

IMPACTOS DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IMPACTS OF COVID-19 ON COMMERCIAL LEASING CONTRACTS

Ana Laura Terra
Ana Carolina Aparecida de Melo
Blenda Eduarda de Melo Cunha
Filipe Matias Barbosa Ramos
Juliana Franco Nogueira

RESUMO

O objetivo deste estudo é o contrato de locação em tempos da pandemia do novo coronavírus. Para tanto, parte das peculiaridades das relações locatícias comerciais. Conclui-se que, no caso não está diante de impossibilidade da prestação e nem da excessiva onerosidade. Destaca-se que essa frustração, é meramente temporária, que é recomendado não extinguir o vínculo e sim a revisão contratual. Ao final, é apontado a utilidade do reconhecimento de negociar os contratos, com base na cláusula da boa-fé objetiva e outros fundamentos. Para a realização da pesquisa, foi adotado o método dedutivo de investigação científica, tendo base a doutrina e a jurisprudência.

Palavras-chaves: Contrato comercial; coronavírus; pandemia; COVID-19; .

ABSTRACT

The purpose of this study is the lease agreement in times of the new coronavirus pandemic. For this, part of the peculiarities of commercial leasing relationships. It is concluded that, in this case, it is not faced with the impossibility of providing nor excessive cost. It is noteworthy that this frustration is merely temporary, that it is recommended not to terminate the bond, but rather to review the contract. At the end, it is pointed out the usefulness of the recognition of negotiating the contracts, based on the objective good faith clause and other fundamentals. To carry out the research, the deductive method of scientific investigation was adopted, based on doctrine and jurisprudence.

Keywords: Commercial contract; coronavirus; pandemic; COVID-19.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho procura identificar os problemas encontrados dentro dos contratos de locação comercial pelos locadores e locatários desde quando inicio-se a pandemia do COVID 19 , e como vem sendo resolvidos esse impasses pelas próprias partes e pela justiça.

O contrato comercial estudado, trata-se do aluguel de um espaço com área útil aproximada de 32,35 m2 nominado "Box nº 01" inserida em uma área especificada e independente do Suntory

Hotel, onde está a sede do locador.

A investigação deste problema foi feita no interesse de conhecer o que aumentou os pedidos de reajustes de alugueis, e diminuição das pequenas e grandes impresas, sendo estas pesquisas feitas utilizando-se da internet.

O propósito do desenvolvimento do trabalho acadêmico foi analisar os instrumentos de controle utilizados pela justiça para diminuir os danos causados pela Pandemia..

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO A SER ESTUDADO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

MODALIDADE BUILT TO SUIT

LOCADOR: ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.212/001-49, sediada à Avenida Professor Mello Cançado, nº 2376, bairro Belvedere, na cidade de Pará de Minas/MG, CEP 35661-300, com endereço eletrônico gerencia@suntoryhotel.com.br , doravante denominado simplesmente como **LOCADOR;**

LOCATÁRIO(S):

NOME: Sandra Maria Rafael Binder Galvão

IDENTIDADE/INSCRIÇÃO ESTADUAL: 1 123 727

ENDEREÇO: Av. Paraguai, 56- São José- Pará de Minas/ MG CEP: 35.660-149

ENDEREÇO ELETRÔNICO: rodrigotraugott123@gmail.com

Doravante simplesmente denominado(s) **LOCATÁRIO.**

As partes acima qualificada têm entre si, justo e acertado, o presente contrato de locação não residencial, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA- LOCAÇÃO BUILT TO SUIT – O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao **LOCATÁRIO** uma área construída em formato de “box”, com área útil aproximada de 32,35 m² nominado ”Box nº 01” inserida em uma área especificada e independente do Suntory Hotel, onde está a sede do **LOCADOR.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO, desde já, declara ter inteira ciência das regras que regem o complexo comercial/hoteleiro e seu Regimento Interno, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las, conforme Anexos os quais seguem assinados pelas partes contratantes. O LOCATÁRIO da ciência, ainda, de que o LOCADOR criará um acesso para este complexo comercial de “boxes” independente do acesso ao hotel do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO- O LOCADOR, sob a égide do art.54-A DA Lei 8.245/91, no imóvel dado em locação, se obriga a construir e a aproveitar as construções existentes, erigindo as seguintes construções:

A) Construção em alvenaria do box escolhido pelo LOCATÁRIO, entregando-o pronto e acabado com paredes emassadas para receber pintura, teto simples sem rebaixamento, sem divisórias internas, piso e rodapé, e com apenas passagem de cabos e tubulações para pontos hidráulico, pontos elétrico, pontos de ar condicionado, pontos de telefonia e pontos de combate a incêndio, conforme projetos executivos cuja elaboração, responsabilidade técnica e custeio cabe ao LOCATÁRIO e deverá ser entregue ao LOCADOR no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

B) O LOCADOR, se compromete, ainda, a construir as seguintes áreas comuns: área de espera de clientes; uma área de copa compartilhada para os boxes; uma área de depósito de materiais de limpeza; banheiros completos e de uso comuns.

C) O LOCADOR se obriga a entregar o imóvel ora locado de acordo com o anteprojeto arquitetônico em Anexo, sendo de obrigação do locador a instalação das bancadas e pias, fazendo parte integrante deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Serão obrigações exclusivas do LOCATÁRIO a partir deste contrato:

A) Adquirir todo o mobiliário interno a ser utilizado em seu “box” e na sua atividade comercial;

B) Promover toda a instalação da parte elétrica e iluminação internas do box locado, a partir do ponto elétrico disponibilizado pelo LOCADOR conforme projeto arquitetônico apresentado pelo LOCATÁRIO;

C) Caso o LOCATÁRIO opte em seu projeto executivo por utilizar na fachada do seu box bancadas, vidros ou qualquer outra espécie diferente da alvenaria simples, esta alteração será custeada pelo mesmo.

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente locação destina-se para o fim

comercial/industrial, especificamente para utilização de um estabelecimento de Lanchonete.

PARÁGRAFO SEXTO. Fica convencionada a obrigação do LOCADOR de não ofertar e tampouco alugar outro “box” do complexo comercial a ser criado, onde se localizará o imóvel objeto desta locação, para a empresa do mesmo ramo de atuação do ora LOCATÁRIO, evitando-se assim a concorrência comercial dentro do mesmo complexo. Esta obrigação do LOCADOR estende-se a terceiros que porventura vierem a ser cessionários dos direitos deste ou adquirentes do imóvel locado, na forma das cláusulas sétima e oitava deste contrato, sendo responsabilidade do LOCADOR informar o cessionário ou adquirente desta condição estabelecida e fazer constar em todos os instrumentos jurídicos de cessão ou venda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Ao final do prazo de locação, se o LOCATÁRIO se mantiver na posse do imóvel de 15 dias a mais do prazo retro mencionado, sem a oposição do LOCADOR, esta locação estará automaticamente renovada em iguais condições estabelecidas, mas por prazo indeterminado, respeitado o valor de aluguel vigente e suas condições de reajuste.

