



OS IMPACTOS DA PANDEMIA NOS ALUGUÉIS COMERCIAIS E O DEVER DE RENEGOCIAR SOB A ÓTICA DA BOA-FÉ OBJETIVA

Rachel Moraes Valença Moreira

Graduada em Direito pela Faculdade Mackenzie Rio. Pós-graduada em Direito Privado pela Universidade Cândido Mendes. Advogada.

Resumo – O fenômeno pandêmico do coronavírus acarretou grandes mudanças na esfera jurídica, o que gerou o desequilíbrio superveniente de diversos contratos de locação comercial, em decorrência da onerosidade excessiva em desfavor de uma das partes. Tendo em vista que a legislação não apresenta, necessariamente, a solução adequada para todos os casos concretos, torna-se preciso pensar em artifícios capazes de fazer com que as partes retornem a seu *status quo ante*. Assim, o presente trabalho possui o objetivo de analisar, sob o manto do princípio da conservação dos contratos, com fundamento na boa-fé objetiva, a prevalência do dever de renegociar.

Palavras-chave – Locações. Coronavírus. Imprevisibilidade. Boa-fé objetiva. Renegociação.

Sumário – Introdução. 1. Medidas restritivas e o possível desequilíbrio contratual superveniente dos contratos de aluguéis comerciais. 2. Resolução contratual como solução legal em contraponto ao princípio da função social do contrato. 3. O dever de renegociar tendo como fundamento normativo a boa-fé objetiva. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho enfoca a temática do desequilíbrio contratual econômico superveniente nos contratos de aluguéis comerciais provocados pela COVID-19. Serão abordados o agravamento excessivo do sacrifício econômico assumido por um dos contratantes e a necessidade de renegociação do contrato de aluguel, com fundamento na boa-fé objetiva, como regra, e no bom senso levando-se em conta a pandemia instaurada.

Para tanto, visa-se discutir se o dever de renegociar prepondera, sob o manto do princípio da conservação dos contratos, como solução para os inquilinos endividados, em meio à inexistência de normas emergenciais que especifiquem quanto às consequências dessa alteração econômico-financeira.

No contexto atual, o fenômeno pandêmico do coronavírus tem acarretado grandes mudanças na esfera jurídica em razão das medidas tomadas para a contenção da doença. A determinação de *lockdown* em diversas cidades impede a abertura de estabelecimentos e, em virtude da recomendação de permanência dos consumidores em suas residências, inviabiliza a obtenção regular de lucro de muitas atividades comerciais.

Desse modo, com a suspensão das atividades de forma presencial, o comprometimento de inúmeras relações contratuais fica abalado, especialmente para os locatários, os quais ficam impedidos de atuar e, por conseguinte, honrar seus compromissos.

Com o propósito de que não seja gerada a frustração do fim do contrato e da grave inobservância de sua função social, já que ocasionaria o fechamento de empresas e desempregos em massa, faz-se necessário o presente estudo.

Assim sendo, inicia-se o primeiro capítulo do trabalho apontando que o advento da pandemia tem ocasionado sérios prejuízos econômicos aos comerciantes em virtude das normativas restritivas, o que leva à onerosidade excessiva dos respectivos contratos de aluguéis dos estabelecimentos.

Já no segundo capítulo, é importante exteriorizar que a resolução desses contratos de aluguéis com desequilíbrio econômico, apesar de prevista em lei, não é a solução mais viável e vantajosa para as partes envolvidas, visto que não atende aos fins sociais do contrato.

Por sua vez, no terceiro capítulo, será demonstrado que o dever de renegociar, para o presente caso, é o artifício mais plausível no sistema brasileiro em decorrência da insuficiência legislativa, em obediência à cláusula geral da boa-fé objetiva e ao princípio da conservação dos contratos, surgindo como uma releitura das relações contratuais.

Com relação à metodologia a ser desenvolvida no presente trabalho será usado o método hipotético-dedutivo. A partir disso, há a possibilidade de desenvolvimento de um conjunto de situações hipotéticas viáveis, passando pela formulação de hipóteses e por um processo de inferência dedutiva, para posterior comprovação ou rejeição de argumentos.

