



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

OS EFEITOS DO ISOLAMENTO SOCIAL, DECORRENTES DA PANDEMIA COVID-19
NOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO E ALUGUEIS.

Anderson Ferreira de Menezes

Rio de Janeiro
2021

ANDERSON FERREIRA DE MENEZES

OS EFEITOS DO ISOLAMENTO SOCIAL, DECORRENTES DA PANDEMIA COVID-19
NOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO E ALUGUEIS.

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:
Maria Carolina C. de Amorim
Ubirajara da Fonseca Neto

Rio de Janeiro
2021

OS EFEITOS DO ISOLAMENTO SOCIAL, DECORRENTES DA PANDEMIA COVID-19 NOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO E ALUGUEIS.

Anderson Ferreira de Menezes

Graduado pela Universidade Estácio de Sá. Assessor dos Órgãos Julgadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Pós-graduado em Direito Especial da Infância e Juventude pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ.

Resumo – A força vinculante dos contratos é inquestionável, em tempos de normalidade, ou seja, não há direito ao descumprimento dos termos ajustados. Todavia, o cenário social, estabelecido pela pandemia do novo corona vírus, causou impacto negativo na renda de alguns locatários e fomentou a renegociação dos contratos de aluguel, fato gerador de inúmeros conflitos. Nos termos do art. 5º, XXV, a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito, ou seja, o Estado não se exime de prestar a jurisdição, sob o argumento de que há lacuna legislativa para solucionar o caso. Assim, o presente trabalho pretende estudar os interesses regulados pelo contrato de aluguel, como a crise epidêmica causada pela COVID-19 é capaz de relativizar a força invisível que une os contratantes e identificar os comportamentos relevantes e capazes de constituírem-se em princípios auxiliares aos operadores de direito no socorro às partes nos tempos de imprevisibilidade como o vivenciado na pandemia, causada pelo novo corona vírus.

Palavras-chave – Direito Civil. Direito Imobiliário. Responsabilidade Civil. Alteração dos contratos de trato sucessivo e Locação. Teoria da imprevisão. Medidas de combate a pandemia do COVID-19.

Sumário – Introdução. 1. A satisfação dos interesses regulados pelo ajuste de trato sucessivo ante a ocorrência de perecimento indireto da coisa locada. 2. Mitigação da força vinculante dos contratos e a relativização das obrigações assumidas em ajuste de locação. 3. Comportamentos relevantes e capazes de constituírem-se em princípios auxiliares aos operadores de direito no socorro às partes, em contrato de locação, nos tempos de imprevisibilidade como o da pandemia da COVID-19. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A enfermidade epidêmica, de espectro mundial, denominada COVID-19, atinge o Brasil e impõe reflexos indesejados e imprevisos às relações sociais, com especial destaque para os vínculos decorrentes dos ajustes de trato sucessivo e alugueis.

O contrato de aluguel, regido pela Lei nº 8.245/91, denominada Lei do inquilinato, embora seja o resultado da manifestação de vontade de partes que se vinculam por meio de cláusulas geradoras de direitos e obrigações que devem ser respeitados, é igualmente gerador de interesse social.

Nesse panorama, dentre as medidas voltadas ao enfrentamento da pandemia do novo Coronavírus, está a suspensão dos estabelecimentos que pratiquem o comércio de bens e a circulação de veículos, isolamento social, além de outras providências, previstas em normas federais, estaduais e municipais, como Decreto Rio nº 47.282 de 21 de março de 2020, do Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro.

As providências de combate à pandemia são capazes de gerar alterações que resultem em descumprimento das obrigações, nos termos em que foram originalmente pactuadas e, eventualmente, impossibilitar a manutenção do contrato de aluguel, instrumento que é gerador de interesse social, a demandar dos operadores do direito maior preocupação com a saúde destas relações jurídicas.

Este trabalho analisa a possibilidade de revisão do contrato de aluguel, nos casos em que o isolamento social interfere no equilíbrio contratual, ante a desvantagem que recai sobre uma das partes, por força das medidas impostas pela crise sanitária da COVID-19.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho pela análise dos mecanismos legais, previstos para superação dos riscos que ameaçam os contratos de aluguel e proporcionam meios para a satisfação dos interesses regulados pelo ajuste de trato sucessivo ante o advento de desequilíbrio superveniente e a ocorrência de perecimento indireto da coisa locada.