CLÁUSULA QUARTA- O aluguel mensal deverá ser pago pontualmente e antecipadamente no endereço do LOCADOR até o dia 05 (cinco) de cada mês vincendo, prorrogável o vencimento para o dia útil seguinte, salvo o primeiro aluguel que será primeiro dia útil após o trintídio descrito no parágrafo quinto da cláusula primeira, nos seguintes valores: R\$2.000,00 (Dois Mil Reais)

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de atraso no pagamento o aluguel, o LOCATÁRIO se sujeitará à multa moratória de 05% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido de juros moratórios de 0,03% (três centésimos por cento) a cada dia de atraso.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O atraso no pagamento do aluguel por mais de 10 (dez) dias configurará automaticamente o descumprimento contratual por parte do LOCATÁRIO, incorrendo o LOCATÁRIO na multa contratual compensatória prevista na Cláusula Décima Quarta e parágrafos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente contrato é celebrado de irretratável e irrevogável, não permitindo o arrependimento.

TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL MODALIDADE BUILT TO SUIT

LOCADOR: ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n 07.095.212/001-49, sediada à Avenida Professor Mello Cançado, n 2376, bairro Belvedere, na cidade de Pará de Minas/MG, CEP 35661-300, com

endereço eletrônico gerencia@suntoryhotel.com.br , doravante denominado simplesmente como LOCADOR;

LOCATÁRIO(S):

NOME: Sandra Maria Rafael Binder Galvão

IDENTIDADE/INSCRIÇÃO ESTADUAL: 1 123 727

ENDEREÇO: Av. Paraguai, 56- São José- Pará de Minas/ MG CEP: 35.660-149

ENDEREÇO ELETRÔNICO: rodrigotraugott123@gmail.com

Doravante simplesmente denominados (a) LOCATÁRIO.

As partes acima qualificada têm entre si, justo e acertado, o presente termo aditivo ao contrato de locação não residencial, mediante cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA SEGUNDA- Conforme previsto no parágrafo segundo da cláusula sétima do contrato de locação firmado entre as partes, o LOCADOR informa ao LOCATÁRIO que alienou a propriedade de imóvel ora locado ainda na fase de obras, sendo que este último ratifica aquele instrumento contratual reafirmando que não possui e nem possuía qualquer interesse em exercer o direito de preferência de aquisição. Doravante, para todos os fins jurídicos, o legítimo locador e proprietário do imóvel locado, sub-rogando-se em todos os direitos e deveres ora LOCADOR passa a ser seguinte empresa:

A) IMOBILIÁRIA NOGUEIRA & FRANCO LTDA, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ n 34.345.110/001-07, residente e domiciliado na cidade de Pará de Minas, Estado de Minas Gerais, na Rua da Prata, n 73, loja, bairro Patafufo Jardim Beatriz, CEP 35.660-970

PARÁGRAFO ÚNICO: Doravante todo o faturamento dos alugueres e demais verbas deve ser feito diretamente e unicamente para o novo locador indicado acima, extinguindo-se com quitação pela e irrevogável toda a relação jurídica com este LOCADOR, sendo conferida quitação a este de todas as suas obrigações contratuais e/ou extracontratuais.

CLÁUSULA TERCEIRA- Mantêm-se vigente todas as cláusulas do contrato principal de locação que não foram afetadas por este termo aditivo.

Conforme está descrito no Anexo- A, (texto original do contrato de locação comercial).

2.2.1 Como ficam os contratos de locação com a pandemia

A Covid-19 começou a produzir efeitos mais sérios no Brasil no meio do mês de março, por isso, muitas empresas estão buscando a Justiça para suspender ou diminuir os valores de aluguéis. Grandes, médias e pequenas empresas foram afetadas pela crise, ainda que alguns negócios permaneçam ativos, mesmo com quadro de funcionários reduzido, o baixo número de pessoas circulando influencia diretamente nas vendas, que podem ser quase inexistentes neste período, dependendo do segmento. No entanto, despesas fixas como aluguel comercial precisam ser cumpridas.

Na visão da advogada Mariana Hamar Valverde Godoy, sócia do Moreau Valverde Advogados e fundadora da Arke Service – gestão e serviços imobiliários, a situação é delicada, porque os empreendedores não estão deixando de honrar seus compromissos porque querem. Muito pelo contrário: o cenário afetado pelas medidas de isolamento social; fechamento de comércio e serviços não essenciais, por decretos de governadores e prefeitos; e, por conseguinte, a inadimplência; tornam-se reais dificuldades para as empresas cumprirem suas obrigações, entre elas, pagar os aluguéis dos imóveis locados.

O Poder Judiciário tem tratado a questão de forma individual, analisando sempre caso a caso, ramo de atividade exercida, grau de paralisação da atividade, locador, entre outros. Isso é importante, pois não há como tratar todas as relações da mesma forma, beneficiando apenas um dos lados, pois muitas vezes o locador, por exemplo, depende do aluguel para sua subsistência. As decisões nesses casos objetivam sempre estabelecer um equilíbrio.

A obrigação contratual impõe consequências caso esta seja descumprida. As regras estão expressas no artigo 789 do Código de Processo Civil e 391 do Código Civil.

Art. 389. Incumbe o ônus da prova quando:

I - se tratar de falsidade de documento, à parte que a arguir;

II - se tratar de contestação de assinatura, à parte que produziu o documento.

Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.

Porém, de acordo com o Código Civil, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

A pandemia do Covid-19 sem dúvida é um caso fortuito ou força maior, que não acontece por vontade das partes e pode ser utilizado como justificativa para a revisão contratual, porém não

autoriza o inadimplemento.

A renegociação pode ser pleiteada pelo Locatário de acordo com o Artigo 18 da Lei do Inquilinato: “Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.” Ou seja, existindo boa-fé entre as partes pode-se encontrar um meio termo, ou equilíbrio para que esta crise econômica tenha um impacto menor nos mais prejudicados.

Caso o meio extrajudicial não funcione há a possibilidade do pedido ser deduzido perante o Poder Judiciário, com base nos artigos nos artigos 422, 478, 479 e 480 do Código Civil, que tratam da boa-fé contratual e da possibilidade de revisão por onerosidade excessiva.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Portanto, a melhor saída pelo que se pode perceber é o diálogo entre as partes. O locatário deve considerar sua capacidade de retomada e cumprimento efetivo do contrato em vigor e da proposta que será ofertada. O locador, também deve avaliar com cautela todos os aspectos da locação, como o risco de crise no setor, o risco de desocupação com a consequência de ter que arcar com todas as despesas do imóvel.