Esse método será empregado na forma da abordagem qualitativa, a fim de que seja analisado o objeto de forma adequada, relacionando-se as informações àquilo que será pesquisado.

Para tanto, o pesquisador se valerá da pesquisa explicativa, por meio de considerações bibliográficas, basicamente, permitindo que se tome conhecimento de material relevante, lançando mão do que já foi publicado em relação ao tema, para que se possa chegar a conclusões que sirvam de embasamento para pesquisas futuras.

1. MEDIDAS RESTRITIVAS E O POSSÍVEL DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL SUPERVENIENTE DOS CONTRATOS DE ALUGUÉIS COMERCIAIS

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde, por meio de seu diretor geral, declarou a elevação do estado da contaminação por Covid-19, doença causada pelo novo



coronavírus, a pandemia¹. Com isso, para o enfrentamento dessa patologia, diversas medidas foram tomadas pelos estados brasileiros² logo nos meses seguintes, tendo como consequência a restrição da circulação de pessoas e o fechamento de grande parte do comércio.

Em vista disso, determinados contratos tornaram-se efetivamente impossíveis de serem cumpridos, tais como os contratos de transporte de pessoas por aviação, em razão das barreiras criadas, e outros tiveram seu cumprimento limitado temporariamente, como é o caso dos contratos de aluguéis comerciais.

Nas palavras de Anderson Schreiber³:

Pense-se, ainda, no amplo universo das locações de imóveis para fins comerciais, como, por exemplo, na locação de uma loja de rua. O locatário havia celebrado o contrato com escopo de explorar o comércio, mas, no âmbito das medidas de contenção adotadas no combate à pandemia, o Poder Público pode ter ordenado o fechamento da loja, como ocorreu, por exemplo, na cidade do Rio de Janeiro, em que o Decreto Municipal n. 47.282/2020 determinou a “suspensão (...) do funcionamento dos estabelecimentos que pratiquem o comércio de bens [...]”

Em que pese a determinação do fechamento do comércio, é preciso destacar que a prestação do contrato de locação não se trata, de fato, do funcionamento das atividades comerciais, mas sim da cessão do uso e gozo da coisa imóvel, com a contraprestação do pagamento do aluguel⁴. Logo, tecnicamente, ambas as prestações continuariam sendo possíveis durante as restrições impostas.

No entanto, não há como negar que houve comprometimento nos polos das relações contratuais, em especial para o locatário empresarial, o qual observou a queda na receita auferida e no fluxo de consumo com as medidas restritivas aplicadas. Salienta-se, dessa forma, que a discrepância entre o cenário previsto no momento da contratação e a realidade vivenciada no ato do cumprimento, dá ensejo à existência do desequilíbrio contratual econômico superveniente.

Conforme salienta Schreiber⁵, o desequilíbrio contratual superveniente equivale ao agravamento excessivo do sacrifício econômico assumido por um dos contratantes, à luz do

¹AGÊNCIA BRASIL. *Organização Mundial da Saúde declara pandemia de coronavírus*. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2020-03/organizacao-mundial-da-saude-declara-pandemia-de-coronavirus>>. Acesso em: 27 mar. 2021.

²Idem. *Veja as medidas que cada estado está adotando para combater a covid-19*. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/saude/noticia/2020-03/veja-medidas-que-cada-estado-esta-adotando-para-combater-covid-19>>. Acesso em: 27 mar. 2021.

³SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio contratual e o dever de renegociar*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 456.

⁴Ibid.

⁵Ibid., p. 448.

benefício econômico derivado do contrato, ou do sacrifício econômico originariamente assumido, em virtude de fato posterior à celebração do contrato.

Pela análise do art. 478 do Código Civil⁶, os requisitos para a configuração do referido desequilíbrio superveniente seriam: a existência de contrato de execução continuada ou diferida; excessiva onerosidade; acontecimento extraordinário e imprevisível após a formação do contrato; e extrema vantagem para a outra parte.

Destaca-se que é necessária a existência de parte efetivamente lesada, pois, caso a alteração superveniente não acarrete prejuízos, será ela irrelevante⁷. Além disso, não pode a desproporção ser parte do negócio jurídico, como ocorre nos contratos aleatórios⁸, pois não há como se considerar fato imprevisível, devendo este ser um elemento acidental da avença.

