



SÉRIE EFEITO PANDEMIA |

RSA

REGO SAMPAIO ANDRADE  
ADVOCACIA DE NEGOCIOS

MANUAL PRÁTICO SOBRE  
**ALUGUEL**  
NO CONTEXTO DA PANDEMIA

NEWSLETTER

LIVE

SITE

REDES SOCIAIS

Rua Alceu Amoroso Lima, 276-A  
Mondial Office, Sala 1608, Salvador/BA  
CEP 41820-770

contato@regosampaioandrade.com.br  
(71) 99208-8089 | 99981-6876 | 98126-9017  
www.regosampaioandrade.com.br

- 3** **POR QUE ESSE E-BOOK É PARA VOCÊ?**  
Locador | Locatário | Corretor | Advogado
- 4** **POR ONDE COMEÇAR**  
Parâmetros de negociação
- 6** **RENEGOCIANDO NA PRÁTICA**  
Dicas gerais e teses jurídicas aplicáveis
- 8** **LOCAÇÕES RESIDENCIAIS**
- 9** **LOCAÇÕES NÃO-RESIDENCIAIS**  
Com impedimento ao funcionamento  
Com restrições ao funcionamento
- 11** **E SE EU PRECISAR IR AO JUDICIÁRIO?**  
Coletânea de decisões judiciais

MANUAL PRÁTICO SOBRE  
**ALUGUEL**  
NO CONTEXTO DA PANDEMIA



Se você já nos acompanha nas redes sociais você já conhece a **série efeito pandemia**, um conteúdo original do Rêgo Sampaio Andrade (@rsa.adv) sobre aspectos jurídicos durante esse período excepcional que estamos vivendo.

Esse **e-book** é um conteúdo ampliado da nossa série, um manual prático sobre aluguel no contexto da pandemia e nele você terá orientações para começar saber dos seus direitos e possibilidades de renegociação, além de trazer uma coletânea selecionada de decisões judiciais sobre o tema.

Vale o alerta, a renegociação pode ser feita a qualquer tempo. Se você alugou antes ou durante a pandemia, e ainda que já tenha renegociado uma vez.

Se você segue insatisfeito com o seu aluguel, se conhece alguém que precisa de ajuda, **esse e-book é para você**. Aqui você terá noções básicas e práticas, até mesmo para saber quando procurar ajuda profissional.

Se ao fim da leitura ainda estiver com dúvida, procure um advogado especialista. O seu caso pode conter peculiaridades que exijam uma solução personalizada.

Boa leitura!

**Rêgo Sampaio Andrade** | Advocacia de Negócios



# POR ONDE COMEÇAR

## Parâmetros de negociação

De forma geral, as locações se sujeitam às determinações da Lei de Locações (Lei Federal 8.245/91), que disciplina, de forma geral os direitos e deveres de cada parte, e como as discussões devem ser solucionadas.

**O rigor da Lei varia de acordo com o tipo da locação.** Locações residenciais, por estarem relacionadas ao direito de habitação sofrem a incidência de mais regras obrigatórias. As locações não-residenciais possuem regras especiais para a renovação, para prestigiar a proteção ao ponto comercial, e as locações em shopping center ou aquelas construídas especialmente para atender ao locatário (modalidade chamada de *built-to-suit*) são quase inteiramente livres das regras da Lei de Locações.

Além da lei, os contratos também são fontes importantes para regular essas relações, pois a Lei autoriza que muitas das regras entre as partes sejam definidas pela suas próprias conveniências.

PRIMEIRA DICA PRÁTICA: SE VOCÊ NÃO PODE MUDAR A LEI DE LOCAÇÕES, REGULE-SE MUITO BEM PELO CONTRATO DE LOCAÇÃO, E SE ELE NÃO TE ATENDE MAIS DURANTE ESSE PERÍODO, ESPECIALMENTE POR QUESTÕES FINANCEIRAS, RENEGOCIE O CONTRATO.

