

NEGÓCIOS



Aluguel nas alturas

Além das perdas provocadas pela pandemia, empresas sofrem com o alto reajuste do aluguel. Vale negociar.

O alto índice de reajuste do aluguel em 2021 e a queda no faturamento das empresas têm se tornado, junto, um pesadelo para quem precisa ainda recuperar os negócios da crise provocada pela pandemia de covid-19.

O índice comumente utilizado para reajuste de locação é o IGP-M. Ocorre que, em 2020, ele alcançou o patamar de 23,14%, contra 4,52% do IPCA. Já há decisões judiciais, inclusive do Tribunal de Justiça paulista, substituindo o IGP-M por IPCA em locações.

Diante dessa possibilidade, muitos locatários estão pedindo a revisão dos seus contratos, seja em negociação direta com o locador ou via judicial.

“Os contratos de locação, sobretudo os empresariais, sofreram grande impacto com a pandemia do covid-19. Seja por medidas de restrição de atividades, na qual empresas se veem obrigadas a fechar suas portas em deter-

minados períodos. Seja pelo grande impacto que a pandemia gerou na economia, diminuindo consideravelmente a circulação de renda”, explica a advogada

Flávia Nascimento, professora de Direito Empresarial na Universidade Católica de Santos (UniSantos).

Segundo ela, o Judiciário tem, em sua maioria, aplicado a chamada Teoria da Imprevisão (que trata da possibilidade de revisar contratos em virtude de fatos supervenientes e imprevisíveis que tornem a obrigação de uma das partes excessivamente onerosa).

“A pandemia causou justamente isso. Tornou, para muitas empresas, excessivamente oneroso pagar aluguel com os estabelecimentos sofrendo restrição ou grande diminuição de faturamento. E apesar da Lei 14.010/20 (que trata das regras de emergência nas relações privadas) não ter sido sancionada

com normas atinentes à locação comercial, o Judiciário tem sido sensível a tais questões. Em alguns casos, vemos diminuição do valor do aluguel, em outros suspensão de pagamento enquanto o estabelecimento estiver fechado, dentre outros posicionamentos”, explica a especialista.

Ela afirma, no entanto, que, inicialmente, o ideal é tentar extrajudicialmente uma solução. Porém, para que o empresário já formalize a impossibilidade de realizar o pagamento integral, o melhor é que ele notifique (pode ser por carta, e-mail ou até mesmo WhatsApp) o proprietário do imóvel acerca da sua condição.

Foi o que aconteceu com o sócio-proprietário do Auto Posto CCRS, Hélio Esmi, que procurou o proprietário do imóvel onde seu estabelecimento está instalado.

“Tivemos sim a colaboração dos proprietários

“A pandemia tornou, para muitas empresas, excessivamente oneroso pagar aluguel com os estabelecimentos sofrendo restrição ou grande diminuição de faturamento.”

Flávia Nascimento
Advogada

do imóvel, que concederam um desconto na ordem de 50% do valor pelo período de seis meses, de forma amistosa, se mostrando solidários à situação. Temos uma ótima relação comercial já há 16 anos e isso nos ajudou na negociação. A iniciativa foi minha em procurá-los e solicitar o desconto, sendo atendido de imediato na solicitação. E não tivemos que pagar a diferença depois”, conta Esmi.

O empresário lembra que as vendas de combustível caíram cerca de 70% no seu posto no início da pandemia

e que o faturamento vem ocorrendo de forma gradativa. Hoje, a redução nas vendas está na casa dos 40% e ele acredita que será necessária uma nova renegociação. “Acreditamos que a retomada nos níveis anteriores à pandemia ainda vai levar algum tempo para acontecer, e só deve voltar na escala anterior após a reabertura de todos os outros segmentos de mercado. Ainda não chegamos a tratar do reajuste em 2021, mas acho que teremos sim uma boa negociação”, acredita Esmi.

Principais pontos

A advogada Flávia Nascimento sugere que, antes de renegociar, o empresário analise quais medidas restritivas foram impostas na cidade em que está localizado. Além disso, o prazo do contrato e cumprimento das obrigações até então são fatores importantes.

“O percentual de desconto vai depender muito da atividade e das medidas de restrição. Pensando na atividade de posto de gasolina, penso que até 50% do valor do aluguel pode ser concedido. Lembrando sempre que isso dependerá do quanto di-

Auto Posto CCRS, em São Vicente: 50% de desconto no aluguel durante seis meses



minuiu o faturamento da empresa”, afirma Flávia.

Há também casos em que o locatário já tinha dívidas com o locador, mas isso não costuma ser contemplado em ações judiciais. “Se for dívida anterior à pandemia, eu entendo que ele não poderá obter qualquer renegociação, em virtude da regra da exceção de contrato não cumprido. Essa regra, prevista no artigo 476

do Código Civil, dispõe que, para exigir algo de uma parte, a outra tem que estar com suas obrigações em dia”, explica a advogada. “Mas claro que se a dívida for oriunda de obrigações vencidas durante a pandemia, o locatário poderá demonstrar que não tinha como cumprir com o valor original e isso mesmo ser motivo para a renegociação”, conclui a especialista.

Projeto de Lei

O Projeto de Lei 1026/21 determina que o reajuste dos contratos de aluguel residencial e comercial não poderá ser superior à inflação oficial do país, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A proposta tramita na Câmara dos Deputados.

De autoria do deputado Vinicius Carvalho (Republicanos-SP), o texto permite o uso de valor superior ao IPCA, desde que com anuência do locatário.

Atualmente, a Lei de Locações determina que o indexador do aluguel será definido entre as partes, mas o mercado imobiliário costuma usar o Índice Geral de Preços e Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Em 2020 o IGP-M acumulou alta de 23,14%, contra 4,52% do IPCA.

"Acreditamos que a retomada nos níveis anteriores à pandemia ainda vai levar algum tempo para acontecer, e só deve voltar na escala anterior após a reabertura de todos os outros segmentos de mercado."

Hélio Esmi
Revendedor