O segundo capítulo trata da análise acerca da possibilidade de mitigação da força vinculante dos contratos e a relativização das obrigações assumidas em ajuste de locação, mesmo frustrada a composição voluntária entre as partes contratantes, pela revisão das cláusulas estabelecidas e com o suporte do Poder Judiciário e dos operadores do direito, ainda que esteja evidente o descumprimento da principal obrigação imposta ao locatário, ou seja, o pagamento do aluguel.

O terceiro capítulo identifica os comportamentos relevantes e capazes de constituírem princípios auxiliares aos operadores de direito no socorro às partes, em contrato de locação, nos tempos de imprevisibilidade como o da pandemia da covid-19 e sinaliza que a força vinculante dos contratos e autonomia da vontade das partes, cuja importância é inegável, no modelo convencional de aplicação de regras, derivado do positivismo jurídico, podem experimentar relativa suavização, perante a força normativa que os princípios adquirem na fase pós positivista.

O método utilizado no desenvolvimento da pesquisa será o indutivo, uma vez que aqui examina-se a existência de normas e princípios que possam socorrer aos operadores de direito, nos casos de eventual lacuna legislativa e nas situações decorrentes dos conflitos gerados pela

pandemia aos contratantes de alugueis, por meio da análise de casos levados a exame pelo Poder Judiciário e na busca pelos institutos que deram suporte às decisões prolatadas.

1. A SATISFAÇÃO DOS INTERESSES REGULADOS PELO AJUSTE DE TRATO SUCESSIVO ANTE A OCORRÊNCIA DE PERECIMENTO INDIRETO DA COISA LOCADA

A locação de imóvel está representada por obrigações, previstas no contrato de aluguel, no qual a relação entre as partes está amparada pela lei do inquilinato.

Gomes¹ destaca que a natureza do contrato de locação é a de ser temporário. Tal característica é relevante pois, se de um lado o locador tem como principal obrigação, caracterizada pela entrega da coisa locada ao locatário em estado de servir ao uso destinado, por outro lado o locatário obriga-se a pagar o aluguel, no prazo ajustado.

As obrigações já destacadas, representam, em síntese, os principais² interesses decorrentes da avença de locação e constituem as maiores causas de desavenças entre locador e locatário, uma vez que aquele que disponibiliza seu imóvel para locação almeja auferir renda e a parte que toma imóvel em aluguel, deseja ocupar determinado lugar por certo período de tempo.

Dentre os riscos que podem afetar o contrato de locação, está o perecimento da coisa locada, seja pela força maior ou pelo caso fortuito. Aqui há a destruição da coisa, o que inviabiliza o cumprimento das obrigações e afasta a responsabilidade das partes³. Em tais situações, dissolve-se o contrato e nada há a ser reclamado pelas partes.

Diferente do perecimento direto da coisa locada é a situação que muitos locadores e locatários enfrentam, ante o cenário estabelecido pelo isolamento social e pelas medidas voltadas ao enfrentamento da pandemia do novo Coronavírus, dentre as quais está a suspensão dos estabelecimentos que pratiquem o comércio de bens e a circulação de veículos, previstas em normas federais, estaduais e municipais, que contribuiriam para o perecimento de objeto de locação, por força normativa, entendida aqui neste trabalho como perecimento indireto da coisa locada.

¹GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 282.

²Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/economia/os-temas-campeoes-de-conflitos-entre-inquilinos-e-locadores-eflzyt8cvrjircpko5nqaehqm/?utm_source=blog&utm_campaign=rc_blogpost> Acesso em 25 out 2020.

³BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apl. nº 00042669420038190042*. Relator: Desembargadora Odete Knaack De Souza. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=200600149159>>. Acesso em: 27 out. 2020.

Nesse caso, não se trata de desaparecimento da coisa em si, mas do desaparecimento da destinação do imóvel locado, por força de preceitos e imposições normativas geradoras de desequilíbrio capaz de modificar as condições estabelecidas, sem que os contratantes hajam dado causa para tal modificação, o que é o caso das medidas editadas pelo Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro ⁴.

A destruição da coisa não impõe que o contrato de aluguel seja dissolvido pelas partes, pois caso a destruição seja apenas de uma parcela do imóvel, pode persistir, neste caso, o interesse do locatário em alugar o remanescente do bem, com novo ajuste, o que pode ser potencialmente interessante para o locador.

A situação, acima descrita, pode ser acolhida em caso de perecimento indireto de objeto de locação, por força normativa. Isto porque, embora o imóvel locado ainda exista, pois não desapareceu, como em desabamentos é comum acontecer, a atividade comercial desenvolvida pelo locatário no local do imóvel é o verdadeiro exercício da empresa e constitui patrimônio protegido pelo ordenamento jurídico, denominado ponto comercial.

