



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO EM TEMPOS DE PANDEMIA

Jonas Thiago Dutra Moreira

Rio de Janeiro
2020

JONAS THIAGO DUTRA MOREIRA

APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO EM TEMPOS DE PANDEMIA

Artigo científico apresentado como exigência
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*
Sensu da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro
2020

APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM TEMPOS DE PANDEMIA

Jonas Thiago Dutra Moreira

Graduado pelo Centro Universitário Moacyr Sreder Bastos. Advogado.

Resumo - o cenário atual do Brasil e do mundo em tempos de pandemia forçou a elaboração da Lei nº 13.979/20 com medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública instaurada pela pandemia. Decretada a calamidade Pública para evitar o contágio em massa, medidas excepcionais foram adotadas, como quarentena, isolamento social, fechamento do comércio, das empresas, escolas e atividades não essenciais, que afetaram profundamente a economia, discutindo-se sobre a impossibilidade de pagamento dos aluguéis comerciais e residenciais. A Teoria da Imprevisão justifica a resolução ou revisão do contrato caso ocorra acontecimento superveniente e imprevisível que desequilibre o contrato, impondo às partes obrigações excessivamente onerosas, discutindo se locatários podem alegar força maior, reduzindo ou suspendendo os aluguéis.

Palavras-chave – Direito Civil. Obrigações e Contratos. Teoria da Imprevisão. Requisitos e Limites.

Sumário – Introdução. 1. Aplicação da Teoria da Imprevisão nos contratos de locação de imóvel urbano em tempos de pandemia. 2. Parâmetros para aplicação da Teoria da imprevisão nos contratos de locação de imóvel urbano em tempos de pandemia. 3. Da possibilidade de revisão judicial dos contratos de locação de imóvel urbano em razão da pandemia. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O cenário atual do Brasil e do mundo em tempos de pandemia forçou a elaboração da Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus, responsável pelo surto epidêmico de 2019/2020, a chamada pandemia. Decretada a Calamidade Pública para evitar o contágio em massa do COVID-19, medidas excepcionais foram adotadas pelo Governo, como a quarentena, o isolamento social, o fechamento do comércio, das empresas, escolas e todas as atividades não essenciais. Essas medidas afetaram profundamente a economia das pessoas e empresas, trazendo a discussão sobre a impossibilidade de pagamento de aluguéis dos imóveis comerciais e residenciais.

Em razão do tema, foi aprovado no Senado Federal o Projeto de Lei nº 1179/20, vedando a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo ajuizados após 20 de março de 2020 que se estenderá até o fim da pandemia, permanecendo

assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas nos incisos I, II III e IV do artigo 47 da Lei de Locação nº 8.245/91. Ou seja, há um movimento de flexibilização nas relações locatícias propagando-se pelo Poder Legislativo e que deve ser fomentado e praticado nas relações entre particulares consensualmente para que não haja demanda judicial. Quando este desequilíbrio econômico/financeiro se sobressair, surge o famoso instituto jurídico, a chamada Teoria da Imprevisão, já prevista nos artigos 478 a 480 do Código Civil, justificando-se a resolução ou a revisão de um contrato caso ocorra um acontecimento superveniente e imprevisível que desequilibre a sua base econômica, impondo a uma das partes obrigação que se torna excessivamente onerosa hipótese o que se amolda na hipótese destes tempos de pandemia. A referida teoria da imprevisão mitiga o princípio da força obrigatória dos contratos que, com as alterações do contexto econômico, torna seu cumprimento contratual extremamente difícil ou até mesmo impossível.

O trabalho foca a temática dos critérios para a aplicação da Teoria da Imprevisão, que hoje, em face da grande repercussão econômica causada pela Pandemia será objeto de grande número de ações judiciais, em razão da impossibilidade de cumprimento das prestações na forma ajustada em razão das medidas restritivas de isolamento social e quarentena impostas pelo Estado no combate ao novo coronavírus, institucionalizado como pandemia, que alterou profundamente a rotina da população mundial, refletindo, conseqüentemente, nos setores da economia, de saúde, industrial e nas ações governamentais.

