



**D**ONIZETE A. BRANCO      **C**ORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP 28810-F

---

**O texto que redigi e cumprido, mas de grande valia a opinião publica.**

Exercendo a 40 anos a atividade de Corretor de Imóveis, Administrador, Perito e Avaliador de imóveis, ocupando o cargo de Delegado Regional do CRECI/SP, a mais de 25 anos na cidade de Guarulhos e cidades vizinhas do Estado de São Paulo, também a frente da ACE - Associação Comercial e Empresarial de Guarulhos (ACE), no quinto mandato eletivo como Presidente do Conselho Deliberativo, a qual expresso minha opinião, como profissional do ramo imobiliário, e não pelas Entidades as quais represento, tendo a liberdade de falar também em nome de muitos colegas de profissão que estão se questionando e questionados pelo impacto que a coronavírus COVID19, e suas consequências, estão recaindo nos setores de locação, sejam de imóveis comerciais e residenciais.

Administradoras, Imobiliárias e Corretores de imóveis tem recebido por parte de locatários, muitas solicitações, sejam para esclarecer duvidas, reduções de pagamento, e ate isenções em alugueis, devido as consequências que o coronavírus vem acarretando, levando o Poder Publico, tomar medidas cautelares, e emergenciais, com fechamentos provisórios, de muitas empresas com atividades industriais, comerciais e prestadores de serviços, sem oferecer ainda, uma contra partida; Salvo as atividades comerciais, localizadas em Shopping Centers, que teve uma atenção especial, e medidas de ordem legal, para amenizar sua total restrição de circulação a estes centros fechados, considerado pequenas cidades, e grande aglomeração de pessoas, além de sua natureza jurídica nas locações, com clausulas atípicas, pela existência de peculiaridades entre seus contratantes.

E os contratos de Locação Não Residenciais, locados as atividades de comercio de rua, que tem e terão dificuldades em pagar seus alugueis, alguns já falam que não tem como se manter, empresas medias ou grandes, também se encontram em níveis de igualdade, por que terão suas atividades paralisadas, em proporções maiores ou menores, alegando gastos, responsabilidades e o mais assustador desemprego.



**D**ONIZETE A. BRANCO      **C**ORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP 28810-F

---

Os contratos residenciais, aqueles voltados a moradia, que se presume um impacto bem maior, e, não havendo uma intervenção de ajuda do Poder Público, onde o fantasma do desemprego, da falta de trabalho, além da necessidade de se isolar em suas casas, devido a quarentena por hora solicitada, e, não imposta, o que pode ocorrer, se não houver a conscientização do dever de vida, de permanecer em suas casas, evitando neste período a proliferação deste vírus que mata!. Estamos numa guerra mundial, não de armas e nem de poder, lutando contra um inimigo oculto, sem nenhum aparelhamento de defesa, inventado até o momento, para um combate frontal.

É importante deixar claro que o pagamento do aluguel e encargos é a principal obrigação do locatário, expressamente prevista no artigo 23 da Lei do Inquilinato, ciente que o não pagamento dá ensejo a uma ação de despejo, bem como a execução de bens para saldar as dívidas pendentes.

Nestes momentos de incerteza, com fechamentos de empresas, desemprego, falta de trabalho, vacância de imóveis, instabilidade, entre outras, proprietários e inquilinos devem agir com prudência e compreensão. Tendo em mente, que uma renegociação em valores nestes períodos sombrios a frente; ainda e a melhor solução.

Acordos acontecerão, e, de forma harmoniosa, que minimizara o impacto de outra guerra a ser travada nos meios judiciais, onde não será possível prever quais efeitos jurídicos, e decisões que Juízes, possam tomar em seus julgamentos, em decorrência desta pandemia do coronavírus.

Inquilinos devem entender, que uma renegociação de dívida, não é isenção de pagamento, até porque aluguel e encargos, são realmente devidos, e tem Lei que protege, e obriga a cumprir estas obrigações. Mas também para proprietários não será útil e nem compensador, terem seus imóveis vazios por prazos incertos.



**D**ONIZETE A. BRANCO      **C**CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP 28810-F

---

Há de se esclarecer, que o impacto causado por este vírus, não será utilizado para obter vantagens próprias, ate porque, todos os pedidos de renegociação, devem, e serão analisados com prudências e veracidade de fatos, por seus administradores, imobiliárias ou corretores de imóveis, que estejam responsáveis por esta conciliação.

Para encerrar, lembro um ditado popular muito usado “é melhor um mau acordo do que uma boa demanda”. onde o entendimento e o bom senso deve ser levado em conta por todas as partes, e, que não havendo coerência, será Litigio, onde o resultado caberá a discussões judiciais, intermináveis e custosas.

DONIZETE DE ARAUJO BRANCO

Corretor de Imóveis CRECI/SP 28810-F

e-mail: [donizete.branco@creci.org.br](mailto:donizete.branco@creci.org.br)