

REFLEXOS DA PANDEMIA DE CORONAVÍRUS NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS COMERCIAIS: APONTAMENTOS ACERCA DA RESOLUÇÃO E REVISÃO DE PACTOS DESSA NATUREZA

Beatris Oliveira da Silva¹
Prof.^a Dra. Liane Tabarelli²

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade abordar acerca da resolução e revisão dos contratos de locações comerciais em razão das consequências trazidas pela pandemia do coronavírus. Da pandemia adveio um cenário de instabilidade contratual motivado pela possibilidade de invocação dos institutos da força maior e da onerosidade excessiva. A princípio, se fez necessária uma análise sobre os contratos como a principal forma de exercício da autonomia privada e os princípios norteadores do negócio jurídico. A locação comercial é disciplinada pela Lei 8.245/91 (Lei das Locações), dessa forma, se fez necessário, também, tecer comentários acerca desta modalidade de locação. Através do cenário pandêmico, muitas obrigações, como o pagamento do aluguel, tornaram-se inadimplentes, o que gera dúvidas sobre se há responsabilidade civil ou não por parte do locatário e se é possível, diante da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, considerar a pandemia do coronavírus como evento imprevisível para fins de revisão e resolução contratual. Justifica-se a escolha do tema em razão de estar-se vivendo em um contexto pandêmico, onde as relações locatícias comerciais ainda sofrem impasses por consequência da Covid-19. Os métodos utilizados no presente trabalho foram o dedutivo e o dialético, analisando-se a doutrina, legislação e realizando-se a revisão bibliográfica. Realizaram-se comentários a respeito dos artigos e princípios da lei 8.245/91 e do Código Civil aplicados a locação comercial, revisão e resolução dos contratos por eventos imprevisíveis, finalizando com a análise de julgados sobre a matéria de revisão. Nota-se, por conseguinte, que a pandemia do coronavírus trouxe profundos efeitos nas relações contratuais, em especial a locatícia comercial, abrindo caminho para um cenário duvidoso perante a doutrina e os tribunais.

Palavras-chaves: Contrato de locação. Locação comercial. Pandemia. Revisão contratual. Resolução contratual. Onerosidade excessiva. Teoria da Imprevisão. Métodos de pesquisa dedutivo e dialético.

1 INTRODUÇÃO

Os contratos consolidam as principais relações sociais, sendo uma delas a locatícia comercial. Na relação contratual as partes têm liberdade para concretizarem seus interesses e objetivos, sendo tal liberdade integrante da autonomia privada, a qual dispõe que os privados podem contratar da maneira que quiserem. Porém, é necessário que essa liberdade seja exercida de maneira que os contratantes cumpram com suas obrigações, sem impasses promovidos por adventos externos.

Inicia-se em março de 2020 um dos maiores desafios da história advindo de um organismo biológico: a pandemia do coronavírus. A partir da decretação do estado de calamidade pública pelo governo federal, a sociedade passou a precisar se adaptar com o novo

¹ Acadêmica do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: beatrixoliveirads@hotmail.com.

² Orientadora: Prof.^a Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@puers.br.

cenário: mortes em larga escala, fechamento do comércio, queda da renda, isolamento social, dentre outros. Com o advento da pandemia, o cenário das relações locatícias comerciais sofreu fortes impactos em razão, principalmente, do fechamento dos comércios. Com isso, muitos locatários, encontrando-se em uma situação de queda do faturamento, passaram a ter dificuldades em adimplir a obrigação do pagamento integral do aluguel mensal, motivo pelo qual adentraram à esfera judicial para solucionar tal impasse, alegando onerosidade excessiva em razão de evento imprevisível.

Evidencia-se, assim, o questionamento quanto à possibilidade ou não dos impactos trazidos pela pandemia do coronavírus servirem como justificativa para a revisão ou resolução dos contratos de locação comercial, através da invocação da teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva. Todavia, inicialmente, o cenário pandêmico possuía mais dilemas do que certezas, levando os Tribunais às decisões díspares, não havendo um firmado entendimento sobre o tema, sendo necessário uma análise minuciosa de cada caso concreto.