A restrição à circulação de pessoas e da atividade econômica imposta pelas autoridades governamentais, em nível global, visou a redução dos riscos de infecção da população e assim, a disseminação do vírus o que causou, sem dúvida, imenso impacto econômico.

Por fim, aqui objetiva-se discutir os fundamentos presentes no ordenamento jurídico para a aplicação da Teoria da Imprevisão, bem como a necessidade do estabelecimento de critérios. Isso porque, sua utilização de forma livre pelos tribunais traz o risco de decisões contraditórias e injustas, subvertendo a ordem jurídica.

Para tanto, parte-se das seguintes reflexões: sendo o contrato de locação uma espécie de contrato de execução continuada, a Teoria da Imprevisão pode ser aplicada, desde que os demais requisitos previstos em lei ocorram concomitantemente?

Inicia-se o primeiro capítulo defendendo a possibilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão, em que pese a existência de previsão legal, tendo por fundamento o princípio da boa-fé objetiva e função social do contrato.

No segundo capítulo, analisam-se os parâmetros para embasar a aplicação da teoria e que critérios poderiam ser estabelecidos, levando-se em conta as posições doutrinárias e jurisprudenciais.

Por fim, no terceiro capítulo, defende-se a necessidade de critérios objetivos na aplicação Teoria da Imprevisão, a fim de que a lógica de cumprimento integral e regular das obrigações livremente contraídas não seja invertida.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretende eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

A abordagem será necessariamente qualitativa, portanto, o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco—analísada e fichada na fase exploratória da pesquisa (legislação, doutrina e jurisprudência) para sustentar a sua tese.

1. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM TEMPOS DE PANDEMIA

O Direito Civil sempre foi pautado pela importância da Autonomia da Vontade, princípio do qual decorrem as cláusulas gerais da Liberdade Contratual, da Força Obrigatória dos Contratos (*Pacta Sunt Servanda*) e do Consensualismo.

O contrato é a lei entre as partes, nasceu no mundo romano e firmou-se definitivamente no direito canônico, onde a vontade humana foi reconhecida e orientada no sentido de constituir como um instrumento de aproximação dos homens e circulação de bens e riquezas.

De acordo com este princípio do *Pacta Sunt Servanda*, as estipulações pactuadas devem ser fielmente cumpridas. Somente neste contexto, os contratantes firmam as suas vontades, não se preocupando com o contexto social da época da contratação e que os colocaram face a face. Contudo, ocorrendo o descumprimento do acordado, pode o credor executar o patrimônio do devedor, movimentando o aparelho judiciário do Estado competente para exigir o cumprimento do contrato.

Na medida em que a vida econômica se torna cada vez mais complexa, e as mudanças tecnológicas e sociais tornam-se um fenômeno dinâmico, é cada vez menos seguro confiar na possibilidade futura de renegociação no mercado.

Assim, os desequilíbrios contratuais ditados por fenômenos de várias ordens e inclusive pela própria política adaptada pelos governantes em épocas diferentes, geram a concepção de que devem ser revistos ou readaptados sempre que fatores exteriores rompem com o equilíbrio e desnivalem as obrigações assumidas pelas partes.

A obrigatoriedade dos contratos constitui, por sua vez, uma projeção no tempo da liberdade contratual. As partes são obrigadas a realizar as prestações pactuadas. O direito contemporâneo limitou também tal obrigatoriedade, interpretando a *Rebus Sic Stantibus*, ou seja, enquanto as situações das partes não sofrerem modificações perdurará a obrigatoriedade. Porém, no caso de haver transformações será permitida uma revisão ou readaptação dos termos.

O advento da Lei nº 13.979/2020¹, que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019/2020, a chamada Pandemia. Decretada Calamidade Pública para evitar o contágio em massa do COVID-19, medidas excepcionais foram adotadas, como quarentena, isolamento social, fechamento do comércio, das empresas, escolas e qualquer atividade não essencial. Estas medidas afetaram profundamente a economia de pessoas e empresas, trazendo a discussão sobre a impossibilidade de pagamento de aluguéis dos imóveis comerciais e residenciais.