Assim, o ponto comercial constitui parcela significativa do interesse do locatário, pois representa a transformação do local, disponibilizado para locar, em gerador de receita do negócio desenvolvido no endereço comercial e a impossibilidade do exercício da empresa no ponto locado demanda urgente revisão da cláusulas contratadas pelas partes para preservação dos interesses regulados pelo ajuste locatício, que extrapolam o simples dever de pagar aluguel e de entrega do imóvel.

A crise sanitária que assola o planeta exige dos operadores do direito especial atenção para resguardar os interesses demandados pela sociedade e que precisam de resposta adequada a cada situação.

Atendo aos acontecimentos e aos reflexos jurídicos que a pandemia do COVID-19 pode causar ao ambiente jurídico, Sylvio Capanema⁵, destacou ser evidente que a teoria revisionista precisa ser aplicada, também, com a sensibilidade indispensável aos magistrados.

Em sintonia com o pensamento do Professor Capanema e sensível às dificuldades pelas quais os locatários foram submetidos, de inusitada deterioração da atividade empresária e

⁴BRASIL. *Decreto Rio n° 47.282* de 21 de março de 2020. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/documents/8822216/11086083/DECRETO_47282_2020.pdf>. Acesso em: 01 out. 2020.

⁵Disponível em: <<https://th-th.facebook.com/emerdjoficial/videos/o-legend%C3%A1rio-professor-de-direito-civil-da-emerdj-sylvio-capanema-fala-sobre-dire/210214666979927/>>. Acesso em: 28 set. 2020.

comercial desenvolvida, o Desembargador José Acir Lessa Giordani⁶ reconheceu a possibilidade de alteração das cláusulas celebradas em contratos dessa natureza, com o objetivo de afiná-las aos imprevistos supervenientes à data da formalização, uma vez que tal possibilidade é albergada pela teoria da imprevisão, aplicável à questão semelhante a trabalhada neste artigo e que foi objeto de decisão concessiva de tutela antecipada recursal, para reduzir o aluguel de imóvel comercial, durante a pandemia e até um mês após a reabertura do comércio, com destaque para o interesse social que a causa se reveste, além do interesse que as partes devem nutrir na manutenção do contrato de locação, com vistas a evitar que o estabelecimento comercial fique fechado e que a extinção do contrato de locação imponha à loja um período indeterminado sem qualquer atividade comercial de fomento econômico e de convívio comunitário.

A natureza transitória do contrato de locação indica que, cumpridas as obrigações estipuladas pelas partes e atendidos os interesses de cada um, o término regular do contrato é o coroamento da relação contratual.

Todavia, há outros interesses envolvidos no ajuste locatício que são, indiretamente, alcançados pelo contrato de locação e que precisam ser satisfeitos, mesmo que haja a aparente ofensa aos princípios norteadores desta relação, tais como o princípio da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*. Isto porque, o operador do direito já reconhece a importância dos princípios da função social e da equivalência material do contrato, como indutores da mitigação da força vinculante dos contratos, bem como da relativização das obrigações assumidas em ajuste de locação.

2. MITIGAÇÃO DA FORÇA VINCULANTE DOS CONTRATOS E A RELATIVIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS EM AJUSTE DE LOCAÇÃO

Há quem diga que “situações extremas exigem medidas extremas”. Todavia, como a crise epidêmica causada pela COVID-19 é capaz de relativizar a força invisível que une os contratantes de aluguel, denominada *pacta sunt servanda*?

A relação que deriva dos contratos de locação vincula as partes ao cumprimento de obrigações impostas ao locador e ao locatário, dentre as quais, cabe ao locador entregar ao

⁶BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agr. nº 0025662-63.2020.8.19.0000. Relator: Desembargador José Acir Lessa Giordani. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=202000226871>>. Acesso em: 27 out. 2020.

locatário a coisa locada em estado de servir ao uso a que se destina e compete ao locatário, além de outras obrigações, pagar pontualmente o aluguel.

Em momentos de normalidade, o descumprimento das obrigações pode resultar no desfazimento do ajuste contratual que, em alguns casos, culminará com a denominada denúncia, que é a resolução do contrato de locação por iniciativa do locador, que visa a proteção judiciária, por meio da sentença de despejo do locatário, em virtude de infração de obrigação legal ou contratual.

Com vistas a evitar a gravosa cessação do contrato, pelo descumprimento da principal obrigação imposta ao locatário, o pagamento do aluguel no prazo ajustado, é importante que o inquilino procure o locador para rever as cláusulas do contrato, caso perceba a possibilidade de desequilíbrio contratual, gerado pela situação imprevista da COVID-19 e com amparo no art. 18 da Lei nº 8.245/91.