2.2.2- Lei nº 14.010/20

Lei 14.010/20, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia da Covid-19 (RJET), publicada no Diário Oficial da União em 12 de junho de 2020. Trata-se de lei emergencial e provisória que teve vigência até 30 de outubro de 2020, não promoveu nenhuma alteração na regulamentação das relações locatícias, que continuam sendo regidas integralmente pela Lei do Inquilinato.

Inicialmente em seu artigo 9º previa a suspensão das liminares nas ações de despejo.

“Art. 9º: Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.”

Entretanto, o Presidente da República, Jair Messias Bolsonaro vetou o artigo e se posicionou sobre dizendo (veto do artigo abaixo):

“A propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (o despejo), por um prazo substancialmente longo, dando-se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento e em desconsideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de alugueis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio.”

Ocorre que ao derrubar o veto, o Senado Federal o fez de forma parcial, apenas do caput do art. 9º, mantendo o veto ao parágrafo único, que expressamente restringia à proibição do despejo liminar às ações ajuizadas a partir de março de 2020 e assim a lei foi promulgada.

2.2.3- Reajustes dos alugues durante a pandemia

O principal indexador econômico dos contratos de aluguel e de prestação de serviços é o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), de acordo com a Sebrae:

O IGP-M registra a inflação com base na análise de preços de itens que vão desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais, incluindo toda a população nacional, porém, sem distinção de nível de renda. Eles são formados por três índices próprios: IPA, com 60%; IPC, com 30%; e INCC, com 10%. O IPA – Índice de Preços ao Produtor Amplo – é influenciado pelo câmbio e os preços de matérias primas como o petróleo, o café e a soja.

De acordo com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) disparou 2,94% em março deste ano. Já no acumulado de 2021, o crescimento é ainda mais expressivo, de 8,26%. E é este indicador que costuma ser usado para reajustes de alugueis, ou seja, os preços estão ficando cada vez mais caros.

Normalmente, os contratos de locação de imóveis, de qualquer natureza, passam por reajuste a cada 12 meses. A primeira mudança que o coronavírus trouxe para esse contexto, foi de que os contratos que estão vencendo agora não passarão pelo reajuste anual.

O Projeto de Lei 838 de 2021 está em tramitação na Câmara dos Deputados, suspende os reajustes nos contratos de aluguel residencial e comercial durante a pandemia do novo coronavírus em até três meses após a superação da crise sanitária em todo o Brasil, ainda proíbe a cobrança dos juros em empréstimos bancários tomados com o objetivo de quitar parcelas atrasadas de aluguel, por até seis meses após a sanção da futura lei.

2.2.4- Jurisprudências

2.2.4.1

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO

DECLARATÓRIA DE REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO. COBRANÇA DOS VALORES, SEM CONSIDERAR IMPOSSIBILIDADE DE ABERTURA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA COVID-19. PRETENSÃO DO LOCATÁRIO DE IMPEDIR QUE O RÉU INCLUA SEU NOME NO CADASTRO DE INADIMPLENTES OU REALIZE O PROTESTO DO TÍTULO. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. A

crise gerada pela pandemia constitui evento imprevisto pelas partes e de nenhum modo desejado por qualquer um. Nesse passo, como não existe culpa no evento, e o fechamento do estabelecimento comercial constituiu uma necessidade para impedir a proliferação da pandemia, ambas as partes devem realizar concessões. O cenário econômico e de isolamento social foi necessário para impedir a disseminação do vírus. Evidente que afetou a malha aérea e, por via reflexa, todos os lojistas instalados nas dependências do Aeroporto Internacional de Guarulhos e, como não poderia deixar de ser, também o faturamento da empresa GRU AIRPORT. Analisados os elementos fáticos apresentados no presente recurso, possível a concessão da tutela pretendida. A medida não se mostra irreversível e a agravante já desocupou a área alugada. Nesse passo, a tutela de urgência é viável para determinar que a ré se abstenha de lançar a agravante em cadastros de inadimplentes, bem como realize protesto em cartório dos valores devidos ou outras medidas extrajudiciais coercitivas de cobrança.

(TJ-SP - AI: 21649959820208260000 SP 2164995-98.2020.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 30/07/2020, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/07/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PRETENSÃO OBJETIVANDO ORDEM DE DESCONTO PROPORCIONAL DE ALUGUEL CONFORME AS FASES 2, 3 E 4 DO "PLANO SP", ALÉM DE DESCONTOS DOS ENCARGOS COMUNS E ISENÇÃO DO PAGAMENTO DO FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. FECHAMENTO DO CENTRO COMERCIAL EM RAZÃO DA QUARENTENA DECRETADA POR FORÇA DA PANDEMIA DE COVID-19. REVISÃO DO CONTRATO, EM TESE, ADMITIDA EM RAZÃO DA IMPREVISIBILIDADE. INTERVENÇÃO EXCEPCIONALÍSSIMA. CASO CONCRETO EM QUE A LOCADORA JÁ ESTAVA CONCEDENDO ISENÇÕES E DESCONTOS SUBSTANCIAIS NOS VALORES DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, REVELANDO CONDUTA COMPATÍVEL COM A BOA-FÉ CONTRATUAL E MOSTRANDO SER SUFICIENTE PARA REEQUILIBRAR O CONTRATO. QUEDA DE FATURAMENTO DA AUTORA E DA DIFICULDADE DE RETOMADA DO COMERCIO

NÃO LEGÍTIMA A REVISÃO JUDICIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. REDUÇÃO DOS ENCARGOS LOCATIVOS APÓS A REABERTURA DO CENTRO COMERCIAL INDEVIDA. AÇÃO IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. Apelação da ré provida. Apelação da autora improvida.

(TJ-SP - AC: 10560789020208260100 SP 1056078-90.2020.8.26.0100, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 26/04/2021, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/04/2021)

2.2.4.3

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. PEDIDO DO LOCATÁRIO DE ISENÇÃO DO LOCATIVO MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DO CASO, SOBRETUDO COM O CONTRADITÓRIO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS DEMONSTRANDO DIMINUIÇÃO DO FATURAMENTO. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR O CONTRADITÓRIO. RECURSO IMPROVIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. PEDIDO DO LOCATÁRIO DE ISENÇÃO DO LOCATIVO MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DO CASO, SOBRETUDO COM O CONTRADITÓRIO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS DEMONSTRANDO DIMINUIÇÃO DO FATURAMENTO. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR O CONTRADITÓRIO. RECURSO IMPROVIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. PEDIDO DO LOCATÁRIO DE ISENÇÃO DO LOCATIVO MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DO CASO, SOBRETUDO COM O CONTRADITÓRIO.. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS DEMONSTRANDO DIMINUIÇÃO DO FATURAMENTO. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR O CONTRADITÓRIO. RECURSO IMPROVIDO. A crise pandêmica, bem

