

# LOCAÇÃO EM TEMPOS DE PANDEMIA

## LEASING IN PANDEMIC TIMES

---

**Evânia Gizele Rodrigues de Faria<sup>1</sup>**  
**Isabela Karen Corgosinho de Abreu<sup>2</sup>**  
**Laura de Paula Oliveira<sup>3</sup>**  
**Maria de Lourdes Faria<sup>4</sup>**  
**Maria Eduarda Gomes Silva<sup>5</sup>**

### RESUMO

O artigo relata a experiência da construção e exposição, em uma mostra acadêmica, de artigos acadêmicos como ferramenta de ensino-aprendizagem no curso de Direito. A primeira Mostra Acadêmica teve como objetivo disseminar os conhecimentos adquiridos sobre contratos, tema proposto para a escrita dos acadêmicos de Direito, estimulá-los e dar a eles a oportunidade na participação de eventos científicos. O trabalho faz-se relevante devido aos conhecimentos científicos agregados e produzidos pelos discentes, além da importância da socialização desses conhecimentos em toda comunidade da Instituição de ensino superior e externa, interessadas em temáticas educacionais, pelo incentivo propiciado à pesquisa aos discentes, possibilitando a integração do ensino, da teoria, da prática e da pesquisa. Tal ação favoreceu o protagonismo estudantil para a construção de uma atividade envolvendo ensino, pesquisa, produção e o protagonismo estudantil ao apresentarem uma atividade pedagógica, referente aos impactos da pandemia nos contratos de locação comercial e residencial.

**PALAVRAS - CHAVE:** Artigo acadêmico. Atividade pedagógica. Contratos de locação. Interação comunicativa. Protagonismo discente.

### ABSTRACT

The article reports the experience of the construction and exhibition, in an academic exhibition, of academic articles as a teaching-learning tool in the Law course. The first Academic Exhibition aimed to disseminate the knowledge acquired about contracts, a theme proposed for the writing of law students, to stimulate them and give them the opportunity to participate in scientific events. The work is relevant due to the scientific knowledge added and acquired by the students, in addition to the importance of the socialization of this knowledge throughout the community of the Higher and External Education Institution, examining educational themes, by encouraging research to students, enabling an integration teaching, theory, practice and research. Such action favored student leadership for the construction of an activity involving teaching, research, production and student leadership when presenting a pedagogical activity, referring to the impacts of the pandemic on commercial and residential rental contracts.

**KEYWORDS:** Academic article. Pedagogical activity. Rental contracts. Communicative interaction. Student protagonism.

---

<sup>1</sup> Acadêmica de Direito.

<sup>2</sup> Acadêmica de Direito.

<sup>3</sup> Acadêmica de Direito.

<sup>4</sup> Acadêmica de Direito.

<sup>5</sup> Acadêmica de Direito.

## **1 INTRODUÇÃO**

A pandemia da COVID-19 não é apenas um evento imprevisível, mas também irresistível tanto em sua ocorrência quanto em seus efeitos (inevitável), tendo afetado profundamente as relações contratuais dos mais variados tipos, incluindo os contratos de locação imobiliária. O presente trabalho desenvolvido pelo Projeto Integrador PI do 5º Período de Direito da FAPAM tem como objetivo identificar e analisar os reflexos da pandemia do COVID – 19 no cumprimento dos contratos de locação residencial e comercial nas cidades de Florestal, Pará de Minas e Pitangui. O grupo desenvolveu pesquisas para identificar os impactos da pandemia nos contratos de locação. Para analisar os impactos supracitados na cidade de Florestal foi feita uma entrevista com o corretor de imóveis, dono da empresa imobiliária Espaço Imobiliário, Carlos Antônio Nogueira. Ainda nesse sentido, na cidade de Pará de Minas foi conversado com Bruno, responsável pelos contratos da Ricór imobiliária. E por fim, na cidade de Pitangui foi conversado com Alisson Lobato da imobiliária Construtora e Imobiliária Lobato. Ao pesquisar essas três cidades analisamos que todas sofreram o mesmo impacto, qual seja a dificuldade dos locatários em pagar os aluguéis previstos nos contratos, pois a pandemia afetou a economia. Sendo assim, a pandemia de coronavírus derrubou a economia global em 2020 – e o Brasil não ficou imune ao abalo provocado pelas restrições impostas à atividade econômica, pela queda na renda das famílias e pelos adiamentos de investimentos e projetos empresariais e pessoais. Portanto, os locatários tiveram obstáculos para cumprir as cláusulas estabelecidas nos contratos.