Caso o acordo seja frustrado, é lícito às partes procurarem a proteção jurisdicional e, neste caso, conforme previsão Constitucional, o advogado é indispensável à administração da justiça, ou seja, é peça fundamental para a concretização dos interesses das partes e do amplo espectro social.

O advento da pandemia do novo corona vírus movimentou o mercado de locação imobiliária, especialmente no início das medidas de restrição à circulação de pessoas, as quais geraram impacto negativo na renda de alguns locatários e fomentaram a renegociação dos contratos de aluguel.

De acordo com o levantamento de dados, realizado pela Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), o mercado imobiliário registrou que 34% dos imóveis residenciais e comerciais da carteira de locação das administradoras do estado de São Paulo foram renegociados no início da pandemia, mês de abril, com descontos nos valores que oscilaram entre 10% e 50% do valor do aluguel⁷.

A ponderação de interesses entre as partes que celebram o contrato de aluguel, em tais momentos, requer o olhar cauteloso dos operadores do direito, pois, se de um lado o inquilino pode experimentar significativa redução de renda, por outro lado, a falta de pagamento do aluguel igualmente pode atingir a eventual única fonte de renda do locador.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgamento de agravo de instrumento, entendeu que houve redução no faturamento do inquilino e, embora a irresignação

⁷Disponível em: <<https://exame.com/mercado-imobiliario/aluguel-com-a-retomada-da-economia-menos-pessoas-tentam-reduzir-a-conta/>>. Acesso em: 02 mar. 2021>. Acesso em: 05 no. 2020.

do locador, concluiu que as perdas, no patamar de 50%, comparadas com o mesmo período do ano anterior, justificam o percentual de 50% para a redução do valor do aluguel⁸.

A dinâmica da situação vivenciada pelas partes envolvidas no contrato de aluguel que não chegam a um consenso, exige do Poder Judiciário e dos operadores do direito a atenção, no que diz respeito à atualização das soluções entregues na prestação jurisdicional, pois o cenário altera em velocidade pouco usual.

Nesse sentido, por vezes, deve prevalecer o acordo ajustado entre as partes.

Em caso semelhante ao que houve a redução do aluguel em 50%, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro entregou solução diferente, uma vez que reputou a ausência de verossimilhança das alegações do locatário, especialmente porque o próprio locador já havia concedido descontos nos valores cobrados a título de aluguel⁹.

No mesmo sentido, a Corte Fluminense desproveu a pretensão de inquilina aposentada que pretendia redução de 50% do valor do aluguel¹⁰.

De acordo com a decisão colegiada, unânime, a recorrente não teve qualquer redução em seus ganhos mensais, derivados de proventos de aposentadoria, em razão da crise econômica decorrente da pandemia de COVID-19, a justificar o descumprimento ou revisão da obrigação locatícia assumida.

Como já visto no início deste capítulo, sem receber o aluguel ajustado, pode o locador culminar com a busca da proteção judiciária, por meio da sentença de despejo do locatário, em virtude do inadimplemento.

Diferente das situações analisadas nos parágrafos anteriores, onde ficou nítido o esforço por mitigar as obrigações decorrentes do contrato de aluguel, a Justiça do Estado de São Paulo indeferiu pedido de liminar para desocupação de imóvel comercial, em decorrência do inadimplemento dos valores de aluguel, desde abril de 2020, início da pandemia¹¹.

⁸BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. n° 0035099-31.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargadora Sandra Santarém Cardinali. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=202000237793>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

⁹BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. n° 0054762-63.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador Fernando Fernandy Fernandes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004281AE7029D811FF06D0C1D3D4B863A9BC50D4F62142A&USER=>>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

¹⁰BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. n° 0045364-92.2020.8.19.0000*. Relator: Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7351591/0045364-92.2020.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

¹¹Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=61950&pagina=2/>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

Segundo o Portal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o julgador entendeu que, normalmente o débito enseja a concessão de decisão liminar para desocupação do imóvel. Todavia, em decorrência da pandemia da COVID-19 e, por força das restrições impostas ao funcionamento de comércios e serviços, tal determinação viola a Constituição, pois exige que a sociedade seja fraterna e que a privação de bens ou direitos se submeta a processo justo.

A decisão denegatória da liminar de despejo pretendida, não suprime do ordenamento jurídico o direito do locador em reaver o imóvel locado, tampouco esvazia o crédito que lhe é devido, apenas minimiza os efeitos abruptos do desalijo do inquilino, em cenário econômico de contingência.