Na presente pesquisa, busca-se realizar o estudo da resolução e revisão dos contratos de locações comerciais em razão de eventos imprevisíveis causadores de onerosidade excessiva, além de analisar a possibilidade de considerar a pandemia do coronavírus e seus efeitos como evento imprevisível. Objetiva-se, também, analisar as decisões dos tribunais de revisões contratuais com base na teoria da imprevisão e onerosidade excessiva perante este cenário.

A presente pesquisa justifica-se pela atualidade do tema, visto que a pandemia atingiu todas as esferas da vida em sociedade, sendo uma delas as relações privadas. O contrato de locação comercial foi um dos mais afetados dentro da esfera de relações privadas. Tal contrato é responsável por gerar grande desenvolvimento na economia brasileira, demonstrando a sua importância. A locação comercial é um tipo de contrato através do qual, locador e locatário fecham negócio, para que naquele imóvel haja um estabelecimento comercial, movimentando o mercado imobiliário e de circulação de dinheiro, além de gerar empregos, renda, lucros durante muitos anos.

Os métodos utilizados no presente artigo foram o dedutivo e o dialético, sendo realizada a análise dos princípios contratuais, além da leitura das principais leis referentes ao tema da pesquisa, sendo elas o Código Civil e a Lei das Locações (Lei 8.245/91). Inicia-se, assim, a pesquisa no segundo ponto, no qual são comentados os principais princípios norteadores do contrato, destacando-se os da autonomia privada e função social, além de salientar a importância dos contratos na vida em sociedade.

No terceiro item foi abordado acerca da Lei 8.245/91 e suas disposições sobre a locação de imóveis urbanos, bem como os critérios de aplicação da legislação, distinguindo-se as locações residenciais das locações não residenciais, evidenciando-se o critério da utilização e exploração do bem imóvel e não o da sua localização.

Em sequência, no quarto item foi tratado sobre a responsabilidade civil e inadimplemento contratual locatício. Primeiramente, fez-se necessário uma explicação quanto aos critérios da responsabilidade civil e sobre inadimplemento contratual, eis que se exige a inexecução contratual e ato ilícito. Ambas as partes, locador e locatário possuem obrigações, estando elas elencadas na Lei das Locações. A principal obrigação do locatário é de pagar o aluguel, este não pagando, torna-se inadimplente. Destaca-se neste item que um dos pressupostos da responsabilidade civil é: o dano e a relação de causalidade entre este e o inadimplemento.

No quinto item realiza-se os comentários pertinentes a respeito da força maior como excludente de responsabilidade civil contratual pelo rompimento do nexos causal. Uma primeira análise é feita sobre o nexos causal, pressuposto da responsabilidade civil, mostrando-se que ele é o liame que une a conduta do agente ao dano e, não havendo essa ligação, não haverá responsabilidade civil. Há uma dificuldade na identificação da verdadeira causa, sendo

tratado então sobre as teorias que tentam encontrar um caminho para determiná-la. Após, foram tratadas acerca das possibilidades de rompimento do nexa causal, dando enfoque a força maior, conceituando-a como sendo fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir.

Já no sexto item, se entra no contexto da pandemia, expondo seus efeitos nas relações locatícias comerciais, bem como a sua caracterização como evento imprevisível para fins de exoneração obrigacional do devedor. Entende-se a pandemia do coronavírus como fato imprevisível e que podem as partes negociar um novo valor de aluguel e, entretanto, na hipótese de ter sido tentada uma renegociação e esta não resultar em êxito, uma das partes pode optar pela via judicial. Optar pela via judicial significa a revisão ou resolução do contrato e, para que isso ocorra, é necessário cumprir os requisitos previstos em lei. Com relação a resolução contratual com base na teoria da imprevisão, foi feita análise sobre os requisitos para sua aplicabilidade, sendo o principal deles a presença de fato superveniente, imprevisível e extraordinário causador que causa onerosidade excessiva a uma das partes. Contudo, entende-se que a resolução será a *ultima ratio*, o que importa na análise da revisão dos contratos de locação comercial. A revisão se dá na presença de fato imprevisível que gere onerosidade excessiva. Esta acontece para que haja o reequilíbrio das prestações, fundamentada nos princípios da boa-fé, função social e da conservação dos contratos.