## **2 IMPACTOS DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DA CIDADE DE PARÁ DE MINAS**

Como o contrato de locação é um contrato bilateral, a pandemia atingiu as duas partes (Locador e Locatário). Muitos locatários perderam sua fonte de renda durante a pandemia, dificultando o pagamento do aluguel, enquanto para os locadores, a locação é uma fonte de renda e muitos deixaram de arcar com os pagamentos da locação de imóveis. Caso o Locador e o Locatário não entrem em um consenso sobre a diminuição dos valores de pagamento dos aluguéis, pode-se o locatário recorrer ao Judiciário com pedido de Revisão de Aluguel com Pedido Liminar, bem como o Locador poderá ingressar com a Ação de Despejo. Vale destacar que grande parte do Judiciário no Brasil, vem reconhecendo a Covid-19 (Coronavírus) como evento de força maior. Certo disso, a melhor opção seria as partes realizarem a renegociação amigável. Diante dos fatos em uma conversa com Bruno, responsável pelos contratos da Ricór imobiliária de Pará de Minas, onde relatou que os impactos causados pela pandemia foi o fato que as pessoas ficaram desempregadas e tiveram como solução fazer negociações entre o locador e o locatário, para que nenhuma das partes

sejam prejudicadas durante essa pandemia. Conversamos também com Natalia Faria, responsável pelos contratos de locação na imobiliária na cidade de Igaratinga, onde relatou que os impactos foram muitos, onde tiveram que fazer várias negociações entre as partes com descontos para continuarem com os contratos e optaram também em usar as redes sociais para divulgar as casas a venda e de alugueis para conseguir subir o lucro da empresa.

## 2.1 IMPACTOS DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DA CIDADE DE PITANGUI

Pitangui é uma cidade pequena, possui cerca de 28 mil habitantes e a grande maioria mora na cidade desde o seu nascimento, sendo assim, muitos desses possuem imóveis deixados como herança na família, porém, mesmo com muitos proprietários de imóveis ainda sim o mercado do aluguel se mostra vantajoso e lucrativo. Jovens que buscam sua independência, moradores da zona rural que passam a morar na cidade, e pessoas vindas de outras cidades e estados comumente optam pela locação. A maioria dos imóveis disponíveis para locação são casas reformadas, os comuns barracões e quitinetes, alguns próprios e usados como uma segunda renda para os proprietários. A pandemia como sabido por todo o mundo assolou a vida de muitos brasileiros interferindo diretamente na renda e na forma de viver, e não foi diferente com o mercado imobiliário. A cidade passou por um grande período fechada, houve demissões em massa, e com isso diminuição da renda da população, e conseqüentemente atrasos e renegociações com os locatários e imobiliárias. Por se tratar de uma conta fixa e indispensável, muitas pessoas optaram por renegociar a dívida, parcelar, ou conversar com o locatário buscando compreensão e a melhor maneira de colaborar com ambos lados. Houveram também campanhas de incentivo maiores para quem buscava realizar o sonho da casa própria, parcelamento da entrada, taxas de juros menores que o convencional, e todo o processo poderia ser feito online para diminuição do risco de contaminação dos envolvidos.

### 2.1.1 Impactos da pandemia nos contratos de locação da cidade de Florestal

Florestal é um município brasileiro, do estado de Minas Gerais, com uma população estimada de 7.533 pessoas, localizada nas proximidades da Região Metropolitana de Belo Horizonte. É de fundamental importância, realizar uma análise referente ao sistema de saúde do referido Município, observando o cenário atual, que se encontra em estado pandêmico, devido a proliferação do vírus denominado Coronavírus, mais conhecido como Covid-19. É de conhecimento geral da população que habita a mencionada cidade, uma precariedade concernente à infraestrutura do sistema de saúde, o qual se dá por meio de uma Unidade Básica de Saúde, intitulado Rachid Saliba e dois Postos de Saúde distintos. Sabe-se que todas as unidades, não possuem aparelhagem