Para que seja constatada a ocorrência do desequilíbrio contratual superveniente, faz-se necessário ainda verificar de que modo se dará a aferição, se ela estará centrada em aspectos subjetivos ou objetivos.

No que tange aos aspectos subjetivos, em regra, não devem ser considerados para a aferição da excessiva onerosidade, pois não dizem respeito ao objeto do contrato, refletindo o estado do sujeito contratante. Desse modo, encontrar-se o contratante na iminência de uma insolvência não torna sua prestação excessivamente onerosa, nem autoriza eventual revisão do contrato com base na tutela do equilíbrio contratual.

Inclusive, de acordo com o Enunciado nº 366 da IV Jornada de Direito Civil do CJF/STJ⁹, “o fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”, ou seja, a onerosidade excessiva não pode ser alegada diante de uma simples oscilação econômica.

Já no tocante aos aspectos objetivos, tem-se que estes estão vinculados ao próprio objeto do contrato, com foco na prestação, confrontando-se os valores entre os momentos de conclusão e execução e considerando-se a irregularidade acentuada em relação ao equilíbrio originário¹⁰.

No presente caso, para os contratos de aluguéis comerciais, ainda que não tenham vinculação direta aos aspectos objetivos do contrato, as medidas restritivas que foram adotadas

⁶BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 mar. 2021.

⁷EISAQUI, Daniel Dela Coleta. *Revisão judicial dos contratos: a teoria da imprevisão no Código Civil Brasileiro*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2020, p. 118.

⁸Contratos previstos no art. 458 e seguintes do CC/02. São aqueles cujas partes estão subordinadas a uma álea, à sorte, podendo deixar de existir em virtude de acontecimento incerto.

⁹BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *IV Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>>. Acesso em: 29 mar. 2021.

¹⁰EISAQUI, op. cit., p. 119.



pelo Poder Público, se resultarem em excessivo sacrifício econômico para uma das partes, podem ser qualificadas como acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

Isso se dá porque o benefício econômico derivado do contrato original — no caso, o contrato de locação — ficou prejudicado a partir do momento em que os comerciantes de serviços não essenciais foram obrigados a fechar suas portas, sofrendo uma grave queda em seu faturamento.

Com o fim de reforço a respeito dos acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, pode-se citar as palavras do professor Sílvio de Salvo Venosa¹¹, que esclarece:

um fato será extraordinário e anormal para o contrato quando se afastar do curso ordinário das coisas. Será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prever, por maior diligência que tiverem. Não podemos atribuir a qualidade de extraordinário ao risco assumido no contrato em que estavam cientes as partes da possibilidade de sua ocorrência. Esses acontecimentos devem refletir-se diretamente sobre a prestação do devedor. Não são motivo de revisão os fatos, por mais imprevisíveis, que não aumentam o sacrifício do obrigado. O instituto caracteriza-se pela incidência sobre a prestação devida, tornando-a excessivamente onerosa para o devedor.

Nessa situação, sendo observada a existência de desequilíbrio contratual econômico superveniente no contrato de locação, dois artifícios legais poderiam ser cogitados como forma de reequilibrar o contrato em curso: a revisão judicial e a resolução do contrato.

Com relação à revisão contratual, o art. 19 da Lei nº 8.245/91¹² menciona que as partes poderão pedir revisão judicial após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, com o fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Porém, a aplicação desse artigo acaba não sendo prática, visto que há uma limitação temporal para que a revisão seja analisada, deixando diversos contratos à deriva.

Além disso, embora seja aplicável a lei do inquilinato às relações locatícias, em virtude de sua especificidade, a revisão dos contratos poderia ter como norte o art. 317 do CC/02. Nesse caso, o locatário poderia ajuizar uma demanda buscando a adequação do contrato e seu reequilíbrio.

Entretanto, essas ações poderão ocasionar um inchamento do Poder Judiciário, causando desgaste para as partes, bem como, ainda, gerar decisões conflitantes, pois, conforme indica Schreiber¹³, o art. 317, ao tratar da teoria da imprevisão, “foi redigido para cuidar apenas

¹¹VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 1111.

¹²BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 29 mar. 2021.