A análise dos casos aqui relacionados indica a possibilidade de relativização da força obrigacional dos contratos de locação em situações de imprevisibilidade econômica como as vivenciadas durante a crise pandêmica.

Como instrumento de concretização dos esforços de mitigação, a prestação jurisdicional cumpre papel fundamental para a resolução dos conflitos que podem surgir do crítico cenário social, imposto por catástrofes como a que decorre da propagação do vírus letal. As decisões examinadas estão consoantes com os anseios da sociedade de uma justiça célere e afinada com as necessidades dos jurisdicionados.

Compete ao operador do direito contribuir para que as demandas levadas a exame pelos julgadores observem os princípios norteadores das relações contratuais, com especial atenção ao princípio da autonomia da vontade, probidade contratual, boa-fé, solidariedade, isonomia e dignidade da pessoa humana, uma vez que, de acordo com Câmara¹², o processo civil brasileiro do século XXI deve ser tratado como um mecanismo eficiente de produção de resultados constitucionalmente legítimos.

Os desequilíbrios contratuais e a onerosidade excessiva, decorrentes das situações de anomalia econômica e social, decorrentes da COVID-19 podem e devem ser corrigidos mediante revisão dos termos ajustados, com vistas ao reequilíbrio da relação entre as partes e preservação dos interesses decorrentes do instrumento de contrato.

3. COMPORTAMENTOS RELEVANTES E CAPAZES DE CONSTITUÍREM-SE EM PRINCÍPIOS AUXILIARES AOS OPERADORES DE DIREITO NO SOCORRO ÀS

¹²CÂMARA, Alexandre. *O princípio da primazia da resolução do mérito e o Novo Código de Processo Civil*. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2015/10/07/o-principio-da-primazia-da-resolucao-do-merito-e-o-novo-codigo-de-processo-civil/>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

PARTES, EM CONTRATO DE LOCAÇÃO, NOS TEMPOS DE IMPREVISIBILIDADE COMO O DA PANDEMIA DA COVID-19

Segundo as lições de Reale¹³, considerado o Pai da denominada Teoria tridimensional do direito, fato, valor e norma, correspondem aos três aspectos básicos que conferem ao direito fundamentos que o diferenciam da moral e da ética, uma vez que aquele é dotado de coercibilidade, ou seja, a capacidade de ser imposto por meio de normas positivas, escritas. Tal característica dota o processo judicial de meios capazes de assegurar a efetividade do cumprimento das regras estabelecidas pelos seres que vivem em sociedade, como aquelas que decorrem das cláusulas estabelecidas em contrato de aluguel, por exemplo, as quais vinculam as partes ao cumprimento das obrigações que derivam dos termos ajustados no instrumento contratual.

Em outras palavras, extrai-se da Teoria tridimensional do direito que um fato, qualquer que seja ele, liga-se a um valor de garantia, que se expressa por meio de uma norma legal e ampara as relações sociais.

Em tempos de normalidade, é inquestionável a força vinculante dos contratos, ou seja, não há direito ao descumprimento dos termos ajustados, tampouco o Poder Judiciário será capaz de mitigar o compromisso assumido. Todavia, o cenário social, estabelecido pela pandemia do novo corona vírus, conforme já assinalado, gerou impacto negativo na renda de alguns locatários, o fomentou a renegociação dos contratos de aluguel, com amparo na teoria da imprevisão, fato gerador de inúmeros conflitos.

Quanto ao direito de ser ouvido e ver o seu conflito dirimido, a Constituição da República, nos termos do art. 5º, XXV, garante que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito, ou seja, trata-se do Princípio da inafastabilidade da jurisdição, que decorre do Poder-dever que o Estado chamou para si, no que trata do monopólio para solucionar o conflito entre os sujeitos, pela ofensa à ordem jurídica.

Pois bem, vê-se que o Estado não se exime de prestar a jurisdição, sob o argumento de que há lacuna legislativa para solucionar o caso.

Graças ao cumprimento deste direito constitucional é que os casos de revisão do contrato de aluguel, levados a exame pelo Poder Judiciário, receberam tratamento especial, com exame, caso a caso, das situações particulares, o que resultou em decisões, ora favoráveis à revisão do contrato, ora desfavoráveis à pretensão revisionista.

¹³REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. Rio de Janeiro: Saraiva, 2012, p. 282.

A diversidade de soluções jurisdicionais decorreu do exame dos comportamentos humanos, que se mostraram capazes de estimular os operadores do direito e os magistrados a acolherem ou desacolherem as pretensões deduzidas nas ações de revisão do contrato de aluguel, durante a pandemia do COVID-19.