As medidas de contenção que visam evitar a propagação do novo coronavírus no Brasil, que foram tomadas pelo Governo Federal, Estadual e Municipal, suspendeu e limitou a atividade comercial em vários ramos da economia, inviabilizando a obtenção regular de lucro ou até mesmo o cessando completamente. Os decretos nos três níveis de governo, Federal, Estadual e Municipal que impediram a abertura dos estabelecimentos em todo país, e a recomendação de permanência dos consumidores em suas residências, prejudicaram por si só a circulação da riqueza e ocasionaram imensa queda no consumo de bens e serviços.

Assim, as medidas afetaram diretamente grandes e pequenos empreendedores em sua atividade econômica, impactando a arrecadação da quantia destinada mensalmente ao pagamento do aluguel do imóvel compreendido como estabelecimento comercial e residencial.

¹ BRASIL. *Lei nº 13.979*, de 6 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979compilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

O Projeto de Lei nº 1179/20², vedando a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo ajuizados após 20 de março de 2020 (se estendendo até o fim da pandemia), permanecendo assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas nos incisos I, II III e IV do artigo 47 da Lei de Locação nº 8.245/91³. Assim, visualiza-se que há um movimento de flexibilização nas relações locatícias propagado pelo Poder Legislativo e que deve ser fomentado e praticado nas relações entre particulares.

Frise-se que esse movimento de flexibilização não deve ser esquecido pelo Poder Legislativo e Judiciário, e pelas partes contratantes, mesmo com o veto do Poder Executivo em relação ao artigo 9º da Lei nº 14.010/2020⁴, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).

O controverso artigo 9º do citado anteprojeto, segundo o qual "não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo" nas hipóteses ali especificadas, quando o processo tiver sido iniciado a partir de 20/03/2020, foi vetado. Conforme salienta André Abelha:⁵

Se o objetivo era evitar a propagação do vírus, por que a restrição não se aplicaria a qualquer despejo, liminar ou definitivo? Por que, aliás, não se aplicaria a liminares ou execuções de sentença para atos de imissão ou reintegração na posse? E por que não executar a liminar ou sentença quando comprovadamente for possível fazê-lo sem risco às partes e à saúde pública. Ao que parece, a norma, nesse ponto, traria mais dúvidas que certezas, e seu veto pareceu correto.

Nesse passo, considerando o contexto atual, quando o desequilíbrio econômico/financeiro se sobressai, surge a chamada Teoria da Imprevisão prevista nos artigos 478 a 480 do Código Civil⁶, que justifica a resolução ou a revisão de um contrato caso ocorra um acontecimento superveniente e imprevisível que desequilibre a sua base econômica, impondo a uma das partes obrigação excessivamente onerosa como a que

² BRASIL. Câmara dos Deputados. *Pojeto de Lei nº 1179/2020*. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2247564>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

³ BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

⁴ BRASIL. *Lei nº 14.010*, de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

⁵ MIGALHAS. *A lei 14.010/20 e o Direito Imobiliário: imperfeita e necessária*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/328822/a-lei-14010-20-e-o-direito-imobiliario-imperfeita-e-necessaria>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

⁶ BRASIL. *Lei nº 10.406*, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

ocorrem com os locatários em tempos de pandemia que, com isso, ficam com dificuldades de pagar despesas habituais, como os aluguéis. Referida Teoria da Imprevisão mitiga o princípio da força obrigatória dos contratos. Nesse cenário, tem-se em discussão se os locatários podem alegar força maior para tentar reduzir ou suspender as mensalidades locatícias.

Diante do arcabouço jurídico estampado pelos arts. 478, 479 e 480 todos do Código Civil, é evidente que a situação gerada pela pandemia do coronavírus pode ser enquadrada como “acontecimento extraordinário e imprevisível”, na dicção do art. 478 do Código Civil, autorizando a revisão contratual.⁷

2. PARÂMETROS PARA A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM TEMPOS DE PANDEMIA

Após a introdução da temática do inadimplemento, a jurisprudência pátria passou a adotar a teoria no julgamento de casos concretos, a fim de resguardar os princípios regentes das relações contratuais, sobretudo o da Boa-fé Objetiva artigo 422 do do Código Civil e o da Função Social do Contrato art. 421 do Código Civil. Entretanto, diante da ausência de casos semelhantes surgiu a necessidade de se estabelecer critérios mínimos para embasar a aplicação da teoria.