No sétimo item se faz a análise de julgados sobre a revisão de contratos de locação comercial em razão da pandemia como evento imprevisível causador de onerosidade excessiva, demonstrando uma disparidade de decisões durante o período pandêmico. Por fim, no oitavo item faz-se as considerações finais e aponta-se as principais conclusões obtidas com a realização da presente pesquisa.

2 OS CONTRATOS COMO INSTRUMENTOS DO EXERCÍCIO DA AUTONOMIA PRIVADA DOS NEGOCIANTES

É notório que o dia a dia em sociedade é composto por inúmeros negócios jurídicos, e a importância dos contratos como instrumentalização destes negócios é de extrema relevância, uma vez que consolidam as principais relações sociais. O mundo moderno é o mundo do contrato.³

Caio Mário da Silva Pereira entende que “o contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”.⁴ Em regra, o contrato é estabelecido diante da manifestação de vontades de contratar das partes, de forma a instrumentalizá-las, não sendo necessariamente uma coincidência de vontades, mas a junção delas.⁵

Ao firmarem contrato, resultado da união de vontades, os contratantes estarão sob os efeitos obrigacionais gerados pelo acordo. Com base no princípio da força obrigatória, também conhecido como *pacta sunt servanda*, ficam as partes obrigadas a cumprirem o contrato. Neste sentido, afirma Flávio Tartuce que “a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico”.⁶ Tal princípio traz consigo a ideia de que o contrato é lei entre as partes.⁷ De fato, ninguém é obrigado a contratar, mas o

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 9.

⁴ Ibid., p. 6.

⁵ MENDONÇA, Manuel Inácio Carvalho de. **Doutrina e Prática das Obrigações**. V. II. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. p. 154.

⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 126.

⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 31.

ordenamento jurídico concede aos indivíduos a liberdade de estabelecer acordos de vontades, e, uma vez feito o contrato, as partes deverão cumpri-lo. Tal liberdade advém do princípio da autonomia privada.

O direito contratual possui como principal fundamento o princípio da autonomia privada. A autonomia privada é exercida através dos contratos, os quais instrumentalizam tal princípio. Para Francisco Amaral, a autonomia privada é realizada por meio do negócio jurídico, tendo como símbolo o contrato⁸ e conceitua a mesma como:

[...] uma esfera de atuação do sujeito no âmbito do direito privado, mais propriamente um espaço que lhe é concedido para exercer a sua atividade jurídica. Os particulares tornam-se, desse modo, e nessas condições, legisladores sobre seus próprios interesses.⁹

Complementa Flávio Tartuce “[...] que constitui a liberdade que a pessoa tem para regular os próprios interesses”.¹⁰ Entende-se, então, que a autonomia privada deriva da liberdade contratual, tratando-se de uma autonomia que está relacionada ao conteúdo do negócio.

Cabe ressaltar a diferença entre *liberdade de contratar* e *liberdade contratual*. Segundo Arnold Wald, a liberdade de contratar é a faculdade de realizar ou não determinado contrato, já a liberdade contratual é a possibilidade de estabelecer o conteúdo do contrato.¹¹ A autonomia privada decorre, então, de ambas as liberdades.¹²

Faz-se mister dizer que a liberdade e a autonomia privada não são absolutas. Tais restrições surgiram em face da tutela além dos interesses das partes e do próprio vínculo contratual, contando também com a existência dos atos ilícitos, que consta em desvio de finalidade no exercício de um direito, constante no artigo 187 do Código Civil de 2002.¹³

Os contratos não podem ser vistos como uma mera relação individual, é preciso atentar para seus efeitos sociais, econômicos, ambientais e culturais.¹⁴ O princípio da função social dos contratos traz a relevância do dever dos contratantes de observar as exigências do bem comum. Entende-se, que o princípio da liberdade contratual e da autonomia não devem prevalecer sobre o interesse coletivo.¹⁵ Destaca Sílvio de Salvo Venosa que a função social do contrato norteia a liberdade contratual.¹⁶ Neste sentido, o caput do artigo 421 do Código Civil de 2002 traz em sua nova redação que “a liberdade contratual será exercida nos limites da

⁸ AMARAL, Francisco. **Direito Civil: Introdução**. 9. ed. rev. modif. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 466.

⁹ Ibid., p. 465.

¹⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 79.

¹¹ WALD, Arnold. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 2. p. 251.