adequada, e atendimento conivente com o necessário, o que causa um desgaste maior aos que carecem de urgência em se tratando de serviço médico. Segundo o site da Prefeitura Municipal de Florestal, desde o surgimento do vírus, foram efetuadas 897 notificações. As quais foram confirmados 248 casos, com o total de 0 óbitos. Debate-se muito, correntemente, como tais fatores são capazes de influenciar diretamente os contratos de locação dos municípios em geral, mediante as perspectivas atuais. Com isso, foi-se realizada uma pesquisa breve, com um corretor de imóveis, da cidade de Florestal, dono da empresa imobiliária “Espaço Imobiliário”, Carlos Antônio Nogueira, o qual descreve que os contratos de locação residenciais tiveram um aumento considerável em sua procura, e conseqüentemente nos valores dos alugueis, devido ao fato de as famílias que moravam nas grandes metrópoles, optarem por se realocar às cidades pequenas, por preferirem casas à apartamentos. Ao contrário do que se vê nos contratos de locação comerciais, devido aos fechamentos dos mercados em geral, ocasionando uma diminuição rentável adquirida pela limitação dos atendimentos nos estabelecimentos. Além disso, houve um aumento considerável nos valores dos alugueis. Mediante o exposto é notório que a pandemia impactou a cidade de Florestal, houve impacto sobre o sistema de saúde, com a exposição de populações e grupos vulneráveis, a sustentação econômica do sistema financeiro da população e conseqüentemente também afetou no cumprimento dos contratos de locação residencial e comercial. Através da pesquisa, verificou – se que as soluções encontradas para os problemas supracitados, foi a redução de 40% no valor do aluguel nos meses em que os comércios ficaram fechados. Outra solução encontrada pelo corretor de imóvel Carlos Antônio foi não aplicar o reajuste no IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) nos contratos de aluguel. Ainda nesse sentido, outra solução encontrada por Carlos no cenário pandêmico atual é o uso da tecnologia. A tecnologia é fundamental para o funcionamento das organizações no momento atual. Com as demandas de distanciamento social a tecnologia vem ganhando importância para a manutenção das atividades e a sustentação dos negócios. Sendo assim, durante a pesquisa feita com o entrevistado Carlos, ele mencionou que a tecnologia auxiliou muito para continuidade dos trabalhos feitos pela Imobiliária, pois foram realizadas locações através do site no qual os clientes têm acesso aos imóveis, sendo possível até mesmo fazer um tour virtual pelos imóveis. Portanto a tecnologia facilitou a visualização e locação dos imóveis, que foram feitas de forma online, para seguir a recomendação de distanciamento social da Organização Mundial de Saúde (OMS). Destarte, conclui – se que a pandemia do COVID – 19 causou reflexos no cumprimento dos contratos de locação residencial e comercial na cidade de Florestal. E as soluções encontradas para os problemas supracitados foram não aplicar o reajuste no IPCA, reduzir o valor dos alugueis e o uso da tecnologia para dar prosseguimento nas locações.

### **3 DESENVOLVIMENTO**

Neste trabalho pesquisamos três cidades( Florestal, Pará de Minas e Pitangui)para examina os possíveis efeitos da pandemia do novo coronavírus sobre os diferentes tipos de contrato de locação imobiliária Diante destas situações podemos destacar que a pandemia do COVID – 19 causou reflexos no cumprimento dos contratos de locação residencial e comercial nas cidades, atingiu ( locador e locatário), assim perderam sua fonte de renda dificultando o pagamento do aluguel, enquanto para os locadores de imóveis, a locação é uma fonte de renda. Muito se tem dito sobre o impacto da pandemia nos contratos de locação imobiliária. Mas, como em qualquer outra relação contratual, deve-se privilegiar, ao máximo, o dever de renegociar. São os próprios contratantes que, melhor que ninguém, conhecem a realidade específica de sua relação contratual e os verdadeiros impactos que sofrem, estando mais preparados que qualquer um (inclusive, o magistrado) para readequar os termos de seus contratos à nova realidade, da forma que entenderem ser a melhor para ambos. Podemos apontar a utilidade do reconhecimento de um dever de renegociar tais contratos com base na cláusula geral de boa-fé objetiva e outros fundamentos. Para a realização da pesquisa, foi adotado o método de pesquisa nas cidades.

### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do exposto no corpo deste trabalho podemos concluir que a pandemia trouxe diversas dificuldades para o mercado imobiliário, sendo a maioria relacionada a parte financeira , na qual a melhor solução encontrada pelos locatários e pelos locadores foi a busca por renegociações e por descontos a fim de mitigar os danos para ambos os lados.