brasil

Com esse entendimento, a 34ª Vara Cível de Fortaleza concedeu o pedido de tutela de urgência para determinar a revisão do contrato de locação e diminuir o valor mensal do aluguel.

No caso, o autor da ação alegou que possui contrato de locação comercial com a demandada, no valor de R\$ 3 mil mensais. Em março de 2020, teve que suspender suas atividades comerciais por mais de seis meses, em razão da epidemia da Covid-19, tendo, ainda assim, arcado com suas obrigações contratuais perante o locador.

Em março de 2021, foi determinada nova paralisação total das atividades comerciais, que perdurou até 19 de abril de 2021, razão pela qual, esgotadas todas as suas economias, em abril e maio de 2021, só conseguiu pagar o valor de R\$ 1.442.

Porém, a parte requerida continuou cobrando o valor integral do aluguel — para piorar, com reajuste calculado pelo IGPM, o que gerou o valor de R\$ 3.600. Ante a falta de pagamento, as ameaças de despejo eram constantes. Assim, pediu a redução para os meses de abril, maio e junho de 2021 pela metade, com quitação da dívida.

O juiz Tacio Gurgel Barreto, em sua decisão, pontuou que a epidemia de Covid-19, diante da rapidez com que o vírus se propagada, levou diversos estados do país a tomarem medidas de isolamento social para retardar o colapso do sistema público de saúde.

Além disso, o magistrado ressaltou a imprevisibilidade da ocorrência de evento de tamanha magnitude

no momento da renovação do contrato de aluguel. Diante disso, o valor pactuado a título de aluguel, usando como base o faturamento normal, encontra-se "manifestamente oneroso" e há um desequilíbrio contratual em desfavor do autor.

"Nesse sentido, os Tribunais de Justiça, por todo o país, têm firmado posição no sentido de reconhecer a incidência da teoria da imprevisão, em decorrência dos fatos excepcionais e imprevistos havidos por força da atual crise sanitária e, com isso, o direito das empresas comerciais à revisão dos contratos de locação, em especial para a redução do valor dos encargos locatícios", completou o julgador.

Ele ressaltou, ainda, que a revisão do contrato somente ao final do processo pode levar a parte autora à inadimplência, resultando na rescisão contratual, fechamento do estabelecimento comercial, demissão de vários trabalhadores, ou seja, pode gerar danos irreversíveis.

Por fim, Barreto admitiu a revisão do aluguel, em percentual de 50%, pois, considerando a diminuição do volume de circulação e até cessação de clientes, é um percentual que reequilibra a base negocial do contrato.

Abalo de crédito

De acordo com a decisão, a possível inclusão do nome do requerente em cadastros negativos de crédito também gera perigo de dano. O juiz explicou que o crédito representa um bem imaterial integrante do patrimônio econômico e moral das pessoas e a perda da credibilidade afeta como uma pessoa se relaciona nos negócios jurídicos que busca promover.

"O abalo de crédito, portanto, representa a diminuição ou supressão do conceito da pessoa ofendida perante a consideração social, na perda da credibilidade pessoal e negocial, maculando a honra da pessoa, sujeitando-a ainda a sérios constrangimentos e contratempos, inclusive para proceder ao cancelamento das restrições, o que, para uma pessoa comum, com sensibilidade aos rumores resultantes de um abalo de crédito, representaria uma forma de sofrimento psíquico, causando-lhe ainda ansiedade e intranquilidade", continuou.

Diante disso, decidiu que a parte requerida não inscreva ou exclua, se já o fez, no prazo de dez dias, o nome do autor dos cadastros de inadimplentes. O requerente foi representado pelo advogado **Túlio Magno**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

0244308-63.2021.8.06.0001

Date Created

12/07/2021