¹² TARTUCE, op. cit., p. 126.

¹³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 02 out. 2021.

¹⁴ SANTOS, Eduardo Sens. O Novo Código Civil e as Cláusulas Gerais: Exame da Função Social do Contrato. In: **Revista Brasileira de Direito Privado**, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 10, p. 29, abr./jun. 2002.

¹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 26.

¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 42.

função social do contrato”.¹⁷ Sendo assim, a função social do contrato é um limite ao exercício da liberdade contratual.

O artigo 421 do Código Civil de 2002 teve sua redação alterada com o advento da Lei 13.874/2019, conhecida como Lei da Liberdade Econômica. A redação original dizia que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. A Lei 13.874/2019, através da nova redação, instituiu que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”. Em seu entendimento, Flávio Tartuce diz que foi necessária a substituição da expressão *liberdade de contratar* para *liberdade contratual*, em razão da diferença entre ambas, sendo a primeira relacionada à celebração do contrato, via de regra, ilimitada, e a segunda relacionada ao conteúdo negocial, esta sim limitada pela função social do contrato.¹⁸

Ainda, com o advento da Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), foi acrescido o parágrafo único ao artigo 421, que enuncia que a revisão contratual regida pelo Código Civil é excepcional. Tal parágrafo positivou o princípio da intervenção mínima.¹⁹

Após terem sido tecidos comentários acerca dos contratos como forma de exercício da autonomia e dos princípios contratuais, bem como as introduções trazidas pela Lei da Liberdade Econômica, no item a seguir serão analisadas as considerações gerais acerca dos pactos locatícios na Lei do Inquilinato (L. 8.245/91) e as locações não residenciais.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DOS PACTOS LOCATÍCIOS: A LEI 8.245/91 E AS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Neste item, pretende-se tecer comentários sobre os aspectos gerais da Lei das Locações, a qual regula os contratos de locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais, para tanto, será objeto de análise os critérios de aplicação da legislação, distinguindo-se as locações residenciais das locações não residenciais.

O contrato versado neste item é considerado um dos mais importantes praticados em sociedade.²⁰ O conceito de contrato de locação vem expresso no Código Civil de 2002 em seu artigo 565: “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.²¹ Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves conceitua contrato de locação como “Locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração”.²² Trata-se de um contrato pessoal, bilateral, oneroso, consensual e de execução sucessiva.²³

A locação imobiliária é disciplinada pela Lei 8.245/91 que, como mencionado anteriormente, regula os contratos de locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais. Estão excluídos do regime desta lei os imóveis rurais, os quais estão regulados pelo Estatuto da Terra, e os bens móveis. Além, também ficam excluídos os bens de

¹⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 02 out. 2021.

¹⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 87.

¹⁹ BRASIL, op. cit.

²⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 17.

²¹ BRASIL, op. cit.

²² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 327.

²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 238.

propriedade da União, Estados e Municípios, de suas autarquias e fundações públicas e as de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos, conforme parágrafo único do artigo primeiro da lei em questão.²⁴

Vale-se distinguir a locação de imóveis urbanos da locação de imóveis rurais. Para Orlando Gomes, há três critérios levados em consideração para tal distinção:

O da localização, o do estado e o da destinação econômica do prédio. Pelo primeiro, consideram--se urbanos os prédios situados no perímetro da cidade, edificadas ou não. Pelo segundo, o terreno onde houver construção, seja qual for sua localização. Pelo terceiro, as terras que se destinam à edificação para moradia ou instalação de casas comerciais ou industriais.²⁵

Para tanto, o critério utilizado pela Lei das Locações (8.245/91) para diferenciar imóvel urbano de imóvel rural é o da destinação, não interessando o da localização.²⁶ Sendo assim, é possível que um imóvel seja considerado urbano, em razão da sua destinação, mesmo que localizado em zona rural, incidindo as regras previstas na Lei 8.245/91. Por sua vez, o imóvel localizado em perímetro urbano pode ser rural para fins locatícios. Para Sylvio Capanema de Souza, a solução para o problema está na preponderância da utilização.²⁷ De igual modo, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais manifestou-se no seguinte sentido:

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL - INADMPLEMENTO COMPROVADO - IMÓVEL URBANO - DESTINAÇÃO PARA ATERRO SANITÁRIO MUNICIPAL - REGRAMENTO DE DIREITO PRIVADO - PACTA SUNT SERVANDA - DESPEJO DECRETADO - PRINCÍPIO BOA-FÉ OBJETIVA - SENTENÇA MANTIDA.

