

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a cloudy sky. The buildings are dark, and the sky is a pale, overcast grey. The perspective creates a sense of height and scale.

**KARPAT**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

QUESTÕES  
IMOBILIÁRIAS  
EM TEMPOS DE  
PANDEMIA

Cartilha Jurídica

# Índice

---

- Introdução – Pg. 04
- Perguntas frequentes – Pg. 05

# Introdução

---

Quais as consequências da pandemia nos contratos imobiliários e de locação?

Já passados mais de um mês do início das medidas de quarentena implantadas pelo Governo, passamos a ter com mais clareza as consequências de tais medidas no bolso de cada um.

São muitas as dúvidas que passam a existir quando, em razão da falta de capacidade econômica gerada pela pandemia, as pessoas deixam de conseguir pagar as parcelas ou mensalidades dos contratos de trato continuado, ou seja, dos contratos com obrigação de pagamentos mensais.

Através desta cartilha, respondemos as dúvidas mais recorrentes que temos recebido.



# Perguntas frequentes

---

1. Minha renda diminuiu drasticamente em razão da pandemia. O que devo fazer com relação aos alugueis?

---

A primeira medida é contatar a imobiliária ou locador e, comprovando a alteração de sua situação econômica, solicitar desconto ou prorrogação do pagamento dos alugueis. A negociação levada à cabo por um profissional pode trazer bons resultados nestes casos.






## 2. Fui obrigado a fechar o meu comércio e não tenho receita para pagar o aluguel. O que fazer?

---

A primeira medida a ser feita é a tentativa de acordo, se possível, realizada por profissional. Neste caso, se não for possível chegar a um acordo ainda é possível o ingresso de medida judicial para tentar suspender ou ao menos reduzir temporariamente o valor dos aluguéis.





### 3. O que preciso apresentar para pedir judicialmente a suspensão ou redução do valor dos alugueis?

---

É muito importante que se comprove uma anterior tentativa de acordo para demonstrar a boa-fé bem como documentos que comprovem a perda da receita.

4. A minha única renda é o aluguel que recebo de um imóvel e o locatário entrou em contato pedindo para abaixar o valor do aluguel pelos próximos três meses pois ele perdeu o emprego em razão da pandemia. Sou obrigado a aceitar?

---

Você não é obrigado a aceitar, mas nestes casos o melhor é que a negociação seja realizada por um profissional capaz de trazer argumentos jurídicos para que se possa chegar a um meio termo. Muito embora as hipóteses legais que assegurem ao locatário suspender o pagamento dos alugueis sejam bastante restritas, ainda assim é preferível um acordo a correr o risco de o locatário devolver o imóvel. Havendo acordo, é essencial que seja assinado um termo de acordo contendo todos os termos, preferencialmente elaborado por um profissional da área.



## 5. Qual o prazo e requisitos para entrar com uma ação renovatória?

---

A ação renovatória é específica para o locatário de imóveis comerciais que, em linhas gerais, terá direito a renovar o prazo de vigência do contrato quando ele tiver sido assinado por prazo mínimo de 05 anos e que o locatário esteja explorando o mesmo ramo de comércio, naquele ponto, à mais de 03 anos.