¹³SCHREIBER, op. cit., p. 451.

do problema da correção monetária”, assegurando o valor real da prestação, não sendo aplicável a qualquer caso.

Dessa maneira, para o contratante que sofre a excessiva onerosidade, a solução crua apresentada pela legislação em vigor é a que consta do art. 478 do CC/02, qual seja, o direito de resolver o contrato.

Dada a solução proveniente da legislação civil, o próximo capítulo se prestará a elucidar que a resolução do contrato para os casos de onerosidade excessiva não é a melhor saída para ambos os contratantes.

2. RESOLUÇÃO CONTRATUAL COMO SOLUÇÃO LEGAL EM CONTRAPONTO AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Como visto, a legislação civil, para os casos em que ocorra a excessiva onerosidade, possibilita ao contratante prejudicado o direito de resolver o contrato.

A resolução tem por objetivo o desfazimento contratual, de forma retroativa ou não, conforme a natureza da relação material. Em que pese a resolução ser a forma pela qual libera o contratante do vínculo jurídico, aquela, não necessariamente, atende às inclinações práticas das partes.

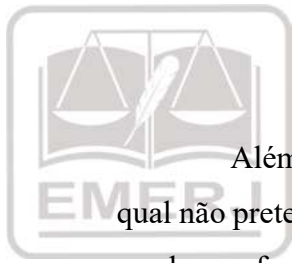
Sabe-se que o fim do contrato é a primeira solução observada para os casos de onerosidade excessiva, pois, pela regra do art. 478 do CC¹⁴, foi indicada, tão somente, a resolução contratual, a qual não dá margem à negociação, dificultando ainda mais a manutenção do negócio jurídico, como se verifica no seguinte artigo:

art. 478 do Código Civil: Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

No entanto, muitas das vezes, diferentemente do que consta em lei, há um interesse na continuidade da relação contratual pela parte lesada. Isso se dá porque, o locatário, em regra, não deseja perder o contrato, querendo tão somente readequá-lo à nova realidade, tornando-o novamente equilibrado do ponto de vista econômico¹⁵.

¹⁴BRASIL, op. cit., nota 6.

¹⁵SCHREIBER, op. cit., p. 451.



Além disso, menciona-se também, grande interesse por parte do credor, ora locador, o qual não pretende se ver diante de uma situação em que precisará fechar seu imóvel e deixar de receber os frutos dele provenientes.

Conforme verificado no capítulo anterior, nem sempre a revisão contratual será possível em substituição à resolução. Dessa maneira, como defesa da manutenção do contrato, é preciso pensar em outras soluções, que não o seu término, destacando-se, especialmente, o princípio da Função Social do Contrato, consagrado no art. 421 do CC¹⁶.

A função social do contrato decorre do princípio constitucional regente da função social da propriedade, estando positivada no Código Civil de 2002. Essa positivação da função social dos contratos resultou em complementação da função social da propriedade, pois tanto a propriedade quanto o contrato são os alicerces da economia mundial de mercado¹⁷.

Apesar de a função social do contrato vir em oposição à concepção clássica liberal individualista da autonomia privada, sendo a principal característica da nova realidade contratual, há uma dificuldade efetiva em sua aplicação, pois o Código Civil tão somente enunciou esse princípio na forma de cláusula geral¹⁸. Com isso, cabe aos intérpretes da lei fornecer uma efetividade coerente com as demais disposições do ordenamento jurídico.

Em decorrência disso, vale dizer que a função social possui eficácia bifronte, repercutindo de forma interna na relação dos contratantes e de maneira externa, com o fim de tutelar interesses da coletividade.

Em sua eficácia interna, o principal traço é a conservação ao máximo dos negócios pactuados e a consagração da autonomia privada¹⁹. Essa função relaciona-se com a igualdade existente entre as partes segundo seus concretos interesses e circunstâncias fáticas.

Já em sua eficácia externa, tem-se a relação entre o contrato e terceiros determinados e ainda a relação do contrato com a coletividade, nas quais a solução contratual não pode trazer lesões a interesses difusos e coletivos, bem como prejuízos a terceiros, no caso de consumidores²⁰. Além disso, destaca-se ainda que, dentro dessa ordem, o contrato não pode ofender valores ambientais ou atinentes à concorrência.