E como se preparar para renegociar o contrato? O primeiro passo você já deu, estar aqui. Para além disso:

# 1

**Apresente dados e tenha foco.** Apesar de poder negociar a qualquer tempo, é muito ruim quando depois de negociado você se dá conta de que, mesmo assim, a locação continua inviável. **Antes de negociar, saiba exatamente quais são os seus limites.** Se você é locador e 80% do valor do aluguel é destinado ao pagamento de despesas pessoais fixas, não dá pra aceitar um desconto maior do que 20%.

**Faça as contas considerando o novo cenário** (e já contando com uma margem de erro), quanto você acha que ainda pode pagar na locação? E preço do aluguel de um imóvel que não pode mais abrir ao público vale o mesmo preço pactuado antes da pandemia? E quanto você pode abrir mão de receber? Por quanto tempo esse novo arranjo será sustentável?

## POR ONDE COMEÇAR

Parâmetros de negociação

# 2

**Faça a renegociação por escrito.** Pode parecer óbvio, mas tem muita gente que no afã de resolver repactua preço, modo de pagamento e outras obrigações apenas por conversas ao telefone.

Esse é um grande perigo, a renegociação verbal está sujeita a interpretações divergentes entre as partes - o famoso "achei que você quis dizer isso.." - e provar que você está certo será muito difícil. **Conversas por whatsapp e e-mail** são melhores do que telefonemas, são bons aliados para a fase de tratativas, mas **não devem substituir o aditivo do contrato de locação.**

**Revisite o contrato atual.** Usar a caução para abater os alugueis vencidos pode ser uma boa ideia, mas você sabia que essa decisão pode impactar na velocidade de uma ação de despejo em caso de nova inadimplência? Se for prorrogar o contrato, é necessário observar o impacto que isso pode trazer em uma ação renovatória futura. **Para cada decisão tomada, vários aspectos do contrato podem ser impactados,** e um advogado especializado poderá te ajudar nisso.

Também não perca a oportunidade para regular situações futuras previsíveis, evitando o desgaste de uma nova renegociação. Se a sua locação é não-residencial, por exemplo, vale a pena tratar das obrigações quando da reabertura do comércio - com ou sem restrições.

# 3

SEGUNDA DICA PRÁTICA: SE VOCÊ É LOCATÁRIO E FEZ BENFEITORIAS NO IMÓVEL, VALE A PENA CHECAR SE ELAS SÃO INDENIZÁVEIS (PELO CONTRATO OU POR LEI). EM CASO POSITIVO, NA NEGOCIAÇÃO, LEMBRE AO LOCADOR QUE VOCÊ TEM DIREITO À RETENÇÃO DO IMÓVEL ATÉ O PAGAMENTO DELAS.

# 4

Por fim, e não menos importante. **Esteja aberto ao diálogo e busque entender as necessidades do outro.** Um bom acordo é aquele que é bom para as duas partes. Se você é locatário e o seu comércio está fechado, ainda assim você está na posse do imóvel, usufruindo dele nem que seja como um depósito, e isso precisa ser remunerado. Se você é locador, pode ser preferível receber menos nesse momento do que correr o risco de ficar com o imóvel desalugado, gerando despesas de manutenção, impostos e taxa de condomínio. **Renegociar é preservar a relação locatícia em bons termos.**

# RENEGOCIANDO NA PRÁTICA

Dicas gerais e teses jurídicas aplicáveis

Se você já colocou os números na ponta do lápis e está com o contrato em mãos, **esse é o momento para colocar em ação as nossas dicas práticas de renegociação**. Mas não se acanhe em pedir ajuda profissional, a qualquer momento, caso não se sinta confortável ou seguro para prosseguir. Sabemos que esse é um momento delicado para muitas pessoas, o olhar externo e experiente de um advogado pode ser muito bem vindo para o sucesso da operação.