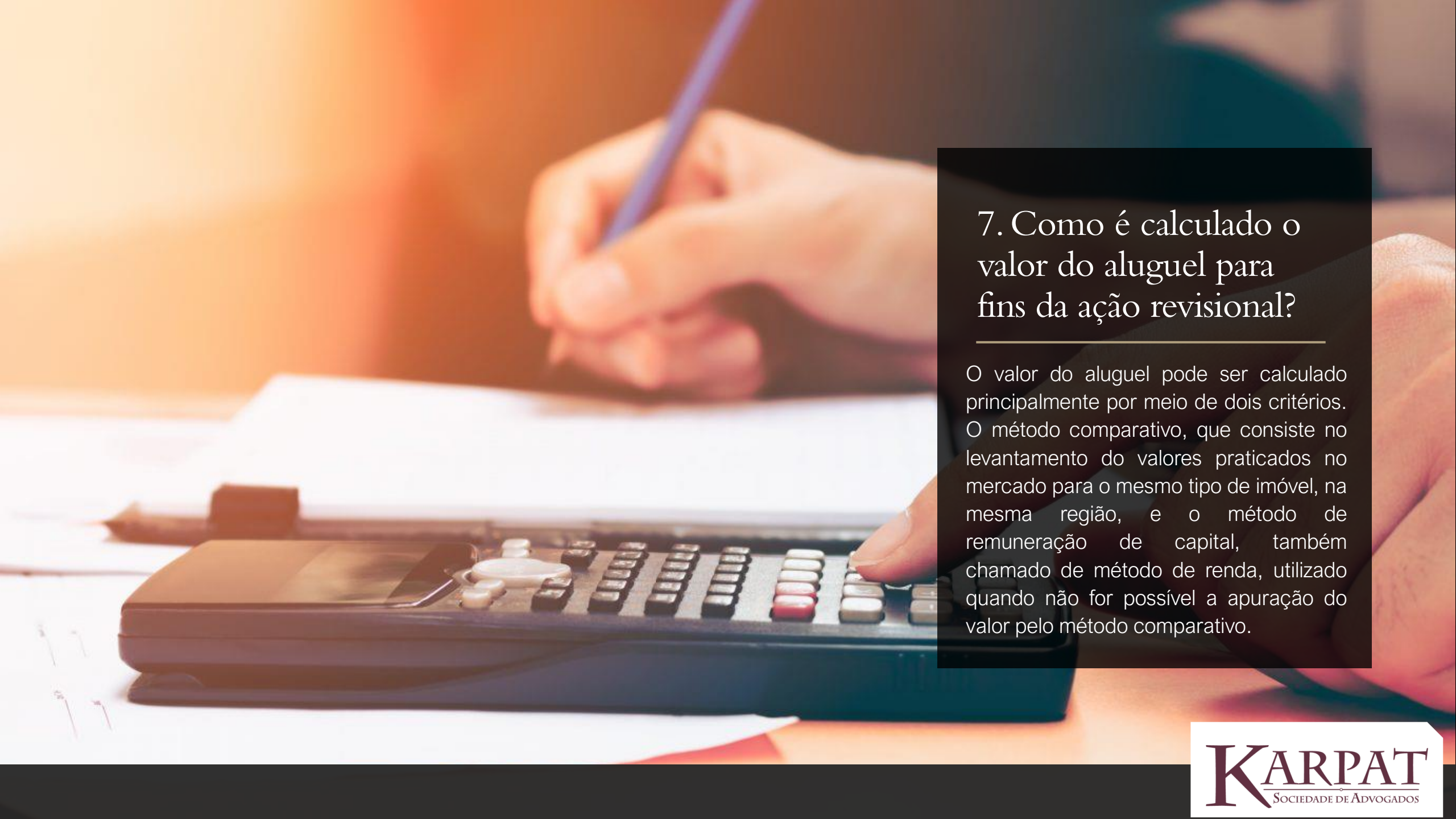
O locatário que quiser pedir a renovação do prazo de seu contrato, deverá fazê-lo de um ano a até seis meses antes da data do fim do prazo do contrato.

É essencial que o locatário compreenda que, não havendo acordo para renovação amigável do prazo do contrato, se o locatário não exercer o seu direito a renovação do contrato, por meio da ação renovatória, o locador poderá, ao término do prazo do contrato, pedir o imóvel sem que o locatário tenha qualquer direito de indenização pelo ponto comercial.

## 6. Qual o prazo e requisitos para entrar com uma ação revisional?

As regras para pedir a revisão do valor do contrato de locação estão no artigo 68 e seguintes da Lei de Locações. Tanto locador como locatário podem pedir a revisão do valor dos alugueis, desde que passados mais de 03 anos da assinatura do contrato ou da última alteração do valor do aluguel, caso tenha havido. Para entrar com uma ação de revisão de alugueis é essencial a apresentação, ao juiz, de um laudo técnico elaborado por engenheiro em que seja apresentado o valor do aluguel.





## 7. Como é calculado o valor do aluguel para fins da ação revisional?

---

O valor do aluguel pode ser calculado principalmente por meio de dois critérios. O método comparativo, que consiste no levantamento do valores praticados no mercado para o mesmo tipo de imóvel, na mesma região, e o método de remuneração de capital, também chamado de método de renda, utilizado quando não for possível a apuração do valor pelo método comparativo.





## 8. Não tenho condições de pagar as próximas parcelas do meu financiamento imobiliário. O que fazer?

---

Já sabendo que no presente caso a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ampara o devedor, a maior dos Bancos apresentou a possibilidade de suspensão de pagamento de algumas parcelas. Se não for o caso de seu Banco, entre em contato com o seu gerente ou com o canal de atendimento e registre o pedido de suspensão de pagamento.

Se mesmo assim o Banco não concordar em suspender as próximas parcelas, para evitar as consequência da falta de pagamento, que é a perda do imóvel e de todas as parcelas já pagas, essencial uma consulta com um advogado para que ele possa analisar a melhor medida judicial para impedir que o Banco leve o imóvel a leilão e, ainda, se será possível a rediscussão das parcelas do financiamento.

# KARPAT

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Matriz:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2413, 6º Andar – Jardim Paulistano – 01451-001 – São Paulo - SP  
São Paulo | São Luís | Florianópolis | Maceió | Curitiba | Recife | Salvador | Campo Grande | Joinville |  
Porto Alegre | Rio de Janeiro

 (11) 3095.6000 | [www.karpat.adv.br](http://www.karpat.adv.br)

 Karpat Sociedade de Advogados

 @karpat.advogados

 @karpatadvogados