¹⁶BRASIL, op. cit., nota 6.

¹⁷MARTINS apud EISAQUI, op. cit., p. 81.

¹⁸Conforme artigo 421 do Código Civil, denota-se o seguinte: a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

¹⁹TARTUCE, Flávio. *O coronavírus e os contratos. Extinção, revisão e conservação. Boa-fé, bom senso e solidariedade*. Disponível em: <<http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

²⁰Ibid.

Portanto, a partir da dupla eficácia do princípio da função social dos contratos, segundo o qual a relação jurídica não mais se conforma unicamente com os interesses individuais, a solução resolutiva, dada pela lei, não pode ser considerada unicamente.

Isso se dá porque o contrato de locação comercial, em especial, envolve relações de trabalho, relações de consumo e questões ambientais, as quais estão muito acima do vínculo interpartes. Com isso, a opção legal pelo fechamento pode gerar um grande reflexo no mercado e consequências drásticas, acarretando a quebra de empresas e desemprego em massa.

Nesse sentido, é preciso destacar o Enunciado nº 22 da I Jornada de Direito Civil do CJF/STJ²¹: “a função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas”. Constata-se, portanto, que esse princípio pode ser utilizado como defesa à manutenção do contrato e como contribuição à negociação entre as partes.

Com isso, a partir do exame do desequilíbrio contratual, tratado no primeiro capítulo, é revelada a importância do desenvolvimento de remédios dirigidos ao reequilíbrio do contrato, rompendo-se o dogma da preferência pelas soluções que conduzem à sua extinção²².

Quanto a esse fato, de forma a ratificar tal necessidade, destacam-se, do mesmo modo, as palavras de Flávio Tartuce²³:

[...] qual seria a melhor solução para os contratos em tempos de pandemia. Aplicar a generalização para a extinção ou revisão imediata, com a utilização dos primeiros mecanismos listados, liberando-se o devedor de suas obrigações em muitas das situações ou até como regra geral? Ou, por outra via, analisar o impacto específico para cada contrato, sendo possível também utilizar os mecanismos de conservação? A minha resposta, como quer o jurista citado, é pelo segundo caminho, buscando-se um equilíbrio entre as teses conflitantes.

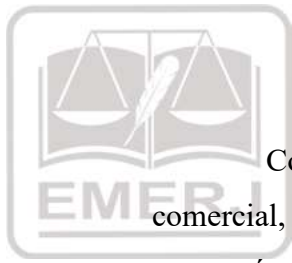
Dessa maneira, é preciso observar o impacto específico de cada contrato, e, antes mesmo de qualquer judicialização com fim resolutivo, é importante analisar o caso concreto. A partir disso, devem-se examinar os efeitos da alteração da situação para todos os envolvidos, buscando-se, preferencialmente, a negociação como dever na resolução dos conflitos.

3. O DEVER DE RENEGOCIAR TENDO COMO FUNDAMENTO NORMATIVO A BOA-FÉ OBJETIVA

²¹BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

²²SCHREIBER, op. cit., p. 351.

²³TARTUCE, op. cit., nota 19.



Como já demonstrado nos capítulos anteriores, em se tratando de contratos de locação comercial, os quais sofreram impacto econômico em consequência da pandemia do coronavírus, torna-se necessário considerar, não apenas as soluções previstas de forma expressa na lei, mas também a possibilidade de renegociação.

Segundo a professora Nelly Maria Potter Welton²⁴, doutora pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, a renegociação seria mera faculdade entre as partes²⁵, já que não há no ordenamento jurídico uma norma específica que obrigue à negociação de contratos em desequilíbrio.

Para tanto, é imprescindível que a boa-fé objetiva seja observada nesses casos, impondo aos contratantes um comportamento cooperativo e transparente voltado à efetiva realização do fim contratual.

O princípio da boa-fé objetiva impõe um padrão de conduta às partes no sentido da recíproca cooperação, com consideração aos interesses um do outro, visando alcançar efeito prático que justifique a existência jurídica do contrato celebrado²⁶.

Esse princípio está previsto nos artigos 113, 187 e 422 do Código Civil²⁷, destacando-se a alteração promovida pela Lei da Liberdade Econômica — Lei nº 13.874/2019 —, a qual valorizou ainda mais a relação jurídica e aumentou a força da autonomia privada.