## O PRIMEIRO CONTATO

O primeiro contato pode ser por telefone, whatsapp ou por e-mail. Mostre as motivações, a sua proposta. **Se é você quem toma a iniciativa de renegociar, precisa vir de você a primeira proposição de acordo**. Proponha algo que seja confortável para você e tenha em mente que a outra parte poderá exigir ainda mais. Tenha um plano B, alternativas que possam ser aprimoradas pela outra parte e os façam a chegar em um consenso. Deixe claro quais são as suas motivações e apresente dados concretos: de quanto foi a queda de faturamento? Quais foram os cortes que você já fez até o momento? Quais são as expectativas de retomada?

## NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E O ACORDO

Se chegaram a um consenso, ótimo! Retome as dicas que oferecemos no capítulo 1 deste ebook, faça o aditivo por escrito e, se possível, com a assessoria de um advogado especializado, que pode ser remunerado por ambos já que há um entendimento entre vocês. Se o acordo não for possível, é o momento de profissionalizar a negociação e, em último caso, se preparar para uma ação judicial.

Procure um advogado especializado para analisar o seu contrato, a sua situação financeira e o histórico da locação. Com esses detalhes, ele fará um plano de negociação e, possivelmente, uma notificação extrajudicial, expondo todas as suas razões para revisar o contrato e as teses jurídicas que te favorecem no acordo.

Em uma ação judicial, essa notificação será um forte elemento de prova e poderá retratar melhor ao juiz os debates que vocês tiveram e a sua boa-fé na negociação. Transparência é um valor a ser cultivado sempre!

## AÇÃO JUDICIAL



Se as tentativas de negociação não forem satisfatórias e não for possível chegar a um acordo, **locador e locatário podem acionar o judiciário - através de um advogado - para pedir a repactuação do contrato**, a revisão das obrigações e até mesmo questionar a eficácia de algumas das cláusulas do contrato que ainda está em vigor.

As principais linhas argumentativa são as teses de **onerosidade excessiva** e **força maior**, mas elas, sozinhas, não fazem milagre. É necessário demonstrar que as obrigações assumidas na locação se baseavam no uso normal da propriedade e/ou em capacidade financeira que as partes não possuem mais. É possível utilizar o mesmo processo para, caso a situação fique insustentável, devolver as chaves do imóvel e discutir a aplicação da multa rescisória.

**ONEROSIDADE EXCESSIVA.** De acordo com essa tese, a pandemia pode ser fato gerador de onerosidade excessiva para uma das partes, desequilibrando o contrato em favor de apenas uma delas sem motivo razoável.

Em casos como este, o Código Civil autoriza o devedor a requerer o encerramento do contrato ou a revisão para reequilibrá-lo. Essa tese é útil nos casos de fechamento de estabelecimentos pelo Poder Público, nos quais a fixação do aluguel tinha como base o uso normal do imóvel, que foi restringido.

**FORÇA MAIOR.** Segundo essa teoria, a pandemia pode ser configurada como hipótese de força maior, situação que mitiga obrigações contratuais, visto que a sua ocorrência se deu, não por desejo das partes, mas por um evento externo, imprevisível e/ou inevitável.

O Código Civil prevê expressamente que o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de força maior e com essa tese é possível defender a mitigação dos encargos moratórios

# LOCAÇÕES RESIDENCIAIS

As locações residenciais estão essencialmente ligados à função de moradia, o que torna o assunto ainda mais delicado.

Nestes casos, locador e locatário devem redobrar os esforços em renegociar o contrato amigavelmente, pois, em alguns casos, a mudança do inquilino para um outro imóvel pode esbarrar em restrições municipais e do condomínio. Locador e locatário devem estar sensíveis às dificuldades de reforma, reparos e desocupação do imóvel.



Ainda que não seja possível alcançar um acordo quanto à renegociação da locação, e as partes decidam pelo distrato, é importante que a rescisão contratual seja acompanhada por um advogado, que irá negociar e colocar em bons termos (e por escrito) as regras da desocupação, regulando, por exemplo: como serão feitas as vistorias de entrega das chaves, a postergação dos reparos necessários e eventuais dilações do prazo para efetiva desocupação.