como a magnitude das consequências na economia constituem fato imprevisível. As partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial. Solução para as contendas provenientes da crise da pandemia do COVID-19 devem ser analisada caso a caso. Desse modo, ainda que seja possível a diminuição do faturamento do agravante com a crise pandêmica, não foram juntados documentos aptos a demonstrar o quanto o negócio foi afetado. Ainda que a crise seja fato notório, a solução demanda a análise do caso posto a julgamento para se chegar a um percentual de abatimento. A discussão nestes autos, além da preservação do contrato de locação, reporta-se a obrigação de dar (pagamento de aluguéis), cuja solução jurisdicional poderá alcançar eventual inadimplemento pretérito sobre o motivo invocado neste recurso. Também é necessário lembrar que eventual rescisão contratual por iniciativa da parte locadora por infração de não pagamento dos aluguéis convencionados somente ocorrerá mediante ação de despejo, após contraditório, se contestação for oferecida. Por essas razões, ainda não se antevê a ocorrência de risco de dano grave, irreversível ou de impossível reparação para ensejar, agora, guarida à suspensão pedida, sobretudo sem prévia oitiva da parte adversa. (TJ-SP - AI: 21198311320208260000 SP 2119831-13.2020.8.26.0000, Relator: Adilson de

Araujo, Data de Julgamento: 22/06/2020, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/06/2020)

2.2.4.4

AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRESTAÇÃO DE TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE - REDUÇÃO DE ALUGUEIS - PANDEMIA - COVID-19 - DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. Identificados os requisitos necessários ao deferimento da tutela cautelar em caráter antecedente, deve ser deferida a redução excepcional dos valores dos alugueis previstos no contrato de locação de imóvel comercial, haja vista a alteração compulsória da finalidade do contrato de locação em função da pandemia global decorrente do COVID-19, que ensejou notório desequilíbrio contratual.

(TJ-MG - AI: 10000204697585001 MG, Relator: Cláudia Maia, Data de Julgamento: 19/11/2020, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/11/2020)

2.2.4.5

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO QUE CONCEDEU PRAZO DE 45 DIAS PARA A DESOCUPAÇÃO DETERMINADA NO TÍTULO EXECUTIVO COM TRÂNSITO EM JULGADO. INADIMPLEMENTO ANTERIOR AO ESTADO DE CALAMIDADE

PROVOCADO PELA PANDEMIA DE CORONAVÍRUS. SUSPENSÃO DO DESALIJO MANIFESTAMENTE DESCABIDA. DESPROVIMENTO. Contrato de locação comercial. Despejo. Rescisão contratual já declarada por sentença com trânsito em julgado. Decisão que indeferiu o pedido de suspensão do desalijo em razão da calamidade pública, com base na Lei Estadual nº 9.020/20. Lei específica que não se aplica à locação comercial. Ação de despejo deflagrada em razão de inadimplemento muito anterior à Pandemia, iniciado em 2018, ausente qualquer escusa para afastar a retomada do imóvel pelo agravado. Locatária agravante que sequer quitou os tributos de 2018 e 2019, questão que impeditiva até mesmo da renovação do contrato de locação comercial, ex vi do art. 71, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Lei nº 9.020/20 que conta com questionamento quanto à sua constitucionalidade e que prevê suspensão dos desalijo apenas nas locações residenciais. Pretensão de incidência extensiva à locação comercial. Impossibilidade. Incidência da regra específica prevista na Lei 14.010/20 que instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) e que, ainda assim, conta com prazo já decorrido, em outubro de 2020. Despejo determinado no cumprimento de sentença que se mostra de todo correto e alinhado com precedentes deste Tribunal de Justiça. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(TJ-RJ - AI: 00154781420218190000, Relator: Des(a). LÚCIO DURANTE, Data de Julgamento: 29/04/2021, DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/05/2021)

. 2.2.4.6

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA PROCEDENTE. PEDIDO DA LOCATÁRIA DE ISENÇÃO DO ALUGUEL MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA do COVID-19. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ISENÇÃO NÃO INFERIOR A 70% DO ALUGUEL DO IMÓVEL LOCADO. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. O impacto no ramo de negócio da agravante é evidente, mas o fechamento do estabelecimento foi necessário em razão da emergência de saúde pública, com o objetivo de evitar proliferação do vírus e pelos danos que provoca na saúde das pessoas. As partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial e foi proposta ação revisional de aluguel. Solução para as contendas provenientes da crise da pandemia do COVID-19 devem ser analisadas caso a caso. Não é verossímil a alegação de inexistência de impacto no faturamento da agravante com o fechamento do estabelecimento. Entretanto, a pretensão de isenção total ou de 70% do valor do locativo não merece guarida. A crise gerada pela pandemia constitui evento imprevisto pelas partes e de nenhum modo desejado por qualquer um. Desse modo, como não existe culpa no evento, e o fechamento do estabelecimento comercial constitui uma necessidade para impedir a

proliferação da pandemia, ambas as partes devem realizar concessões. De tal modo, a redução do valor do aluguel, enquanto a loja permanecer fechada, para o montante de 50% de seu valor atual é a solução mais plausível.

(TJ-SP - AI: 20844382720208260000 SP 2084438-27.2020.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 30/06/2020, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/06/2020)

2.3- Demanda administrativa fictícia de redução de valor do contrato de aluguel estudado

Abaixo um pedido fictício de redução do valor do contrato, que poderia ser encaminhado ao locador.

À ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.212/0001-49.

Considerando a PANDEMIA causada pelo vírus COVID-19, o qual está, sem dúvidas, causando um desconforto (tanto emocional, quanto financeiramente) na sociedade global, entidades públicas e entidades privadas;

Considerando também a fiel responsabilidade que nós (locatários) e você (locador) temos em manter o contrato de locação não residencial em plena vigência;

Considerando ainda o princípio jurídico implícito em todo contrato celebrado denominado REBUS SIC STANTIBUS, o qual, sucintamente conceituando, nos dá margem para impor mudanças contratuais devido à fato extraordinário e imprevisíveis;

Eu, SANDRA MARIA RAFAEL BINDER GALVÃO, inscrita no CPF nº 389.493.856-00, RG MG 1.123.727, com endereço residencial na Avenida Paraguai, nº 56, Bairro São José, na cidade de Pará de Minas/MG, CEP 35.660-149, venho a vossa presença expor e ao final requerer o seguinte:

- 1- Devido ao grande impacto que todos estão passando por causa do nova pandemia, principalmente financeiramente;
- 2- Considerando as novas regras e decretos para prevenção do contágio da COVID- 19, não podemos ter atendimento igual era antes;
- 3- Devido às mudanças que tivemos que fazer, hoje estamos trabalhando com número reduzido de horários;
- 4- Considerando que o valor pactuado na assinatura do contrato de aluguel é de R\$

2.000,00 (dois mil reais).

Informo-lhe que não há justificativas para continuar com o valor pactuado inicialmente, por outro lado, se deve a alteração proporcional para que não suscite desvantagens indevidas.

