

** Este boletim é produzido mensalmente pela Felizardo e Ruzon Advogados Associados, com distribuição aos seus clientes e parceiros. Não deve ser considerado opinião legal para qualquer operação ou negócio específico. É autorizada a sua reprodução desde que identificada a autoria.*

CUIDADO NA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO COMERCIAL

Por Bruno Ponich Ruzon

As micro e pequenas empresas constituem a maior parte das empresas do país, ocupam uma relevante mão-de-obra e participam significativamente do PIB nacional.

Muitas vezes elas encontram-se desprovidas de uma assessoria jurídica permanente e, justamente por isso, ficam em uma fragilizada posição frente aos seus fornecedores, seu locador ou mesmo em relação ao Poder Público.

Hoje quero chamar atenção a um importante detalhe que passa despercebido por estes micro ou pequenos empresários. Trata-se da questão da prorrogação de seus contratos de locação.

Há um senso comum equivocado de que uma vez findo o prazo de um contrato de locação comercial este se renovaria pelo mesmo prazo. O comerciante pensa estar protegido pelo contrato e, quando menos espera, recebe uma notificação de seu locador com a rescisão unilateral da locação.

Ocorre que, e isto está expresso na Lei de Locações (art. 56, parágrafo único, da Lei 8.245/91), quando o prazo determinado da locação termina e o locatário mantém-se no imóvel há efetivamente a prorrogação do contrato, mas por prazo indeterminado. Ou seja, acontece uma relevante mudança na natureza do contrato, que enfraquece consideravelmente a posição do locatário.

Isto porque, como o contrato agora é por prazo indeterminado, pode haver a denúncia vazia (sem justificativa) a qualquer momento, tendo o

locatário o prazo de 30 dias para a desocupação (art. 57, Lei 8.245/91).

Não só por esta razão, existem outras, é fundamental o aditivo do contrato de locação, para que se assegure sua perpetuação por prazo determinado, seja com a repetição do prazo inicialmente pactuado seja com o estabelecimento de um outro, de modo que o micro ou pequeno empresário não seja surpreendido no curso de sua atividade econômica.

OS ABUSOS NAS LIGAÇÕES DE TELEMARKETING E SEUS EFEITOS

Por Christopher Romero Felizardo

Está se tornando cada dia mais comum e frequente na vida dos brasileiros o recebimento de constantes chamadas telefônicas provenientes de serviços de telemarketing, com insistentes e cansativas ofertas de produtos e serviços ao consumidor, que jamais solicitou, requereu, ou autorizou o contato pelas empresas.

Por conta desse abuso cometido pelas empresas fornecedoras, que ligam inúmeras vezes, normalmente fora do horário comercial e até em finais de semana, atualmente existem vários mecanismos e plataformas que estão disponíveis à população para tentar conter esse incômodo serviço.

A Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL) permite ao consumidor cadastrar seu número de telefone para evitar o recebimento de chamadas de prestadoras de serviço de telecomunicação e de instituições financeira, disponibiliza esse serviço através do site www.naomeperturbe.com.br.

O consumidor também pode fazer o cadastro junto ao Instituto de Defesa do Consumidor (PROCON), no caso do Paraná, através do site www.bloqueio.procon.pr.gov.br, sendo que também poderá registrar sua reclamação perante esse órgão protetivo, a fim de que o mesmo tome todas as medidas cabíveis contra o abuso cometido pelas empresas.



Existem, ainda, alguns aparelhos celulares e aplicativos que permitem bloquear contatos indesejados.

De todo modo, sempre existirão aqueles que não respeitam o bloqueio e o cadastro prévio para não recebimento de serviços de telemarketing, e com isso, acabam cometendo um ato ilícito, invadindo e desrespeitando a opção e privacidade do cidadão.

Conseqüentemente, aquele que se sentir incomodado e lesado com a insistência de ligações dos fornecedores, em típico cometimento de publicidade abusiva e coercitiva (CDC, Art. 6º, IV), poderá ingressar com uma ação perante o Poder Judiciário para reivindicar que as ligações cessem de imediato, bem como pleitear uma indenização pelos danos morais sofridos, devendo sempre se prevenir e municiar de provas dessas incômodas ligações, deixando registrado no aparelho telefônico o dia, horário e duração das ligações, para posteriormente ser devidamente registrado em uma ata notarial, futuramente utilizando-a como prova judicial para corroborar e comprovar o ato ilícito praticado e o dano sofrido.