É importante destacar que com a publicação da Lei Federal 14.010/2020, os despejos não foram proibidos, razão pela qual, sem uma renegociação, a inadimplência prevista em contrato poderá motivar uma ação de despejo.

De outro lado, o locador deve estar sensível ao fato de que encontrar novos inquilinos durante a pandemia pode não ser uma tarefa fácil e a mudança de novos inquilinos está suspensa em alguns condomínios, de modo que sem o atual locatário o imóvel passa a gerar custos de manutenção, taxas e impostos ao locador.

A partir da página 11 desse ebook, confira decisões sobre impedimento de mudança e reformas em imóveis residenciais.

# LOCAÇÕES NÃO-RESIDENCIAIS

Com impedimento ao funcionamento



Uma das principais medidas sanitárias estabelecidas para o combate do coronavírus é o distanciamento social e, por óbvio, a redução das situações de aglomeração. A adoção dessas práticas impactou principalmente aos centros comerciais, como shoppings centers. Também acabaram sendo impactados os comércios de rua de bairros com medidas restritivas (*lockdown*).

Nestes casos, a dinâmica da locação é completamente alterada. As locações não-residenciais são, em sua maioria, fundamentadas no funcionamento ao público, no amplo oferecimento de produtos e serviços, e não apenas para estoque de bens. O fechamento de estabelecimentos comerciais, para aumentar o isolamento social, é um fator externo e pode ser considerado um fator determinante para a renegociação.

Isto porque, ao locar determinado imóvel, parte do preço avençado está intimamente ligado à atividade comercial que vai se estabelecer, o fluxo de pessoas na região e a capacidade de atração desse público. **O preço que se convenciona, portanto, é composto não só pela disponibilização de espaço de estoque, mas em função da atratividade do público.**

Já existem decisões judiciais favoráveis a estabelecimentos fechados por determinação do Poder Público, como shoppings centers, com isenção (total/parcial) de alugueis e fundos de promoção e propaganda.

DICA PRÁTICA: RENEGOCIE O CONTRATO, NÃO SÓ EM RELAÇÃO AO PERÍODO DE FECHAMENTO, MAS TAMBÉM QUANTO AO MOMENTO DE REABERTURA, COM OU SEM RESTRIÇÕES. PODE SER INTERESSANTE PREVER UM REGIME DE TRANSIÇÃO BASEADO NA RETOMADA DO FATURAMENTO NORMAL DO ESTABELECIMENTO.

# LOCAÇÕES NÃO-RESIDENCIAIS

Com restrições ao funcionamento

Além dos estabelecimentos fechados por determinação do Poder Público, dada a sua alta capacidade de gerar aglomerações, alguns estabelecimentos comerciais passaram a ser obrigados a funcionar somente no sistema delivery (entrega a domicílio) e take away (para viagem).

Nestes casos, enquadram-se como maiores impactados os bares e restaurantes, cujo modelo de negócio baseia-se, normalmente, no atendimento de salão - ou seja, recebendo presencialmente os seus clientes.

Assim como os estabelecimentos com impedimento ao funcionamento, nesses casos a dinâmica da locação também é alterada, pois parte do preço da locação está relacionado, por exemplo, à disponibilidade de vagas de estacionamento para os clientes e a quantidade de lugares e mesas que podem ser dispostos no salão de atendimento.

Pelas restrições impostas, o valor do espaço locado restringe-se, momentaneamente apenas à capacidade da cozinha e, por isso, parte do valor avençado para a locação pode passar a ser questionado.



