

Magistrado cassa liminar de redução de aluguel e defende negociação

18/02/2021

Nunca a negociação e a conciliação foram tão importantes e apropriadas como nesse momento de crise da Covid-19. Com esse entendimento, o desembargador Costa Wagner, da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, suspendeu uma liminar que reduzia em 70% o valor do aluguel acordado entre um salão de beleza e um grande varejista, que arrendava parte de seu espaço.

Reprodução



Reprodução Magistrado cassa liminar de redução de aluguel e defende negociação entre as partes

Para o relator, o cenário de epidemia da Covid-19 exige cautela e conceder descontos aleatoriamente pode representar uma prática perigosa. Na decisão, ele projetou uma cadeia que começa com um pai, cuja renda vem do aluguel de seus imóveis, repentinamente interrompido, e termina com uma escola que deixa de receber mensalidades e, por consequência, para de pagar professores.

"Todos estamos interligados. Ao se conceder um benefício para uma ponta desta cadeia produtiva, se a questão não foi muito bem analisada e valorada, pode-se estar causando grande estrago para a outra ponta", afirmou. Segundo Wagner, a sociedade precisa entender que cada relação jurídica privada deve, primeiro, ser objeto de análise e discussão entre os partícipes do contrato.

O ideal, segundo ele, seria que as partes conseguissem, com maturidade, definir critérios adequados a um período de excepcionalidade. Caso não seja alcançado um acordo, afirmou o desembargador, o Judiciário estará a postos para o enfrentamento da questão, hipótese em que o caso concreto deverá ser minuciosamente analisado pelos magistrados.

"A criatividade, no bom sentido do termo, com elaboração de propostas de parcelamento, moratória de parte do pagamento, remissão de dívidas com compensações futuras, isenção de multas e juros, entre outras estratégias comerciais, devem ser pensadas e exploradas ao máximo pelos contratantes, afinal, o combinado não é caro", completou.

Segundo **Hélio Yazbek**, sócio da **Yazbek Sociedade de Advogados**, responsável pela defesa do varejista, a contextualização do desembargador, por ser ampla e abrangente, pode ter reflexo em todo o setor. "Ele faz uma espécie de chamamento ao bom senso e destaca, a partir de um ótimo exemplo de reação em cadeia, as repercussões negativas de uma interferência excessiva do Judiciário", afirmou.

De acordo com o advogado, desde o ano passado, foram registradas inúmeras decisões favoráveis aos locatários, e algumas delas, "pelo tom adotado, geraram uma grande crise de insegurança nas relações privadas". Por isso, ele considerou de extrema importância a decisão do desembargador Costa Wagner.

Processo 2015754-16.2021.8.26.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-fev-18/magistrado-cassa-liminar-reducao-aluguel-defende-negociacao/>