Dentre os comportamentos observados nos julgados relativos ao tema e os princípios, capazes de suprir a lacuna normativa, são destaque, entre outros: o Princípio da boa-fé; o Princípio da cooperação entre as partes e o Princípio da solidariedade.

Tais princípios revelam comportamentos humanos, desejáveis, que o legislador entendeu, por bem, prestigiar.

O Princípio da boa-fé, está previsto no art. 113 do Código Civil¹⁴ e foi determinante para o indeferimento da pretensão de revisão de aluguel, no caso julgado no Agr. nº 0054762-63.2020.8.19.0000¹⁵, uma vez que o Desembargador Relator não reconheceu a verossimilhança das alegações do locatário, ou seja, a pandemia do COVID-19, isoladamente, não serviu para dar guarita ao desejo de revisão do locatário, pois, embora a teoria da imprevisão, o comportamento de boa-fé foi significativo para a tomada de decisão, em favor do locador.

Quando deferiu a tutela antecipada recursal, vista no Agr. nº 0025662-63.2020.8.19.0000¹⁶, o Desembargador Relator ressaltou que, ao fixar o aluguel do imóvel, em 10% do valor que consta no contrato, a decisão prevalece até um mês após a reabertura do comércio, em claro prestígio ao Princípio da cooperação entre as partes, previsto na norma processual, que consta no art. 6º do CPC/2015¹⁷ e, após um ano, desde o início da pandemia, fica evidente a atenção ao Princípio da cooperação, no julgamento definitivo deste recurso, uma vez que o Órgão Colegiado da 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, julgado, em 22/04/2021¹⁸, por unanimidade, confirmou a tutela antecipada, deferida pelo Desembargador Relator e fixou o aluguel do imóvel locado em 10% do valor que consta no contrato, durante a pandemia e até um mês após 02/07/2020, data da reabertura do comércio¹⁹, ficando mantidos os demais encargos locatícios²⁰.

¹⁴BRASIL. *Código Civil*. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 20 abr. 2020.

¹⁵BRASIL, Op. Cit., nota 9.

¹⁶BRASIL, Op. Cit., nota 6.

¹⁷BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 abr. 2020.

¹⁸BRASIL, Op. Cit., nota 6.

¹⁹BRASIL. *Decreto Rio nº 47.488 de 2 de junho de 2020*. Disponível em:

<http://www.rio.rj.gov.br/documents/8822216/11086083/DECRETO_47282_2020.pdf>. Acesso em: 30 abr. 2021.

²⁰BRASIL, Op. Cit., nota 6.

De acordo com os estudos de Bobbio²¹, um dos modos de justificar os valores a partir de um dado objetivo, como a influência do COVID-19 nos contratos de alugueis é a demonstração de que tal valor está apoiado em determinado consenso.

Assim, tanto mais forte é um valor, quanto maior é o consenso acerca dele, quanto maior é a aceitação sobre ele.

Da análise dos casos que serviram de paradigma para a elaboração deste estudo, extrai-se que, todo o esforço empreendido pelos operadores do direito e magistrados em dar suporte ao cumprimento da função social dos contratos de locação, durante a crise pandêmica, encontra suporte em um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, positivado no art. 3º, I, denominado Princípio da Solidariedade.

É importante observar que a solidariedade da qual a norma constitucional destacada faz referência é aquela que Durkheim²² denominou “Solidariedade Orgânica”, segundo a qual, as sociedades complexas são consideradas organismos vivos, onde as partes, embora apresentem diferenças, quanto aos hábitos, crenças e demais singularidades, são dependentes, umas das outras, para o adequado funcionamento deste organismo social.

Em outras palavras, a solidariedade, aqui entendida como coesão social, depende do empenho de cada indivíduo, do comprometimento de cada órgão deste organismo vivo, representado pela sociedade, para seguir, longe de rupturas e colapsos, saudável e equilibrada.

Uma prova do papel fundamental dos Operadores do direito para concretização da coesão social, preconizada pela Constituição é o exame do resultado dos arestos colacionados neste trabalho de pesquisa, uma vez que todos alcançaram a preservação dos interesses sociais decorrentes das relações contratuais e, se não evitaram por completo os danos da imprevista crise mundial, minimizaram, em grande parte os danos que poderiam resultar dos conflitos entre locadores e locatários.