DICA PRÁTICA: PARA ESSES CASOS, É IMPORTANTE QUE O LOCATÁRIO DEMONSTRE A QUEDA DO FATURAMENTO EM CONTRAPOSIÇÃO AO INCREMENTO OU MANUTENÇÃO DAS DESPESAS NORMAIS. E AQUI VALE A MESMA SUGESTÃO DADA AOS COMÉRCIOS FECHADOS: RENEGOCIEM CRIANDO REGRAMENTOS ESPECÍFICOS PARA AS FASES DE RETOMADA ECONÔMICA.

A partir da página 11 desse ebook, confira decisões sobre redução do valor da locação em estabelecimentos impedidos e com restrições de funcionamento.

# E SE EU PRECISAR IR AO JUDICIÁRIO?

Coletânea de decisões judiciais

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. NEGADA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA. REFORMA EM APARTAMENTO NOVO. AUTORES QUE PRECISAM DESOCUPAR IMÓVEL ALUGADO.** (...) Relatam os demandantes que, não obstante o imóvel necessitar somente de reparos finais, o condomínio determinou a interrupção das obras, com base no Decreto Municipal nº. 4.630 de 02/06/2020 que determinou a suspensão das obras de construção civil até 21 de junho de 2020. (...) No caso dos autos, tratando-se o condomínio de lugar reservado que integra uma comunidade, deve prevalecer o interesse de todos que ali residem e não o interesse particular dos autores. Considerando que o momento vivenciado requer cautela, deve-se priorizar a proteção e a integridade de todos os moradores, evitando a circulação de pessoas estranhas ao local. Ademais, a pretensão dos autores contraria a determinação contida em Decreto Municipal que interrompeu dos serviços de construção civil até o dia 21 de junho de 2020. Nesse sentido, indefiro a tutela de urgência pretendida. (1ª Vara Cível de Lauro de Freitas/BA. Processo n. 8004994-57.2020.8.05.0150. Decisão proferida em 09/06/2020).

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. DEFERIDA SUSPENSÃO PARCIAL DE ALUGUEIS. ESTABELECIMENTO COM IMPEDIMENTO DE FUNCIONAMENTO.** (...) Se o imóvel fosse apresentado hoje ao mercado, ou não seria locado por falta de interessados, ou seu valor locativo seria certamente inferior àquele contratado. Dificilmente haveria parâmetro, pois a impossibilidade/restrrição de uso é parcial e temporária. Como visto, a teoria da imprevisão autoriza a resolução ou revisão do contrato para ajustá-lo às circunstâncias supervenientes, a exemplo da correção do valor econômico (arts. 317, 478 e 480 do CC/2002). Afigura-se viável comparar a espécie de limitação da utilização do prédio locado, com a hipótese de deterioração, aludida no art. 567 do CC/2002. Não há, na verdade, deterioração física da coisa alugada, destruição parcial ou degeneração, mas ocorre inegavelmente uma depreciação do uso, gerando perda do sinalagma funcional do contrato que nasceu e estava equilibrado. (...) Diante do exposto, Defiro em parte a tutela de urgência pleiteada, e o faço para suspender a exigibilidade não do valor integral, mas da metade do aluguel devido pela parte Autora, VIA VAREJO S.A., ficando esta, VIA VAREJO, obrigada a pagar aos Requeridos o aluguel correspondente à metade do valor atualmente vigente enquanto perdurar o impedimento (por ato do Município) de abertura da loja física no prédio alugado, sito nesta cidade, descrito nos autos e no contrato anexo à inicial. Subsistem outras obrigações contratuais e contribuições incidentes. (2ª Vara Cível de Vitória da Conquista/BA. Processo n. 8006054-81.2020.8.05.0274. Decisão proferida em 18/05/2020).