Com isso, com vistas a obter o reequilíbrio contratual, há deveres de conduta que derivam da necessidade de as partes colaborarem entre si para a concretização do intento contratual, como no caso de informar ao locador a respeito do desequilíbrio contratual identificado e suscitar uma possível renegociação.

A partir disso, ainda que não haja uma norma específica que estabeleça o dever de renegociar, pode-se depreender que o reconhecimento desse dever encontra fundamento normativo na cláusula geral da boa-fé objetiva²⁸.

De todo modo, a renegociação dos contratos é uma pretensão que acaba sendo, de fato, recomendável, tanto na realidade dos contratos atingidos pelo coronavírus, como, em especial, nos contratos de locação não residencial.

Porém, esse dever de renegociar não configura, simplesmente, um dever de reequilibrar o contrato em sede negocial ou mesmo de a parte beneficiada aceitar as novas condições desejadas pelo contratante, o qual alega sofrer a onerosidade excessiva. Na realidade,

²⁴UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Biblioteca Digital de Teses e Dissertações*. Disponível em: <<https://www.bdt.uerj.br:8443/handle/1/9312>>. Acesso em: 24 out. 2021.

²⁵SCHREIBER, op. cit., p. 373.

²⁶NEGREIROS apud SCHREIBER, op. cit., p. 376.

²⁷BRASIL, op. cit., nota 6.

²⁸SCHREIBER, op. cit., p. 376.

pode-se falar em um dever de ingressar em renegociação, engendrando acertos com o fim de atingir a melhor forma de superar a onerosidade, em consonância com a boa-fé objetiva.

Seguindo a linha do doutrinador Anderson Schreiber²⁹, o “dever de renegociar não consiste em obrigação de resultado, mas se configura em obrigação de meio”, ou seja, seria a tentativa de restabelecer o equilíbrio contratual em um ambiente de transparência e de lealdade recíprocas.

Além disso, frisa-se que, apesar de o Código de Processo Civil de 2015 enumerar diversos métodos adequados de solução de conflitos, tais como a conciliação e a mediação, a renegociação extrajudicial é a melhor opção para o presente caso, pois evitaria o desgaste que toda ação judicial gera às partes.

Em que pese a existência de um processo judicial tornar possível a maleabilidade dos litigantes em prol de um acordo, por estarem defronte a pessoas neutras, as tentativas de composição amigáveis fora do Judiciário são muito mais bem aceitas e atuam em proveito da economia processual, pois poupam as partes, em muitos casos, de demandas desnecessárias.

Nessa linha, pode-se citar o entendimento da ministra Nancy Andrighi na decisão do Recurso Especial nº 1.184.267/MS³⁰, no qual defende a valorização das negociações extrajudiciais:

[...] evidenciando uma tendência à desjudicialização - se é que se pode utilizar esse termo - dos conflitos, valorizando as negociações extrajudiciais, e afastando da autoridade judiciária a mera chancela judicial. O Poder Judiciário não pode ser utilizado como um mero cartório que incluirá, em documentos submetidos à sua sumária avaliação, um mero selo, que nem sequer pode ser chamado selo de qualidade, porque não é submetido, do ponto de vista substancial, a seu controle efetivo. Os acordos extrajudiciais devem ser negociados fora do processo, mediante a discussão das partes e de seus advogados, cuja atuação, nos termos do art. 133 da CF/88, é figura indispensável à administração da justiça. Não se deve envolver, em tais acordos, o Poder Judiciário.

Aliás, é extremamente defensável a ideia quanto à tentativa de obtenção de solução extrajudicial para as demandas revisionais ou resolutivas, como condição de procedibilidade³¹, em concretização da boa-fé objetiva. Isso porque, esse fato consagraria o princípio da solidariedade social e o princípio da proporcionalidade, já que o primeiro imporá aos contratantes um comportamento no sentido de não levar em consideração apenas os objetivos

²⁹SCHREIBER, op. cit., p. 382.

³⁰BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso especial nº 1.184.267*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1192690&num_registro=201000384952&data=20121205&peticao_numero=-1&formato=PDF>. Acesso em: 17 out. 2021.