- Os contratos de locação dos quais a Administração figura como locatária são o típico caso em que a celebração de contrato pelo Poder Público não significa a incidência de todo o regime de direito público.

- A localização do imóvel em área rural do Município não afasta a aplicação da Lei 8.245/91, reconhecidamente aplicável à administração pública nas relações locatícias firmadas.

- A natureza do imóvel, rural ou urbana, para fins de locação dependerá da sua utilização, se o bem locado não será utilizado para o exercício de atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mas para o aterro sanitário do município, a natureza jurídica do imóvel para fins de locação é urbana. (Apelação Cível, Nº 10344170087300002, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça de MG, Relator: Des.(a) Kildare Carvalho, Julgado em: 30/09/2021).²⁸

A Lei do Inquilinato divide as locações de imóveis urbanos em dois grupos: locação residencial e locação não residencial. Entende-se por locação residencial aquele firmado por pessoa física, tendo como fim a moradia²⁹. Já por locação não residencial (ou comercial), entende-se que é aquela cuja finalidade será comercial, industrial ou para prestação de

²⁴ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 03 out. 2021.

²⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 277.

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 473.

²⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 13.

²⁸ BRASIL, Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **AC 10344170087300002**, 4ª Câmara Cível, Rel: Kildare Carvalho, Julgado em: 30/09/2021.

²⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de Imóveis Urbanos: prática e modelos de peças e contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 2.

serviços, firmado por pessoa física ou jurídica.³⁰ Aqui também se utiliza como base o critério da utilização, pois independe da localização para que seja aplicada a Lei 8.245/91, uma vez que esta depende da destinação e tipo exploração dada ao imóvel.³¹

A respeito da locação cuja finalidade será comercial, cabe analisar a importância social deste tipo de exploração. Primeiramente, aos cuidados de Caio Mário da Silva Pereira, vale destacar a finalidade da regulamentação das locações:

O grande desafio do legislador ao regular a locação está exatamente em encontrar um ponto de equilíbrio entre tutelar os interesses do locatário, parte mais fraca da relação jurídica, e ao mesmo tempo possibilitar ao locador a obtenção de um resultado razoável na exploração do seu imóvel, de forma a incentivar o seu aproveitamento econômico.³²

Neste sentido, entende-se que a locação, sendo ela residencial ou não, tem o fim de incentivar o aproveitamento econômico do imóvel, através da exploração realizada pelo locatário/inquilino. Evidenciando-se a locação comercial, pode-se dizer que esta modalidade de locação, levando em conta o fim desta acima descrito, tem, em suma, elevado fator de relevância social, uma vez que, o locatário, ao explorar o imóvel locado, sendo este o local de realização de sua atividade comercial, gerará empregos, não só dele mesmo, mas para uma parte da sociedade, colaborando, também, para uma economia mais célere e sofisticada.

Após esclarecimentos acerca dos pactos locatícios abrangidos pela Lei 8.245/91 e seus critérios de aplicação, será abordado no item a seguir os aspectos de responsabilidade civil e o inadimplemento contratual locatício.

4 RESPONSABILIDADE CIVIL E INADIMPLEMENTO CONTRATUAL LOCATÍCIO

No ponto anterior foram realizados comentários acerca da Lei das Locações e seu critério de aplicação. Como visto anteriormente, especificamente no item dois do presente artigo, o contrato é um acordo de vontades e, uma vez celebrado, as partes estarão vinculadas ao seu contexto, com base no princípio da força obrigatória, *pacta sunt servanda*, o qual prevê que o contrato é lei entre as partes.³³ De nada valeria um contrato, se o acordo firmado entre as partes não tivesse força obrigatória.³⁴ Diante desta obrigatoriedade de cumprimento dos contratos, faz-se mister tratar sobre a responsabilidade civil e o inadimplemento contratual locatício, o que será objetivo de análise neste item.