# E SE EU PRECISAR IR AO JUDICIÁRIO?

## Coletânea de decisões judiciais

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. INDEFERIMENTO DE REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DEVER DAS PARTES EM RENEGOCIAR.** Trata-se de caso em que a empresa autora narra que celebrou contrato de locação não residencial com a parte acionada e utiliza o imóvel locado para explorar a atividade de estacionamento privativo de veículos. Prossegue a acionante aduzindo que por força da localização do imóvel locado, suas atividades estão diretamente relacionadas ao fluxo de pessoas no Aeroporto de Salvador, este que foi reduzido drasticamente por força da restrição de circulação de pessoas causada pela pandemia, de maneira que sua receita caiu abruptamente em 90% no mês de abril/20.(...) É evidente que este Juízo não desconhece o fato de que a economia global enfrenta momento sem qualquer precedente, mas a repactuação contratual em casos que tais deve ficar ao alvedrio das próprias partes, sem a intervenção do Poder Judiciário, sendo certo, nesse particular, que não é interessante para a acionada perder seu locatário que vinha cumprindo devidamente suas obrigações. (...) Ante o exposto, INDEFIRO a tutela provisória de urgência requerida.. (3ª Vara Cível de Salvador/BA. Processo n. 8044350-21.2020.8.05.0001. Decisão proferida em 30/04/2020).

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. SUSPENSÃO TOTAL DOS ALUGUEIS. ESTABELECIMENTO IMPEDIDO DE FUNCIONAMENTO.** Narra a inicial que as partes firmaram contrato de locação comercial, em setembro de 2019, e que a locatária exerce a atividade de academia de ginástica, atividade essa suspensa em razão de decreto estadual, fundamentado na pandemia (declarada pela OMS) do Coronavírus (...) Há cláusula que dispõe sobre a contratação de seguro para o caso de incêndio e/ou explosão e não há óbice que se aplique, aqui, a solução adotada pelas partes para situação equivalente, pois se tratam de eventos que escapam à esfera de controle das partes. Prevê o contrato: *“Na hipótese de ocorrer, durante a locação, sinistro que impeça a utilização do imóvel objeto deste contrato sem culpa da locatária, se esta optar por não considerar rescindido o contrato sem nenhum ônus, a qualquer título, para ambas as partes, ficará o ajuste suspenso pelo prazo necessário às obras, inclusive quanto ao pagamento de alugueis e demais encargos contratuais, que não serão devidos enquanto perdurar a suspensão (...)”*. (...) Do exposto, defiro o pedido de tutela de urgência para suspender o contrato pelo prazo que durar o evento, ou seja, enquanto perdurar a impossibilidade de utilização do imóvel – duração do impedimento de funcionamento das academias de ginástica determinada pelo Poder Público, motivada pela pandemia do Coronavírus.(2ª Vara Cível de Salvador/BA. Processo n. 8042283-83.2020.8.05.0001. Decisão proferida em 28/04/2020)

# E SE EU PRECISAR IR AO JUDICIÁRIO?

## Coletânea de decisões judiciais

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUTELAR. SUSPENSÃO DO DESPEJO. DIMINUIÇÃO 80% DOS ALUGUÉIS. DEFERIMENTO. TJSP.** Em virtude da pandemia, com fechamento do comércio por determinação do Governo do Estado, além das diversas e evidentes consequências de ordem social e econômica, bem como ao assalto sofrido pela comerciante em janeiro do corrente ano (...) com relação ao alugueres pertinentes ao período imediatamente anterior à ordem de fechamento, fica suspensa ordem de despejo e/ou aplicações das multas e restrições ao crédito, até deliberação final. Por seu turno, quanto aos alugueres vencidos após o fechamento das atividades comerciais, tanto por decreto do Município como por decreto do Estado, igualmente suspensas ordem de despejos, multas e eventuais cobranças, determino desconto de valor equivalente à 80% do aluguel contratado, pelo período inicial de noventa dias. (...) Fica facultado à autora a desocupação do imóvel, com a suspensão das multas e pagamentos até final da pandemia. (2ª Vara Cível. Foro Regional IV – Lapa. Comarca de São Paulo. Processo n. 1004363-06.2020.8.26.0004. Decisão proferida em 30/04/2020).