Dado relevante para ilustrar o cenário caótico que atingiu a sociedade brasileira é o fato de que, de acordo com informativo da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), publicado pelo Jornal do Comércio²³, 75 (setenta e cinco) mil estabelecimentos comerciais com vínculos empregatícios fecharam as portas no Brasil em 2020, primeiro ano da pandemia da Covid-19, ademais, as micro e pequenas empresas responderam por 98,8% dos pontos comerciais fechados.

²¹BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Rio de Janeiro: Saraiva, 2004, p. 27

²²Disponível em: <<https://wp.ufpel.edu.br/transposicaoociologia/files/2017/06/durkheim-solidariedades.pdf>>. Acesso em: 30 abr. 2021.

²³Disponível em: <https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/editorial/2021/03/781413-vagasfechadas-no-comercio-e-negocios-em-dificuldades.html> Acesso em: 11 de mar. 2021.

Quantos estabelecimentos comerciais poderiam evitar fecharem as portas, definitivamente? Quantos vínculos empregatícios poderiam ser preservados, quanta proteção social poderia ser entregue, por meio da atuação eficaz dos profissionais do direito, mesmo perante o imprevisto momento pandêmico?

A força vinculante dos contratos e a autonomia da vontade das partes, que gozam de inegável importância, no modelo convencional de aplicação de regras, derivado do positivismo jurídico, no qual os princípios são considerados norma subsidiária, experimenta relativa suavização, perante a força normativa que os princípios adquirem na fase pós positivista.

O ambiente dinâmico, estabelecido pela crise mundial sanitária exigiu de todos, em especial dos operadores do direito e magistrados o olhar universal e transindividual para buscar suporte nos princípios e entregar a solução jurisdicional, em tempo adequado, a todos que bateram e, constantemente, batem às portas do Poder Judiciário.

CONCLUSÃO

Este artigo identificou que, com o advento da crise epidêmica, causada pela COVID-19, as relações derivadas dos contratos de locação foram afetadas pelas medidas de combate à propagação do contágio viral, com destaque para as determinações de restrição de circulação de pessoas, funcionamento de estabelecimentos comerciais e isolamento social, cujos impactos resultaram na dificuldade, de muitos inquilinos, quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, principalmente o pagamento dos aluguéis, cujo compromisso é decorrente da livre manifestação de vontade das partes e é dotado de força vinculante. Assim, muitos procuraram renegociar os ajustes celebrados, ante a imprevisibilidade do cenário econômico social, estabelecido no período de pandemia, com vistas ao encontro de socorro capaz de relativizar a força invisível que une os contratos.

A perplexidade causada pelo inesperado panorama causou, em primeiro momento, a noção de falso dilema entre força vinculante e mitigação das obrigações locatícias, uma vez que os interesses norteadores da relação de locação estão amparados pelos princípios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*, a induzir a certeza, inicial, de que pouca margem há para mitigação dos termos assumidos. Todavia, passado o susto preliminar, o operador de direito percebeu que há outros interesses envolvidos no ajuste locatício que são alcançados pelo contrato de locação e que são revestidos de igual relevância, derivados dos princípios da função social e da equivalência material do contrato, balizadores da coesão social.

O acompanhamento dos julgados que serviram de base de estudo deste artigo, indicou ser possível relativizar a força obrigacional dos contratos de locação em situações de imprevisibilidade econômica como as vivenciadas durante a crise pandêmica.

A prestação jurisdicional, em tais situações é fundamental para concretização dos esforços de mitigação e requer empenho de advogados, juízes, enfim, dos operadores do direito e das partes envolvidas nas pretensões de revisão, com vistas ao atendimento de suas expectativas e em favor da construção de uma sociedade justa e igualitária.

Pois bem, a crise mundial sanitária exigiu de todos o olhar universal, voltado a minimizar os danos que poderiam resultar dos conflitos entre locadores e locatários. Para isso os princípios, no caso de eventual lacuna legislativa ou lentidão do poder Executivo, foram alçados a espaço de relevância para suporte às soluções estabelecidas pelo Poder Judiciário.

Da leitura do capítulo três, extrai-se que as soluções jurisdicionais decorram da análise dos comportamentos das partes dos processos que estavam alinhados com as condutas merecedoras de atenção, tanto para acolhimento da pretensão judicial, como para sua rejeição.

A principal abordagem deste artigo esteve concentrada em prestar auxílio aos operadores de direito e magistrados, no sentido de que a entrega da jurisdição é impositiva, ainda que o ambiente estabelecido pela crise mundial ou outra anomalia social de igual envergadura se apresente. Sendo impositiva a jurisdição, foi importante verificar que estabelecimentos comerciais foram preservados e evitaram o fechamento definitivo dos empreendimentos, como visto em alguns arestos analisados. Ademais, postos de trabalho foram mantidos e a renda dos locadores foi resguardada, graças à atuação eficaz dos profissionais do direito, mesmo perante o imprevisto momento pandêmico.