São elementos da teoria da imprevisão: a) Superveniência de um acontecimento imprevisível; b) Alteração da base econômica objetiva do contrato; c) Onerosidade excessiva.

O requisito legal de aplicação da Teoria da imprevisão está disposto na primeira parte do artigo 317 do Código Civil, quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. Esta disposição legal tem a consequência jurídica prevista na segunda parte do artigo 317 do Código Civil, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.⁸

Ainda, conforme disserta Gustavo Tepedino e Maria Celina Bodin de Moraes:⁹ “considerando que a resolução por onerosidade excessiva está hoje inserida em um sistema normativo que consagra como princípios contratuais a boa-fé e a função social, é bem

⁷ JUSTEN FILHO, Marçal et al. 2020. *Covid-19 e o Direito Brasileiro*. Kindle Edition, 2020.

⁸ BRASIL, op. cit., nota 06.

⁹ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. V. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 131.

possível, e mesmo recomendável, que os pressupostos deduzidos de uma interpretação meramente literal do artigo 478 sejam relidos à luz destes novos princípios, despregando-se, assim, daquele antigo modelo correspondente à teoria da Imprevisão”. Assim, poder-se-á sustentar, em primeiro lugar, que a revisão – e não somente a resolução – do contrato será exigível, com base na boa-fé (art. 422) e, mais, especificamente, com fundamento da norma inscrita no art. 317. Os artigos 317 e 422 são, normas que dão apoio à criação de outras hipóteses de revisão do contrato, ampliando-se assim, o alcance do art. 478 quando comparado ao alcance que se lhe seria dado conforme uma interpretação meramente literal, que o circunscrevesse, à antiga teoria da imprevisão.

Tem-se como requisitos para aplicação da teoria que, o contrato seja de longa duração, e não de execução instantânea, e que a imprevisibilidade do evento seja superveniente e não pode estar inserido nos riscos ordinários do contrato, esclarecendo que a epidemia é considerada um evento imprevisível por grande parte da doutrina. Nesse ponto, cabe ressaltar que para a maior parte da doutrina clássica, os contratos aleatórios de execução continuada não estariam abrangidos pelo artigo 478. Por todos, cabe lembrar as precisas lições de Caio Mário¹⁰, para quem “a rescisão por onerosidade excessiva cabe unicamente nos contratos comutativos. Nos aleatórios obviamente não se justifica”. De fato, o artigo 478 exclui como contratos sujeitos à resolução por onerosidade excessiva os que tenham execução instantânea, mas não exige que os contratos de execução continuada ou diferida sejam, necessariamente, comutativos. Conforme disserta Gustavo Tepedino e Maria Celina¹¹.

Pelo exposto, entende-se que a situação ora vivenciada atrai a aplicação da Teoria da Imprevisão, uma vez preenchidos os elementos transcritos. No caso da pandemia do novo coronavírus, é evidente que tal situação configura-se como imprevisível, atingindo e impactando diversas relações, razão pela qual entende-se plena a possibilidade de revisão dos contratos e relações comerciais diante dessa situação excepcional.

Observando que deve-se ter como consequência jurídica a revisão do valor das prestações contratuais ou aplicação das consequências da onerosidade excessiva ou manutenção da obrigação, sem revisão ou rescisão do contrato.

Inclusive, é nesse sentido uma decisão recentemente proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Videira (SC), em ação revisional de aluguel cujo pedido de suspensão

¹⁰ SILVA, Caio Mario Pereira da; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 167.

¹¹ TEPEDINO, BARBOZA, MORAES, op. cit., p. 132.

do aluguel foi indeferido pela falta de comprovação de ocorrência de extrema vantagem ao locador:

Na situação dos autos, a autora traz elementos que demonstram a queda do faturamento de sua empresa em razão da pandemia hoje vivenciada a nível mundial, impedindo-a assim pagar o aluguel contratado. Contudo, o desequilíbrio utilizado como fundamento para o pedido de revisão não pode ser analisado apenas sob a ótica de uma das partes, mas sim de ambas. Neste ponto, não logrou êxito em demonstrar a requerente, ao menos neste juízo de cognição breve, onde residiria o enriquecimento sem causa ou a prestação exagerada em favor do requerido, haja vista que o valor da locação não sofreu qualquer mudança em razão do evento noticiado. Com base nisso, entendo não estar presente a probabilidade do direito alegado", destacou a juíza de direito."(g.n.)(Revisional de Aluguel nº 5001853-72.2020.8.24.0079/SC, Juíza: Monica Fracari, Data: 26.03.2020).