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SUSPENDER EFEITOS DA MORA. DIMINUIÇÃO PELA METADE. DEFERIMENTO PARCIAL. TJSP.** (...) Narra que celebrou com o requerido o contrato de locação não residencial em 13.10.2010, com sucessivas e ininterruptas renovações até o presente momento, por meio do qual desenvolve sua atividade de serviço de estacionamento. Aponta que, durante todo esse período, sempre manteve seus compromissos contratuais em dia; contudo, devido aos acontecimentos relacionados à COVID-19, vê-se impossibilitado de manter sua atividade e seus compromissos contratuais. (...) Considerando o valor atual do aluguel, de R\$ 7.821,92, reputo que deverá ser obstada, por ora, a metade, passando a ser de R\$ 3.910,50 enquanto o Decreto municipal nº 12.399/20 não perder o efeito, atingindo inclusive o aluguel já vencido do mês de abril/2020. Com o retorno das atividades, as porções que ora estão paralisadas deverão ser acrescidas nos alugueres subsequentes, sempre respeitada a ordem máxima de R\$ 3.910,50 por mês. A paralisação total do pagamento dos alugueres, como aparentemente pretendido pela parte autora, não se mostra razoável, pois prejudicaria, agora, em demasia, o locador. Como salientado, deve a requerente buscar linha de crédito, não sendo crível que, pelos longos anos da empresa, conforme descrição da exordial, não tenha havido qualquer lucro acumulado. Em paralelo, o risco de dano é presumido,

# E SE EU PRECISAR IR AO JUDICIÁRIO?

## Coletânea de decisões judiciais

uma vez que a mora da obrigação locatícia poderia ensejar o despejo, e macular o nome da empresa no mercado. Diante do exposto, defiro parcialmente a tutela de urgência em caráter antecedente, para suspender os efeitos da mora, conforme disciplina supra, passando os aluguéis desde abril de 2020 poderem ser cobrados somente na extensão de R\$ 3.910,50, enquanto permanecerem os efeitos do Decreto municipal nº 12.399/20, e, posteriormente, as porções paralisadas serem acrescidas nos aluguéis vincendos na ordem máxima de R\$ 3.910,50 por mês (...). (5ª Vara Cível. Foro de Osasco. Comarca de Osasco. Processo n. 1007219-98.2020.8.26.0405. Decisão proferida em 04/05/2020).

### **DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. LIMINAR DE DESPEJO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. INQUILINOS VIOLANDO REGRAS DE ISOLAMENTO SOCIAL.**

No caso concreto, encontram-se presentes os requisitos exigidos para concessão da medida de urgência. Isso porque, o conjunto probatório evidencia o reiterado descumprimento das normas do condomínio pelos réus, em época tão sensível que a população vivencia. Consta dos autos diversas reclamações dos condôminos do edifício onde se localiza o imóvel locado, apontando comportamentos anti-sociais, como utilização de som em volume superior ao permitido e em horários inconvenientes, bem como a utilização de área comum desativada de forma precária por conta da pandemia do COVID 19. Até mesmo outros locatários de imóveis do autor no edifício estão rescindindo seus contratos em virtude das atitudes lamentáveis tomadas pelos réus juntamente com outros condôminos. A verossimilhança das alegações, portanto, se faz presentes. Ademais, as condutas dos réus vem ensejando a imposição de multa pelo condomínio, que poderá recair ao autor, como locador do bem, configurando-se, assim, o "periculum in mora". A situação não se reverteu mesmo com a imposição da primeira multa fixada pelo condomínio, o que poderá gerar agravamento das multas e aumento do risco de que o prejuízo final, caso não concedida a liminar, inverta a finalidade da locação. Diante do exposto, presentes os requisitos legais, DEFIRO o pedido liminar ofertado, determinando que os réus, no prazo de 15 (quinze) dias, desocupem o imóvel objeto da lide, sob pena de despejo coercitivo. (3ª Vara Cível de Guarujá/SP. Processo n. 1003154-24.2020.8.26.0223. Decisão proferida em 29/04/2020).