Sendo assim, entendo que devido às novas medidas de prevenção do contágio da COVID-19, solicito que a Locadora estude uma forma de redução de aluguel, entorno de 20% no valor do aluguel, enquanto durar a pandemia.

Embora o período é de dificuldade para todos, espero que ceda dentro dos limites possíveis, buscando soluções para todos para que tudo fique de pleno acordo, já que várias pessoas que alugam box no mesmo prédio cogitam em fechar seus negócios.

Espero que estudem uma maneira de nos ajudar, sem precisar entrar com uma demanda judicial, que será desgastante para ambos.

Pede e aguarda deferimento.

Pará de Minas, 07 de maio de 2020.

SANDRA MARIA RAFAEL BINDER GALVÃO

2 CONCLUSÃO

Diante do que já foi exposto no trabalho, podemos concluir que este fato pandêmico que estamos vivenciando acarretou grandes e significativas mudanças não só no Brasil, mas em todo o mundo, afetando negativamente vários setores de trabalho. Entendendo que a COVID 19 é um acontecimento que não é de vontade de nenhuma das partes, é possível ocorrer uma revisão contratual, por ser um fato inesperado e sem soluções rápidas.

Foi comprovado, de acordo com a Fundação Getúlio Vargas, que os preços dispararam nesta pandemia, tendo um crescimento expressivo de 8,26%. Normalmente, os contratos de locação passam por reajuste a cada 12 meses, entretanto, pelo fato da COVID 19, os que estão vencendo agora não poderão passar por reajuste anual, por questão de equilíbrio e solução para todos os prejudicados, mas claro, sabemos que os locadores serão também afetados, sendo impossível controlar toda a situação sem ter um pequeno prejuízo sequer.

Portanto, a melhor saída é o diálogo entre as partes. O locatário deve considerar sua capacidade de retomada e de cumprimento efetivo do contrato em vigor e da proposta que será ofertada. Cabe ao locador avaliar com cautela todos os aspectos da locação, como o risco de

crise no setor, o risco de desocupação, com a consequência de ter que arcar com todas as despesas do imóvel.

4 REFERÊNCIAS

JÚNIOR, Luiz Antônio Scavone. Imprevisão, multa e juros em razão da pandemia. **Genjuridico**, 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/30/contratos-de-locacao-pandemia/>. Acesso em: 03 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. [S. l.], 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 03 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. [S. l.], 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 03 maio 2021.

Como ficam os contratos de aluguéis durante a pandemia da Covid-19?. **CONTADORES.CNT.BR**, 2020. Disponível em: <https://www.contadores.cnt.br/noticias/empresariais/2020/06/05/como-ficam-os-contratos-de-alugueis-durante-a-pandemia-da-covid-19.html>. Acesso em : 06 maio 2021.

DE SOUSA, Angela Silva. Veto ao artigo 9º da Lei 14.010/2020 (PL 1179). **Jusbrasil**, 2020. Disponível em: <https://draangelasousa.jusbrasil.com.br/artigos/860709672/veto-ao-artigo-9-da-lei-14010-2020-pl-1179>. Acesso em: 04 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19) . [S. l.], 10 jun. 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 4 maio 2021.

LEITE, Gisele. Esclarecimentos sobre a Lei 14.010/2020 (Lei da Pandemia). **Juristas**, 2020. Disponível em: <https://juristas.com.br/2020/06/15/esclarecimentos-sobre-a-lei-14-010-2020-lei-da-pandemia/>. Acesso em: 05 maio 2021.

Proposta suspende os reajustes em aluguel até 3 meses após pandemia. **Câmara dos Deputados**, 2021. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/742936-proposta-suspende-os-reajustes-em-aluguel-ate-3-meses-apos-pandemia/>. Acesso em: 05 maio 2021.

Negociação de reajuste do aluguel na pandemia e depois que ela acabar. **SEBRAE**, 2021. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/negociacao-de-reajuste-do-aluguel-na-pandemia-e-depois-que-ela-acabar,3a511e07f09a8710VgnVCM100000d701210aRCRD>. Acesso em: 05 maio 2021.

SAMARONE, Ruan. Projeto de lei que suspende reajustes no aluguel tramita na Câmara. **BRASIL 123**, 2021. Disponível em: <https://brasil123.com.br/projeto-de-lei-que-suspende-reajustes-no-aluguel-tramita-na-camara/>. Acesso em: 06 maio 2021.

ANEXOS

ANEXO A- CONTRATO DE LOCAÇÃO



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
MODALIDADE BUILT TO SUIT

LOCADOR: ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.212/0001-49, sediada à Avenida Professor Mello Cançado, nº 2376, bairro Belvedere, na cidade de Pará de Minas/MG, CEP 35661-300, com endereço eletrônico <gerencia@suntoryhotel.com.br>, doravante denominado simplesmente como LOCADOR;

LOCATÁRIO(S):

Nome: Sandra Maria Rafael Binder Galvão
Identidade/inscrição estadual: 1 123 727
CPF/CNPJ nº: 389.493.856-00
Endereço: Av. Paraguai, 56 - São José - Pará de Minas / MG *cep. 35660-193*
Endereço eletrônico: rodrigotrugott123@gmail.com

doravante simplesmente denominado(s) LOCATÁRIO.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e acertado, o presente contrato de locação, não residencial, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

