Ao

(nome do locador)

(endereço do locador)

Referência: Locação do imóvel localizado na (endereço ...)

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Prezado (a)....

Como é de Vosso conhecimento, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e o Estado de Minas Gerais adotaram medidas extraordinárias para o fechamento do comércio e restrição à circulação de pessoas, a fim de evitar a propagação do COVID-19.

No âmbito municipal, a Prefeitura de Belo Horizonte suspendeu, por tempo indeterminado, a partir do dia 20 de março, os Alvarás de Localização e Funcionamento – ALFs – emitidos para realização de atividades com potencial de aglomeração de pessoas, nos termos do Decreto 17.304, de 18 de março de 2020.

O Estado de Minas Gerais reconheceu o estado de calamidade pública, conforme Decreto 47.891, de 20 de março de 2020.

E a Medida Provisória 927, de 22 de março de 2.020, reconheceu que o estado de calamidade pública, declarado pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2.020, constitui um motivo de força maior.

Assim, a partir do dia 20 de março de 2.020, o locatário não pode mais exercer sua atividade empresarial no imóvel locado, podendo acarretar a suspensão do contrato de locação firmado, até que a situação seja restabelecida e as atividades possam voltar a sua normalidade, conforme art. 22 da Lei de Locações, nº 8.245/91.

As medidas que vêm sendo adotadas pelo Poder Público para conter o avanço do COVID-19 no país vêm produzindo efeitos econômicos imediatos, eis que estamos sem meios de prever quando e como a vida retomará a normalidade.

Cumpre ressaltar que artigo 393 do Código Civil prevê que “O devedor não responde por prejuízos resultantes de caso fortuito ou de força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”. E o seu Parágrafo único acrescenta que “o caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”.

Diante do exposto, e certo de sua compreensão e sensibilidade pelo momento que estamos passando, serve essa notificação para sugerir as seguintes condições para um possível acordo:

1. a suspensão do contrato de locação a partir do dia 20 de março de 2020, bem como de todas suas obrigações decorrentes da locação, incluindo todo o custo de ocupação, perdurando a suspensão até que novas normas legais restabeleçam a possibilidade de reabertura do imóvel ao público e ao fluxo normal de pessoas;
2. eventuais penalidades por descumprimentos do contrato ora suspenso também poderão serão suspensão durante esse período;
3. as medidas acima não caracterizam inadimplemento nem rescisão contratual, mas apenas sua suspensão temporária.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, bem como aguardamos um contato para que possamos iniciar tratativas para juntos superarmos este grande desafio.

Belo Horizonte, .../.../...

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Locatário (nome)