³¹EISAQUI, op. cit., p. 193.



individuais e o segundo, evitaria a surpresa na escolha de vias desproporcionais extremas, optando pela via menos sacrificante.

Ademais, cumpre destacar que essa ideia, *a priori*, não violaria o princípio da inafastabilidade da jurisdição, disposto no art. 5º, XXXV da Constituição³², pois a prova de que houve prévia negociação se trataria apenas de demonstração do interesse de agir, condição da ação, a qual o próprio código processual exige como elemento necessário ao prosseguimento do processo.

Outrossim, é possível mencionar que esse dever de renegociar, em determinados casos, poderá ainda gerar responsabilidade civil à parte que recusa, visto que, essa negativa trata-se de violação a um dever anexo de cooperação, fundamentado em princípios consagrados no ordenamento jurídico brasileiro.

Essa situação acontece, pois o fato de não renegociar, quando as circunstâncias concretas assim o permitem, tal como ocorre em grande parte dos contratos atingidos pela pandemia do coronavírus, ensejaria uma espécie de ato ilícito, especialmente no cenário em que esse dever anexo estivesse lado a lado com as obrigações principais e acessórias convencionadas pelas partes.

Nesse sentido, conforme elucidada o Excelentíssimo Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo³³:

é adequada a concepção indenizatória em desfavor daquele que não observa o dever de renegociar e recolhe abusivo proveito econômico diante da pandemia ou mesmo sufoca a contraparte sem restaurar o propósito contratual inaugural, mas não tem o condão de evitar pernicioso judicialização excessiva com os riscos inerentes, fato que pode inviabilizar ou tornar mais árdua e custosa uma saudável perspectiva sanatória do contrato adoecido de modo a preservá-lo e, com ele, como cediço, garantir a circulação de riquezas com a possibilidade de salvar empregos, recolhimento de tributos, entrega de produtos e serviços importantes ou mesmo essenciais para a sociedade, dentre outros, em desencontro com a função social do contrato (art. 421 e 421-A, CC) e, porque, não dizer, da solidariedade constitucional (art. 3º, I, CF).

Com isso, especialmente em tempos de pandemia, técnicas avançadas de negociação e de renegociação devem ser aplicadas aos contratos de locação comercial atingidos pelo desequilíbrio. Essa transação não cabe ser vista apenas como faculdade, mas sim como forma de apaziguar as relações, demonstrando, com isso, o exercício responsável do direito de ação.

³²BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21 ago. 2021.

³³MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Por uma lei excepcional: dever de renegociar como condição de procedibilidade da ação de revisão e resolução contratual em tempos de COVID-19*. Disponível em: <<https://direitocivilbrasileiro.jusbrasil.com.br/artigos/838940407/por-uma-lei-excepcional-dever-de-renegociar-como-condicao-de-procedibilidade-da-acao-de-revisao-e-resolucao-contratual-em-tempos-de-covid-19>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

Ademais, muito além das poucas soluções apresentadas pela lei, as partes, tendo como fundamento principal a boa-fé objetiva, ainda têm o dever, na medida do possível, de prezar a inclusão de cláusulas de renegociação nos contratos, intentando, de preferência, o reequilíbrio e a manutenção da relação comercial.

CONCLUSÃO

De forma inesperada, a sociedade viu-se acanhada diante de um fenômeno patogênico em escala global denominado COVID-19. Com isso, em razão da determinação de diversas medidas governamentais para conter essa doença, ocasionou-se o comprometimento nos polos das relações contratuais, em especial para o locatário empresarial, o qual observou a queda na receita auferida e no fluxo de consumo quando se viu diante dessas medidas restritivas.

A partir da discrepância entre o cenário previsto no momento da contratação e a realidade vivenciada com o novo coronavírus, foi possível constatar, no presente estudo, a existência do desequilíbrio contratual superveniente dos contratos de locação comercial e a necessidade da busca de artifícios que não gerassem ainda mais prejuízos para a parte afetada.

