



## **ALUGUEL: Como negociar o seu contrato de locação durante a crise**

Além da ameaça à saúde, a pandemia do coronavírus também está gerando um cenário econômico desfavorável, principalmente aos pequenos negócios. Com a redução do fluxo de caixa, a ordem é negociar! O aluguel do imóvel é apontado pelos empresários como um dos custos mais preocupantes neste momento. Confira nossas dicas para negociação deste tipo de contrato:

### **Negocie extrajudicialmente a revisão do valor do aluguel**

Ao se sentir impactado pela crise, o melhor a fazer é já negociar com o locador uma revisão do valor do aluguel para garantir a sobrevivência do negócio. Para o dono do imóvel, a negociação é melhor do que o encerramento do contrato nesse momento de instabilidade, que pode gerar vacância do ponto.

De acordo com a Lei do Inquilinato, no seu artigo 18, é possível a qualquer momento, em comum acordo, um novo valor do aluguel, inclusive modificando a cláusula de reajuste anual.

Uma outra saída é ajustar um desconto por prazo determinado, com prorrogação do pagamento do valor para período posterior. Por exemplo, desconto de 50% no valor do aluguel por três meses. Os outros 50% serão pagos depois desse período.

### **Acordo x Cláusula contratual**

Há contratos em que o locatário renuncia ao direito de revisão do valor do aluguel, mas o artigo 54-A, §1º da Lei de Locações possibilita que um acordo entre as partes altere essas regras. Então, se você estiver nessa situação, negocie!

## **Interrupção do pagamento**

Caso não haja consenso com o locador do imóvel sobre a revisão do valor do aluguel, é possível pedir na Justiça um prazo de carência no pagamento. No entanto, o artigo 19 da Lei de Inquilinato só prevê essa possibilidade em casos excepcionais (como a pandemia), e a ação só pode ser ajuizada por locatários com contratos com três anos já decorridos ou mais. Para isso, é recomendado que o empreendedor apresente provas da queda do faturamento ou da queda do valor de aluguéis de imóveis semelhantes ao seu, o que pode ser demonstrado por meio de perícia.

## **Aluguel provisório**

Ainda de acordo com a Lei do Inquilinato (artigo 68), durante a discussão das cláusulas do contrato a serem revisadas, o juiz pode fixar o valor provisório do aluguel, que não pode ser menor do que 80% do vigente, até que o processo judicial seja julgado definitivamente.

Fonte: Sebrae NA (13/04/2020)