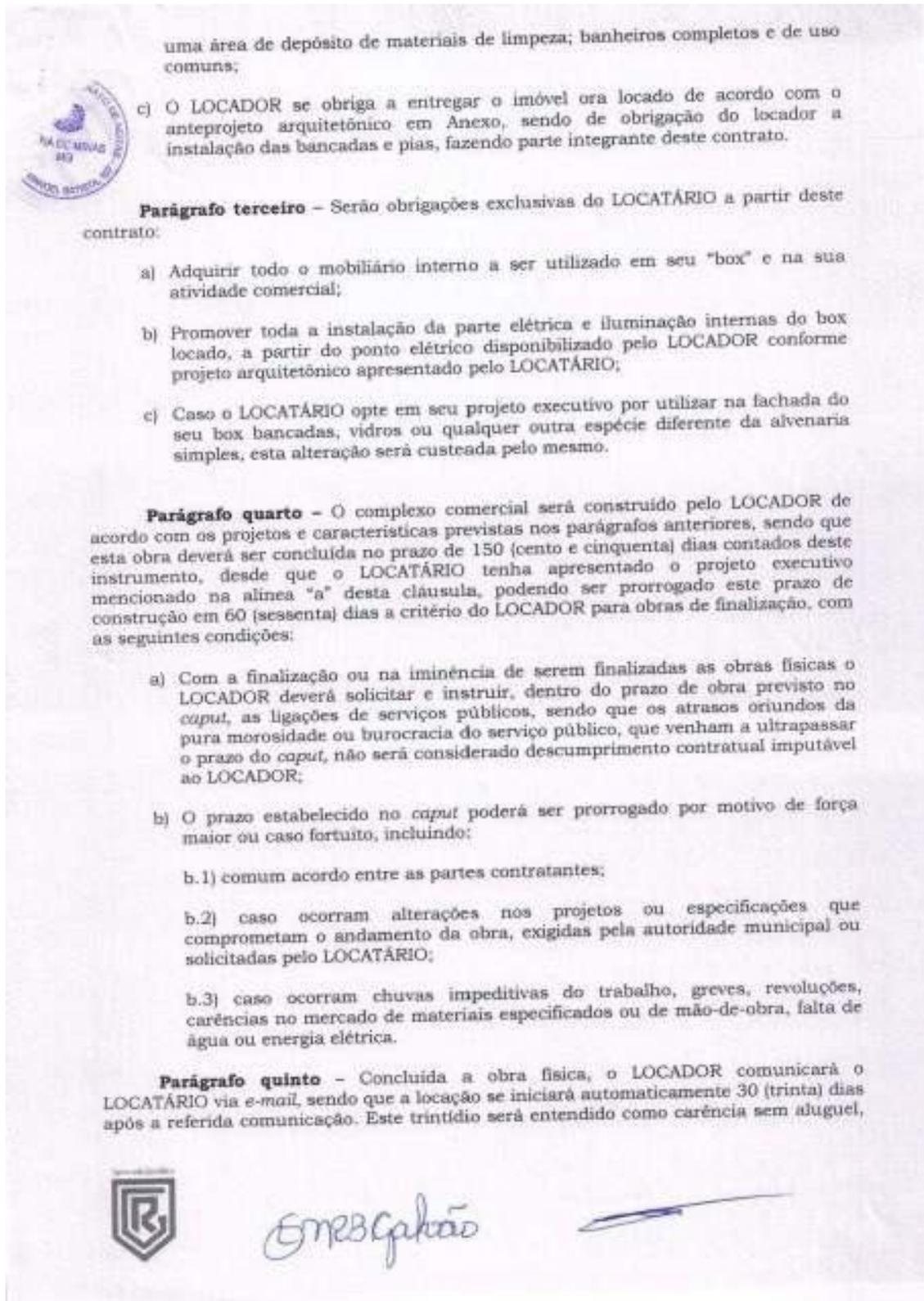
CLÁUSULA PRIMEIRA - LOCAÇÃO BUILT TO SUIT - O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO uma área construída em formato de "box", com área útil aproximada de 32,35 m², nominado "Box nº 01" inserida em uma área especificada e independente do Suntory Hotel, onde está a sede do LOCADOR.

Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO, desde já, declara ter inteira ciência das regras que regem o complexo comercial/hoteleiro e seu Regimento Interno, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las, conforme Anexos os quais seguem assinados pelas partes contratantes. O LOCATÁRIO dá ciência, ainda, de que o LOCADOR criará um acesso para este complexo comercial de "boxes" independente do acesso ao hotel do LOCADOR.

Parágrafo segundo - O LOCADOR, sob a égide do art. 54-A da Lei 8.245/91, no imóvel dado em locação, se obriga a construir e a aproveitar as construções existentes, erigindo as seguintes construções:

- Construção em alvenaria do box escolhido pelo LOCATÁRIO, entregando-o pronto e acabado com paredes emassadas para receber pintura, teto simples sem rebaxamento, sem divisórias internas, piso e rodapé, e com apenas passagem de cabos e tubulações para pontos hidráulico, pontos elétrico, pontos de ar condicionado, pontos de telefonia e pontos de combate a incêndio, conforme projetos executivos cuja elaboração, responsabilidade técnica e custeio cabe ao LOCATÁRIO e deverá ser entregue ao LOCADOR no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- O LOCADOR se compromete, ainda, a construir as seguintes áreas comuns: área de espera de clientes; uma área de copa compartilhada para os boxes;



podendo neste prazo o LOCATÁRIO adentrar no imóvel locado e realizar alterações como divisórias, móveis planejados, instalações elétricas etc.

Parágrafo sexto - O atraso injustificado na entrega da obra por fatos imputáveis ao LOCADOR não ensejará em resolução contratual e tampouco nas penalidades previstas na cláusula décima quarta, ocorrendo o LOCADOR em uma única multa compensatória em favor do LOCATÁRIO no valor de um aluguel mínimo previsto no caput da cláusula quarta, multa esta a ser compensada quando do início da exigibilidade dos alugueres.

Parágrafo sétimo - Durante a locação, constatado algum vício de obra pelo LOCATÁRIO, este deverá comunicar formalmente o LOCADOR acerca do vício, devendo ser o mesmo reparado pelos empreiteiros do LOCADOR, com base na garantia da empreitada e dos fornecedores/fabricantes de equipamentos ou instalações porventura viciadas. Esta ocorrência de vícios em nenhuma hipótese configurará descumprimento contratual sujeita às penalidades da cláusula décima quarta.

CLÁUSULA SEGUNDA - A presente locação destina-se para o fim comercial/industrial, especificamente para utilização de um estabelecimento de Lanchonete.

Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO declara que na realização de sua atividade comercial/industrial não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental em desacordo com as leis vigentes.

Parágrafo segundo - É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO obter todos os alvarás de funcionamento do estabelecimento, segundo sua atividade comercial/industrial.

Parágrafo terceiro - É de responsabilidade do LOCATÁRIO, assim que se iniciar efetivamente a locação, após a devida construção do imóvel, manter contratado durante a locação um seguro contra incêndio, desmoronamentos, vandalismo, terremotos etc., enfim, qualquer causa natural ou humana de sinistro que cause destruição em todo ou em parte do imóvel ora locado.

Parágrafo quarto. Fica ajustado entre as partes que o ora LOCATÁRIO poderá constituir uma nova empresa para operar no imóvel ora locado, sendo que caso isso ocorra, esta alteração será formalizada mediante Termo Aditivo pelas partes, sendo que o LOCATÁRIO apontado neste instrumento continuará como garantidor solidário e principal pagador, sem benefício de ordem, em relação a todas as obrigações assumidas pelo novo inquilino.

Parágrafo quinto. O LOCATÁRIO se obriga a esclarecer a todos os seus clientes e respeitar o fato de que a atividade hoteleira do LOCADOR em nada está relacionada com a atividade comercial a ser desenvolvida pelo LOCATÁRIO, não havendo entre estas partes, mutuamente, qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária perante terceiros de um referente a atividade comercial do outro.