Nota-se que a legislação, não necessariamente, apresenta a melhor solução para o feito, visto que ao se cogitar uma revisão contratual, não se estaria atingindo a todos os contratos de locação. Isso se dá porque, pelo art. 19 da Lei nº 8.245/91, somente após três anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado, poderia ser requerida a revisão judicial a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Além disso, é preciso mencionar que, em tese, haveria outra saída apresentada pela lei civil para todo e qualquer contrato, conforme consta no art. 478 do CC/02, já que esse artigo dispõe que, nos casos nos quais ocorra um desequilíbrio contratual decorrente de excessiva onerosidade, é oferecido às partes o direito de resolver o contrato.

No entanto, muitas das vezes, diferentemente do que se infere em lei, há um interesse na continuidade da relação contratual pelas partes, as quais não desejam, simplesmente, encerrar o contrato. E assim, pensando-se em outra saída, que não o seu término, foi demonstrado que o princípio da Função Social do Contrato, consagrado no art. 421 do CC, pode ser utilizado como defesa à manutenção do contrato e como contribuição ao acordo entre as partes.

Isso porque, apesar de o Código Civil enunciar esse princípio tão somente como cláusula geral, cabendo aos intérpretes dar-lhe efetividade, a função social possui eficácia bifronte, repercutindo de forma interna na relação dos contratantes e de maneira externa, com



o fim de tutelar interesses da coletividade, os quais, muitas vezes, suplicam a manutenção contratual.

Aliás, em que pese não existir no ordenamento jurídico uma norma específica que obrigue a referida negociação dos contratos em desequilíbrio, da mesma maneira como deve ser observado o princípio da função social do contrato, a boa-fé objetiva, necessita ser considerada não como simples cláusula geral, mas sim como padrão de conduta.

Isso uma vez que, a partir de um comportamento cooperativo imposto como preceito aos contratantes e voltado à efetiva realização do fim contratual, de preferência antes do ajuizamento de qualquer demanda, é possível encontrar a melhor forma de superar a desproporção inesperada.

Conclui-se que, como fruto das reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer da pesquisa, em tempos de pandemia, técnicas avançadas de negociação e de renegociação precisam ser aplicadas aos contratos de locação comercial atingidos pelo desequilíbrio como dever e não apenas como faculdade. Dessa forma, torna-se possível evitar a judicialização excessiva de ações e propiciar a solidificação da relação jurídica entre as partes, com a manutenção da relação contratual.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASIL. *Organização Mundial da Saúde declara pandemia de coronavírus*. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2020-03/organizacao-mundial-da-saude-declara-pandemia-de-coronavirus>>. Acesso em: 27 mar. 2021.

_____. *Veja as medidas que cada estado está adotando para combater a covid-19*. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/saude/noticia/2020-03/veja-medidas-que-cada-estado-esta-adotando-para-combater-covid-19>>. Acesso em: 27 mar. 2021.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 mar. 2021.

_____. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

_____. Conselho da Justiça Federal. *IV Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>>. Acesso em: 29 mar. 2021.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21 ago. 2021.

_____. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 06 mar. 2021.



_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso especial nº 1.184.267*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1192690&num_registro=201000384952&data=20121205&peticao_numero=-1&formato=PDF>. Acesso em: 17 out. 2021.

EISAQUI, Daniel Dela Coleta. *Revisão judicial dos contratos: a teoria da imprevisão no Código Civil Brasileiro*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Por uma lei excepcional: dever de renegociar como condição de procedibilidade da ação de revisão e resolução contratual em tempos de COVID-19*. Disponível em: <<https://direitocivilbrasileiro.jusbrasil.com.br/artigos/838940407/por-uma-lei-excepcional-dever-de-renegociar-como-condicao-de-procedibilidade-da-acao-de-revisao-e-resolucao-contratual-em-tempos-de-covid-19>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio contratual e o dever de renegociar*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

TARTUCE, Flávio. *O coronavírus e os contratos. Extinção, revisão e conservação. Boa-fé, bom senso e solidariedade*. Disponível em: <<http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>>. Acesso em: 21 ago. 2021.

_____, Flávio. *Da necessidade de uma norma emergencial sobre locação imobiliária em tempos de pandemia*. Disponível em: <<http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos/2>>. Acesso em: 06 mar. 2021.

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Biblioteca Digital de Teses e Dissertações*. Disponível em: <<https://www.btd.uerj.br:8443/handle/1/9312>>. Acesso em: 24 out. 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.