Ainda sobre a necessidade de comprovação dos requisitos da Teoria da Imprevisão:

[...] a Teoria da Imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos somente será aplicada quando ficar demonstrada a ocorrência, após o início da vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que diga respeito à contratação considerada e que onere excessivamente uma das partes contratantes (STJ - REsp 1045951/MA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 22/03/2017). II. A jurisprudência daquela Corte de Sobreposição revela-se bastante cautelosa na aplicação da Teoria da Imprevisão, sobretudo nos casos em que a alegação de crise econômica nacional não vem acompanhada com a inequívoca demonstração do desequilíbrio econômico-financeira do instrumento contratual [...] ¹²

Portanto, não basta a demonstração da crise, é preciso comprovar o enriquecimento injusto ao locador, é impossível, que o locatário bruscamente atingido pelo *lockdown*, ou isolamento social consiga manter pagamentos do valor do aluguel vigente. Ainda não se sabe, inclusive, até quando perdurará a situação de fechamento obrigatório dos estabelecimentos comerciais não essenciais – sendo que o próprio PL estima o período de calamidade pública até 30 de outubro de 2020.

3. DA POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM RAZÃO DA PANDEMIA

A revisão judicial dos contratos é uma possibilidade nos negócios jurídicos. Sobre a matéria, tem-se defendido que a extinção do contrato deve ser a *última ratio*, a última alternativa, e somente se esgotados todos os meios possíveis de revisão. Tem-se assim, o princípio da conservação contratual que é decorrente da função social dos contratos. A

¹² BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo, *Agravo de Instrumento nº 0000172-22.2019.8.08.0019*, Relator: Namyrr Carlos de Souza Filho, Órgão julgador: Segunda Câmara Cível, Data de Julgamento: 07 mai. 2019.

relação entre os dois princípios é reconhecida no Enunciado n.º. 22 do CJF/STJ¹³. A preservação da autonomia privada é um dos exemplos da eficácia interna do princípio da função social dos contratos, esta reconhecida no Enunciado n.º. 360 do CJF/STJ.¹⁴

A revisão judicial do contrato, embora mais útil que a resolução, não representa a única solução. A necessidade de propositura de ação judicial para obtenção da revisão do contrato gera desestímulo ao contratante, que teme ver sua relação contratual extinta pelo litígio. Em vista disso tem-se tornado cada vez mais comum a procura de soluções extrajudiciais que viabilizem o reequilíbrio do contrato sem a intervenção dos Tribunais. O problema é que, mesmo diante do reclame de uma das partes de que o contrato se tornou desproporcional, o outro contratante, eventualmente silencia, beneficiando-se a conservação do pactuado. Em algumas situações o contratante só expõe a onerosidade excessiva quando cobrado por sua prestação.

A legislação tem procurado disciplinar o comportamento das partes em caso de excessiva onerosidade, exigindo, por exemplo, que o desequilíbrio contratual seja prontamente comunicado à contraparte e que, uma vez chamado a avaliar tal desequilíbrio, o contratante não possa simplesmente se omitir servindo como fundamento de tal medida a boa-fé objetiva.

A quebra desse dever pelo silêncio, pela sua recusa, pela sua ruptura ou pela ausência de comunicação imediata da intenção de renegociar configura violação da boa-fé contratual, gerando a responsabilidade civil. Surge ainda o desrespeito à eficácia interna da função social do contrato, na perspectiva de conservação do negócio jurídico, tese essa abraçada no Enunciado n. 22, da I Jornada de Direito Civil¹⁵.