Parágrafo sexto. Fica convencionada a obrigação do LOCADOR de não ofertar e tampouco alugar outro "box" do complexo comercial a ser criado, onde se localizará o imóvel objeto desta locação, para empresa do mesmo ramo de atuação do ora LOCATÁRIO, evitando-se assim a concorrência comercial dentro do mesmo complexo. Esta obrigação do LOCADOR estende-se a terceiros que porventura vierem a sercessionários dos direitos deste ou adquirentes do imóvel locado, na forma das cláusulas sétima e oitava deste contrato, sendo responsabilidade do LOCADOR informar o



SMR3 Galvão

cessionário ou o adquirente desta condição estabelecida e fazer constar em todos os instrumentos jurídicos de cessão ou venda.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo do presente contrato de locação é de 3 (três) anos, a iniciar-se automaticamente na forma do parágrafo quinto da cláusula primeira, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel locado após o prazo de locação inteiramente livre, desocupado, repintado internamente e em perfeito estado de conservação, pois o imóvel será entregue novo; ficando incorporado no imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção, todos os seus equipamentos hidráulicos e elétricos instalados pelo LOCATÁRIO, salvo a disposição do parágrafo terceiro da cláusula sexta.

Parágrafo primeiro. Ao final do prazo de locação, se o LOCATÁRIO se mantiver na posse do imóvel por 15 (quinze) dias a mais do prazo retro mencionado, sem a oposição do LOCADOR, esta locação estará automaticamente renovada em iguais condições estabelecidas, mas por prazo indeterminado, respeitado o valor de aluguel vigente e suas condições de reajuste.

Parágrafo segundo. A entrega do imóvel com o final da locação será feita mediante termo escrito de devolução, firmado pelo LOCADOR, após verificado por este o seu respectivo estado de conservação e a inexistência de débitos relacionados ao imóvel, observadas as seguintes condições:

- a) Caso o imóvel locado, suas dependências, utensílios e equipamentos nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições em que foram entregues, salvo desgaste natural pelo tempo, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR;
- b) O LOCATÁRIO, na hipótese da alínea anterior, terá o prazo de 15 (quinze) dias para proceder os reparos que forem exigidos. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, ao procedimento determinado na alínea seguinte;
- c) Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias, o LOCATÁRIO obriga-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos, o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO, a qual reconhece como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, acrescida da multa compensatória prevista no caput da cláusula décima quarta;
- d) Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados.



SMR3 Galvão



Parágrafo terceiro - O LOCATÁRIO se obriga a transferir todas as contas incidentes sobre o imóvel para seu nome, que forem juridicamente possíveis.

CLÁUSULA SEXTA - O LOCATÁRIO, exceto as obras que por Lei cabem ao LOCADOR, obriga-se por todas as outras, devendo manter e devolver a unidade locada em perfeito estado de conservação e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas, fechos, vidros, portas, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas. Ao final da locação será elaborado Termo de Vistoria pelo LOCADOR atestando a conformidade do imóvel em relação à esta cláusula, sendo este Termo condição *sine qua non* para finalização da relação locatícia.

Parágrafo primeiro - Se o LOCATÁRIO desejar realizar benfeitorias no imóvel ora locado será imprescindível a anuência prévia e por escrito do LOCADOR, sendo que quando findar ou rescindir este contrato, o LOCATÁRIO não terá direito a retenção ou indenização pelas benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, com a ressalva do próximo parágrafo.

Parágrafo segundo - No caso de introdução de benfeitorias no imóvel, autorizadas ou não, caberá ao LOCADOR decidir no término do contrato se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.

Parágrafo terceiro. As benfeitorias móveis, tais como, luminárias, móveis planejados, divisórias etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO ao final da locação.

Parágrafo quarto - O LOCATÁRIO se obriga a respeitar, por si próprio e pelos seus empregados ou prepostos, as normas do Regimento Interno do complexo comercial o qual segue em anexo assinado pelas partes, como parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - Não será permitida, ao LOCATÁRIO, a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR, excetuada a substituição prevista no parágrafo quarto da cláusula segunda.

Parágrafo primeiro. O LOCADOR poderá ceder a outrem todos os seus direitos e deveres oriundos deste contrato e da relação de inquilinato ora firmada, sem necessidade de autorização prévia do LOCATÁRIO, devendo apenas posteriormente notificar este da cessão para todos os fins jurídicos.

Parágrafo segundo. Inclusive o LOCATÁRIO fica ciente e anuente que se ocorrer a cessão prevista no parágrafo anterior durante as obras em questão, ou seja, antes da locação propriamente dita se iniciar, o LOCADOR poderá transferir a propriedade do terreno descrito na cláusula primeira ao novo Locador cessionário dos direitos, sendo que o LOCATÁRIO declara que não possui interesse na aquisição do imóvel locado durante este momento de construção, analogicamente como renúncia ao direito de preferência.

Parágrafo terceiro. Caso o LOCADOR exerça seu direito de cessão prevista nos parágrafos anteriores, este se obriga a constar de todos os instrumentos jurídicos de cessão da locação a terceiros a questão da existência desta locação e que o cessionário de tal relação jurídica se obriga a respeitar este contrato e seus prazos vigentes, subrogando em todos os direitos e deveres do LOCADOR.



SMBC Galvão

CLÁUSULA OITAVA - Se o LOCADOR manifestar a intenção de vender o imóvel locado após as obras em questão e início da locação conforme disposto na cláusula terceira, o LOCATÁRIO estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem em horário comercial, independentemente de agendamento.

CLÁUSULA NONA - O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa, ressalvando-se, porém, o direito do LOCATÁRIO de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos porventura sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Se houver incêndio ou acidente no imóvel ora locado que impossibilite o seu uso imediato, havendo necessidade de reforma ou reconstrução, rescindir-se-á o contrato de pleno direito, sem prejuízo da responsabilidade civil do LOCATÁRIO, se o fato tiver ocorrido por sua culpa, acrescida multa contratual compensatória se for caso de responsabilização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O contrato se manterá mesmo com o falecimento, recuperação judicial, falência ou insolvência civil do LOCADOR, devendo ser substituído por seus sucessores legais. Em caso de pedido de falência ou de recuperação judicial do LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá dar como resolvido de pleno direito o presente contrato, com a imposição da multa contratual compensatória e cobrança dos aluguéis devidos, dando um prazo de 15 (quinze) dias para o LOCATÁRIO desocupar o imóvel ora locado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Com a exceção da penalidade moratória específica prevista no parágrafo segundo da Cláusula Quarta, configurado o descumprimento contratual por quaisquer das partes contratantes, a parte culpada incorrerá em uma multa compensatória no importe equivalente a 01 (um) aluguel vigente, sem prejuízo das perdas e danos devidamente comprovadas.

Parágrafo primeiro. Em qualquer caso de descumprimento contratual poderá a parte prejudicada optar por resolver o presente contrato de pleno direito, devendo o LOCATÁRIO entregar o imóvel desocupado no prazo de 15 (quinze) dias na forma da cláusula terceira; ou poderá a parte prejudicada optar por manter o presente contrato e a referida locação, executando os valores devidos. Em qualquer das opções a parte prejudicada terá o direito de exigir o pagamento da multa compensatória estipulada contratualmente.