Os operadores do direito encontram na Constituição da República suporte para solucionar muitos dos casos que chegam aos seus escritórios e gabinetes. De igual modo, a legislação brasileira é numerosa e bem abrangente. Todavia, a imprevista situação que cobriu nosso país, decorrente da crise sanitária mundial, reativou o interesse dos profissionais do direito e o diálogo com outras fontes, capazes de iluminar as trevas que, eventualmente, atingem o ambiente legislativo e são geradoras de lacunas que precisam ser colmatadas.

Do exame das decisões jurisdicionais, aqui colacionadas, viu-se o suporte que magistrados buscaram nos doutrinadores, na filosofia, sociologia e nos indicadores sociais e econômicos, para embasamento de soluções que encontraram para entrega da jurisdição.

Este artigo evidenciou que a formação do profissional de direito requer, além da atualização específica na área jurídica, o constante intercâmbio com outras disciplinas, além do interesse nas questões sociais e econômicas como auxiliares aos operadores de direito no

socorro às partes nos tempos de imprevisibilidade como o vivenciado na pandemia, causada pelo novo corona vírus.

REFERÊNCIAS

BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Rio de Janeiro: Saraiva, 2004.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 20 abr. 2020.

_____. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 abr. 2020.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 abr. 2020.

_____. *Decreto Rio nº 47.282*, de 21 de março de 2020. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/documents/8822216/11086083/DECRETO_47282_2020.pdf>. Acesso em: 01 out. 2020.

_____. *Decreto Rio nº 47.488 de 2 de junho de 2020*. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/documents/8822216/11086083/DECRETO_47282_2020.pdf>. Acesso em: 30 abr. 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: 20 abr. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apl. nº 00042669420038190042*. Relator: Desembargadora Odete Knaack De Souza. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=200600149159>>. Acesso em: 27 out. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. nº 0025662-63.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador José Acir Lessa Giordani. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=202000226871>>. Acesso em: 27 out. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. nº 0035099-31.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargadora Sandra Santarém Cardinali. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=202000237793>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. nº 0045364-92.2020.8.19.0000*. Relator: Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho. Disponível em:

<<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7351591/0045364-92.2020.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agr. n° 0054762-63.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador Fernando Fernandy Fernandes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004281AE7029D811FF06D0C1D3D4B863A9BC50D4F62142A&USER=>>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

CÂMARA, Alexandre. *O princípio da primazia da resolução do mérito e o Novo Código de Processo Civil*. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2015/10/07/o-principio-da-primazia-da-resolucao-do-merito-e-o-novo-codigo-de-processo-civil/>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

CAPANEMA, Sylvio. *Direito das obrigações e contratos em tempos de pandemia*. Disponível em: <<https://th-th.facebook.com/emeljoficial/videos/o-legend%C3%A1rio-professor-de-direito-civil-da-emerj-sylvio-capanema-fala-sobre-dire/210214666979927/>>. Acesso em: 28 set. 2020.

EXAME. *Aluguel: com a retomada da economia, menos pessoas tentam reduzir a conta*. Disponível em: <<https://exame.com/mercado-imobiliario/aluguel-com-a-retomada-da-economia-menos-pessoas-tentam-reduzir-a-conta/>>. Acesso em: 05 no. 2020.

GAZETA DO POVO. *Os temas campeões de conflitos entre inquilinos e locadores*. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/economia/os-temas-campeoes-de-conflitos-entre-inquilinos-e-locadores> eflzyt8cvrjirepko5nqaehqm/?utm_source=blog&utm_campaign=rc_blogpost > Acesso em 25 out 2020.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

JORNAL DO COMÉRCIO. *Vagas fechadas no comércio e negócios em dificuldades*. Disponível em: <https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/editorial/2021/03/781413-vagasfechadas-no-comercio-e-negocios-em-dificuldades.html> Acesso em: 11 de mar. 2021.

REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. Rio de Janeiro: Saraiva, 2012.

TJSP. *Justiça nega liminar para despejo imediato de locatário comercial por inadimplemento*. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=61950&pagina=2/>>. Acesso em: 02 mar. 2021.

UFPEL. *Transposição didática: Émile Durkheim*. Disponível em: <<https://wp.ufpel.edu.br/transposicaoociologia/files/2017/06/durkheim-solidariedades.pdf>>. Acesso em: 30 abr. 2021.