Nesse caso, a ocorrência de conflitos decorrentes dessa nova situação, que terá que ser superveniente à assinatura da locação original, com possibilidade de ocasionar inúmeros impactos econômicos e sociais, casos esses locatários venham a ser despejados por falta de pagamento de aluguéis. Mostra-se assim extremamente necessária, portanto, uma resposta dos Tribunais a essa nova realidade.

Existem dispositivos legais vigentes que devem ser aplicados ao restabelecimento da ordem face às novas realidades enfrentadas pelas partes da relação locatícia, decorrentes da

¹³ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. *Enunciado n.º 22*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

¹⁴ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. *Enunciado n.º 360*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/464>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

¹⁵ BRASIL. I Jornada de Direito Civil. *Enunciado n.º 22*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

pandemia, denominada como exemplo clássico de situação de força maior, imprevisível e irresistível, que autoriza o uso da chamada Teoria da Imprevisão.

O artigo 317 do Código Civil¹⁶, que admite a possibilidade de correção do valor da prestação pela via judicial, sempre que sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação estabelecida contratualmente e o do momento do pagamento. Cabe ressaltar nesse contexto o artigo 421-A do Código Civil, com redação inserida pela Lei nº 13.874, que além de dispor sobre a revisão contratual, também dispõe que os contratos civis e comerciais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, mas garantindo-se que as partes poderão estabelecer pressupostos para a revisão e resolução (inciso I) e que poderá ocorrer a revisão contratual de maneira excepcional e limitada (inciso II).

Além disso, há que se mencionar o que dispõe a redação do artigo 20 da LINDB¹⁷, norma paradigmática, inserida pela Lei nº 13.655/2018, que dispõe que toda decisão judicial deve levar em consideração as consequências práticas da decisão. Ainda, o parágrafo único do mencionado artigo menciona que o juiz deverá demonstrar a necessidade e adequação da medida adotada no contrato, inclusive em face das possíveis alternativas.

Poderá ocorrer a resolução do negócio em decorrência de um evento extraordinário e imprevisível que dificulte o adimplemento do contrato, gerando a extinção do negócio de execução diferida, continuada, ou trato sucessivo. Aqui está presente a utilização da resolução contratual por fato superveniente, em decorrência de uma imprevisibilidade e extraordinariedade somadas a uma onerosidade excessiva. Os efeitos da sentença que determinarem a resolução retroagirão à data da citação do processo em que se pleiteia a extinção, gerando efeitos *ex tunc*.

Exige-se que o locatário comprove que o aluguel se tornou excessivamente oneroso, decorrente por exemplo, da queda do faturamento, redução do salário ou desemprego. Ainda, cabe ao locatário demonstrar a existência de vantagem exagerada ou o enriquecimento sem causa do locador, para fins de caracterizar o evidente desequilíbrio contratual.

Dessa forma, a contestação do locador deve comprovar a ausência da extrema vantagem do locador e a diminuição ou falta de recursos financeiros do locatário, provocada

¹⁶ BRASIL, op. cit., nota 06.

¹⁷ BRASIL. *Decreto-lei nº 4.657*, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

pela pandemia, não acarreta por si só, do outro lado da balança, o aumento de qualquer vantagem ao locador, ou seja, o enriquecimento sem causa.

Os locadores economicamente afetados pela pandemia é o foco a ser observado pelos precedentes analisados no que se refere ao efeito colateral do atual cenário econômico provocado pelo coronavírus.

Os contratantes devem adotar os cuidados necessários para a redução dos possíveis danos e prejuízos que possam derivar dessa circunstância. Além de adotar essas providências, é recomendável que adotem as medidas necessárias para documentá-las comunicando à outra parte.

Para todos os casos, o mais indicado tem sido uma composição amigável entre as partes, consoante preceitua o artigo 3º, parágrafos 2º e 3º, do CPC 2015¹⁸, de forma a se chegar num denominador comum, sem onerar excessivamente o Locatário e, sem acabar sumariamente com a renda do aluguel ao Locador.

É evidente que antes de judicializar a questão dos efeitos da pandemia nos contratos, as partes têm o dever decorrente da boa-fé inculpada nos arts. 113 e 422 do Código Civil¹⁹, de provar que buscaram a composição sob pena de faltar condição específica de procedibilidade do provimento jurisdicional.