Parágrafo terceiro - Se qualquer das partes vier a contratar advogados para a cobrança da multa e demais encargos contratuais ou extracontratuais referente à presente locação, arcará a parte culpada, ainda, com os honorários advocatícios a título de danos emergentes já pré-fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do acordo, em caso de solução extrajudicial e, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, em caso de solução judicial, sem prejuízo do ônus da sucumbência. Ambas as porcentagens de honorários serão calculadas sob o valor equivalente a doze meses de locação.



Strochão

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atrese no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o LOCATÁRIO alegue novação, remissão, alteração contratual tácita, direito adquirido, renúncia de direito ou purgação da mora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O presente contrato é celebrado de irrevogável e irrevogável, não permitindo o arrependimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A eventual declaração de invalidade ou anulação de alguma disposição contratual não acarretará a rescisão do presente contrato, permanecendo vigentes as demais cláusulas, podendo as partes, ainda, ajustar bilateralmente uma cláusula substitutiva da que tenha sido invalidada ou anulada, preservando o contrato e a intenção dos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - As comunicações entre as partes deverão ser feitas por escrito, elegendo as partes o correio eletrônico (e-mail) como o meio oficial de comunicação inclusive para envio de notificações ente as partes, nos endereços indicados no preâmbulo do contrato, sendo a via postal o meio subsidiário alternativo. A alteração de endereço físico ou eletrônico das partes deverá ser devidamente comunicada. É de responsabilidade de cada parte contratante verificar sua própria caixa de mensagens, física ou eletrônica.

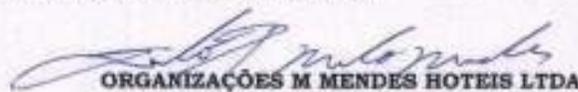
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - As partes contratantes declaram que a minuta deste contrato foi-lhe apresentada previamente, inclusive em tempo hábil para obter aconselhamento jurídico e apontar alterações ou observações, tendo o texto sido integralmente compreendido, afastando a hipótese de ser o presente instrumento um contrato de adesão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - O presente contrato representa o entendimento havido entre as partes, ficando sem efeito qualquer outro documento, pré-contrato, proposta, *folder* ou correspondência havida entre as partes contratantes antes da data de assinatura deste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - As partes elegem o foro da Comarca de Pará de Minas/MG para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato.

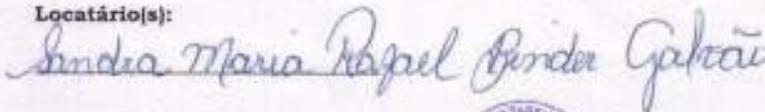
E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo,

Pará de Minas/MG, 12 de Abril de 2019.


ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA



Locatário(s):



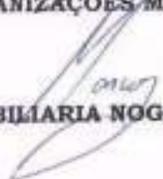


Parágrafo único - Doravante todo o faturamento dos alugueres e demais verbas deve ser feito diretamente e unicamente para o novo locador indicado acima, extinguindo-se com quitação plena e irrevogável toda a relação jurídica para com este LOCADOR, sendo conferida quitação a este de todas as suas obrigações contratuais e/ou extracontratuais.

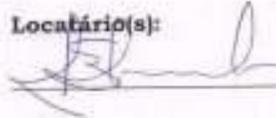
CLÁUSULA TERCEIRA - Mantêm-se vigentes todas as cláusulas do contrato principal de locação que não foram afetadas por este termo aditivo.

Pará de Minas/MG, 20 de março de 2020.


ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA


IMOBILIÁRIA NOGUEIRA & FRANCO LTDA

Locatário(s):



Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:





Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



**1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL MODALIDADE BUILT TO SUIT**

LOCADOR: ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.212/0001-49, sediada à Avenida Professor Mello Cançado, nº 2376, bairro Belvedere, na cidade de Pará de Minas/MG, CEP 35.661-300, com endereço eletrônico <gerencia@suntoryhotel.com.br>, doravante denominado simplesmente como LOCADOR;

LOCATÁRIO(S):

Nome: Sandra Maria Rafael Binder Galvão
Identidade/inscrição estadual: 1 123 727
CPF/CNPJ nº: 389.493.856-00
Endereço: Av. Paraguai, 56 – São José – Pará de Minas/MG
Endereço eletrônico: rodrigotraumgott123@gmail.com
Telefone: (37)9.9862-4317

doravante simplesmente denominado(s) LOCATÁRIO.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e acertado, o presente termo aditivo ao contrato de locação não residencial, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - LOCAÇÃO BUILT TO SUIT - As partes acima qualificadas possuem contratada a locação comercial de uma área construída em formato de "box", com área útil aproximada de 32,35m², nominado "Box nº 01" inserida em uma área especificada e independente do Suntory Hotel, onde está a sede do LOCADOR, conforme contrato firmado em 12/04/2019, doravante denominado Contrato Principal.

CLÁUSULA SEGUNDA - Conforme previsto no parágrafo segundo da cláusula sétima do contrato de locação firmado entre as partes, o LOCADOR informa ao LOCATÁRIO que alienou a propriedade do imóvel ora locado ainda na fase de obras, sendo que este último ratifica aquele instrumento contratual reafirmando que não possui e nem possuía qualquer interesse em exercer o direito de preferência de aquisição. Doravante, para todos os fins jurídicos, o legítimo locador e proprietário do imóvel locado, sub-rogando-se em todos os direitos e deveres do ora LOCADOR passa a ser a seguinte empresa:

A) **IMOBILIARIA NOGUEIRA & FRANCO LTDA**, sociedade empresária, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 34.345.110/0001-07, residente e domiciliado na cidade de Pará de Minas, Estado de Minas Gerais, na Rua da Prata, nº 73, loja, bairro Patafufo Jardim Beatriz, CEP 35.660-970

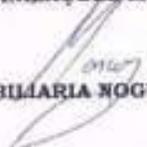


Parágrafo único - Doravante todo o faturamento dos alugueres e demais verbas deve ser feito diretamente e unicamente para o novo locador indicado acima, extinguindo-se com quitação plena e irrevogável toda a relação jurídica para com este LOCADOR, sendo conferida quitação a este de todas as suas obrigações contratuais e/ou extracontratuais.

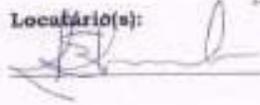
CLÁUSULA TERCEIRA - Mantém-se vigentes todas as cláusulas do contrato principal de locação que não foram afetadas por este termo aditivo.

Pará de Minas/MG, 20 de março de 2020.


ORGANIZAÇÕES M MENDES HOTEIS LTDA


IMOBILIÁRIA NOGUEIRA & FRANCO LTDA

Locatário(s):



Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