Renegociar é um dever que desdobra-se em dois aspectos fundamentais a quem sofre o desequilíbrio, deve-se informar prontamente o desequilíbrio contratual ao outro contratante, formulando um pleito de revisão do contrato; e para quem se beneficia do desequilíbrio, o dever de renegociar e analisar, com seriedade, o pleito apresentado pelo outro contratante e respondê-lo, ainda que para recusá-lo justificadamente.

Posta assim a questão, é possível considerar que o dever de negociar com fundamento no art. 422 do Código Civil²⁰ é uma condição específica da ação de revisional. Na sua ausência, o juiz poderá considerar inexistente o interesse-necessidade do provimento jurisdicional e, quando não, caso entenda, com fundamento no art. 5º, XXXV da CF, que não deve extinguir o processo, a ausência dessa demonstração pelo autor pode determinar a suspensão do andamento do feito até que haja essa demonstração.

Se a questão for judicializada, é preciso lembrar que o art. 916 do Código de Processo Civil²¹ permite, no âmbito da execução, o parcelamento como direito subjetivo do devedor

¹⁸ BRASIL. *Lei nº 13.105*, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

¹⁹ BRASIL, op. cit., nota 06.

²⁰ BRASIL, op. cit., nota 18.

²¹ BRASIL, op. cit., nota 18.

que pode optar por pagar 30% e parcelar o restante em seis pagamentos mensais e consecutivos com juros e correção. Sendo um bom parâmetro para negociação por extensão desse dispositivo processual.

O locatário poderá pleitear a renegociação dos contratos se houver recusa na renegociação amigável, há a possibilidade do pedido ser deduzido perante o Poder Judiciário, conforme já exposto, com base nos artigos nos artigos 422, 478, 479 e 480 do Código Civil,²² que tratam da boa-fé contratual e da possibilidade de revisão por onerosidade excessiva.

Todavia, não há obrigatoriedade a qualquer negociação, depende da aceitação e vontade de ambas as partes. Se não houver acordo amigável, aquele que se sentir prejudicado poderá pleitear a revisão judicial do contrato com base nos artigos citados, e a decisão do Judicial sobre a vontade das partes.

O Julgador avaliará cada caso individualizadamente, levando-se em consideração o ramo de atividade econômica, a paralisação total ou não das atividades, o tempo de recuperação econômica, entre outros fatores. Esse é um exercício que deve ser realizado por locador e locatário. O locatário deve considerar sua capacidade de retomada e cumprimento efetivo do contrato em vigor e da proposta que será ofertada. O locador, por sua vez, também deve avaliar com cautela todos os aspectos da locação, inclusive como ficará o mercado após a pandemia, o risco de crise no setor, o risco de desocupação com a consequente necessidade de ter que arcar com todas as despesas e tributos inerentes ao imóvel, tudo deve ser cuidadosamente analisado e ponderado.

Havendo acordo para renegociação do contrato escrito é necessário celebrar aditamento prevendo as novas condições acordadas. Importante acrescentar que, tendo em vista o caráter emergencial, a proposta com aceite via arquivo eletrônico serve como prova em caso de discussão uma contestação futura.

Na impossibilidade de celebração de acordo, o locatário poderá ingressar com ação judicial para revisão do valor pago em razão da situação e até para consignação de eventuais valores que reputa adequadamente devidos em virtude da crise, evitando a ação de despejo nos termos do artigo 68 da Lei nº 8245/90.

O locador poderá, a seu critério, ingressar com ação de despejo por falta de pagamento ou pagamento a menor, e cobrança de eventuais valores em atraso, salientando que poderá ser concedida liminar ou desocupação entre 20 de março e 30 de outubro, conforme o veto ao artigo 9 da Lei nº 14.010/2020.

²² BRASIL, op. cit., nota 06.

CONCLUSÃO

Neste artigo, foi exposto considerações sobre os aspectos gerais dos contratos de locação, dando enfoque, aos contratos de locação residenciais e comerciais, também expos o conceito da teoria da imprevisão e seus requisitos essenciais, bem como, sua aplicação em virtude dos efeitos da pandemia da Covid-19.

A pandemia gerou inúmeros efeitos em diversos setores da economia e sociedade, inclusive nos Tribunais. Destacaram-se os efeitos da pandemia no setor de comércio, em especial no que diz respeito aos contratos de locação comercial e residencial.

Diante dos efeitos da pandemia, a teoria da imprevisão tem sido usada como argumento para a revisão dos contratos de locação no tocante ao aluguel, por isso, foi tratado aqui os conceitos e os requisitos essenciais que permitem a aplicação da referida teoria nos casos concretos gerados em decorrência da pandemia.

Também foi demonstrado que nos contratos de locação residencial o objeto primário, qual seja a moradia do locatário, não foi atingido pelos efeitos da pandemia do Covid-19, ou seja, o locatário continuou tendo o uso pleno e pacífico do imóvel locado, conforme o art.22, incisos I e II, da Lei das Locações, e também não se observou o desequilíbrio interno das obrigações contratuais.

Logo, nos contratos de locação residencial não se verificou um dos requisitos essenciais para a aplicação da teoria da imprevisão, qual seja a onerosidade excessiva, uma vez que os efeitos da pandemia incidem sobre a situação particular de umas das partes, qual seja o locatário e não sobre o imóvel locado.

Já no que diz respeito aos contratos de locação comercial, considera-se que os Governos determinaram o fechamento de estabelecimentos comerciais, shoppings centers, entre outros, inviabilizando o exercício da atividade empresarial nestes locais. O setor ficou impossibilitado de operar com as medidas de isolamento social impostas pelos governos.

A renegociação extrajudicial destes contratos, pautada na boa fé e no bom senso das partes envolvidas, é o caminho mais indicado a se seguir, buscando garantir o equilíbrio econômico financeiro do contrato, ou seja, evitando que apenas uma das partes suporte integralmente os prejuízos decorrentes da pandemia.

O Art. 18 da Lei do Inquilinato permite a qualquer uma das partes fixar, de comum acordo, um novo valor para o aluguel, como também inserir ou modificar a cláusula de reajuste do valor.

Concluindo se assim, locador e locatário podem acordar, por exemplo, a concessão de desconto no valor do aluguel, por prazo determinado ou enquanto durar a Pandemia, ajustando um valor que seja proporcional ao tempo de fechamento ou baixa de vendas sofrida pelo locatário. Lembrando que, ainda que a atividade comercial esteja suspensa naquele ponto, até a devolução do imóvel o contrato continua em vigor e é preciso cumprir as mensalidades enquanto houver a posse no imóvel.

Outra alternativa, seria ajustar desconto por prazo determinado, e prorrogação do pagamento do valor para período posterior como por exemplo: desconto de 50% do valor do aluguel por 3 meses.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei nº 1179/2020*. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2247564>>. Acesso em: 30 jun 2020.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Decreto-Lei nº 4.657*, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Lei nº 10.406*, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Lei nº 13.105*, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Lei nº 13.979*, de 6 de fevereiro de 2020. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979_compilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Lei n. 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245_compilado.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. Conselho de Justiça Federal. *Jornadas de Direito Civil Disponível, Enunciados aprovados*. em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. Conselho de Justiça Federal. *Enunciado nº 22*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. *Lei nº 14.010*, de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm>. Acesso em: 30 jun. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Espírito Santo, *Agravo de Instrumento nº 0000172-22.2019.8.08.0019*, Relator: Namyrr Carlos de Souza Filho, Órgão julgador: Segunda Câmara Cível, Data de Julgamento: 07 mai. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: obrigações*. 10.ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

JURISWAY. *Qual a diferença entre os princípios "pacta sunt servanda" e "rebus sic stantibus"?* Disponível em: <<https://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=8709>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

JUSTEN FILHO, Marçal et al. 2020. *Covid-19 e o Direito Brasileiro*. Kindle Edition, 2020.

MIGALHAS. *A lei 14.010/20 e o Direito Imobiliário: imperfeita e necessária*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/328822/a-lei-14010-20-e-o-direito-imobiliario-imperfeita-e-necessaria>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

SILVA, Caio Mario Pereira da; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1961.

TARTUCE, Flávio. *Devagar com o andor: Coronavírus e contratos*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/823664719/devagar-com-o-andor-coronavirus-econtrat>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. V. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.