Primeiramente, para falar-se em responsabilidade civil, é preciso citar o ato ilícito como seu causador,³⁵ sendo este disciplinado pelo artigo 186 do Código Civil, o qual estabelece a conduta culposa do agente causador de dano como: negligência, imprudência e imperícia.³⁶ Também, para que se configure a responsabilidade civil, é necessário que haja

³⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de Imóveis Urbanos: prática e modelos de peças e contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 2.

³¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 18.

³² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 273.

³³ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 31.

³⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 30.

³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 48.

³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

uma relação entre o ato ilícito e o dano por ele causado, sendo esta relação o nexu causal, um dos seus pressupostos.³⁷

Contudo, tratando-se de responsabilidade contratual, é necessário que haja uma inexecução contratual e um ilícito contratual, o qual se materializa através do inadimplemento ou mora. Segundo Cavalieri Filho “haverá responsabilidade contratual sempre que a inexecução do contrato decorrer de fato imputável ao devedor”.³⁸ Para Flávio Tartuce “incorre em mora o devedor que não efetua o pagamento no tempo, ou não o realiza no lugar obrigado.”³⁹ Mora é o atraso do cumprimento da obrigação. Outrossim, entende-se por inadimplemento aquilo estipulado no artigo 389 do Código Civil “não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária”.⁴⁰ Sendo este um inadimplemento absoluto, o qual recai uma responsabilidade civil contratual oriunda do descumprimento total de uma obrigação positiva de dar ou fazer.

A natureza da obrigação do contrato de locação é de dar coisa e quantia certa. As obrigações do locador estão arroladas no artigo 22 da Lei do Inquilinato (L. 8.245/91), fora as estipuladas em contrato. Cita-se a obrigação constante no inciso I do artigo 22 “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”,⁴¹ sendo esta obrigação de dar coisa certa.⁴² Cabe ao locador, também, conforme inciso V, fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel no momento da entrega.⁴³ Por sua vez, o artigo 23 da referida lei estipula as obrigações do locatário. Segundo Sylvio Capanema de Souza, “a violação destes deveres, independentemente de estarem eles reproduzidos no contrato de locação, constitui infração legal, ensejadora da ação de despejo”.⁴⁴ Considera-se como as principais obrigações do locatário as constantes nos incisos I e III:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

[...]

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;⁴⁵

Finda a locação, cabe ao locatário restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu. Pode o locatário, para que não haja surpresas, exigir do locador a descrição

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 522.

³⁸ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 323.

³⁹ TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 167.

⁴⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

⁴¹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

⁴² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 114.

⁴³ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

⁴⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 146.

⁴⁵ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

minuciosa do imóvel no momento da entrega, conforme vimos anteriormente no inciso V do artigo 22 da Lei do Inquilinato. Em sua obra, Silvio de Salvo Venosa refere que:

Pode o locador, ao receber o imóvel, declará-lo em perfeitas condições, mediante escrito. Com essa declaração ficará inibido, em tese, de promover qualquer ação indenizatória. Existirá aí presunção relativa de que examinou o imóvel ao recebê-lo. Na omissão dessa declaração, poderá provar que o imóvel apresentava danos ou defeitos causados pelo inquilino. [...] Pelos danos que ultrapassem a normalidade, o locador poderá pedir a recomposição de perdas e danos.⁴⁶

A obrigação mais importante do locatário é o pagamento do aluguel.⁴⁷ O preço é um dos elementos característicos do contrato de locação, negócio jurídico oneroso.⁴⁸ Caio Mário da Silva Pereira conceitua o preço como sendo a remuneração dada pelo locatário pelo uso da coisa.⁴⁹ O preço da locação chama-se aluguel, o qual, via de regra, deve ser pago em dinheiro. O artigo 17 da Lei do Inquilinato estipula que “é livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo”.⁵⁰

O pagamento do aluguel deve ser efetuado mensalmente na data assinalada no contrato ou, caso não estipulado, até o 6º dia útil do mês seguinte ao vencido, juntamente aos encargos da locação, conforme inciso I do artigo 23 da Lei 8.245/91.⁵¹ O local de pagamento, no geral, é estipulado também em contrato, comumente é indicado uma imobiliária ou estabelecimento bancário e, caso não indicado, efetua-se no local do imóvel.⁵² No caso do não pagamento do aluguel até o dia estipulado em contrato, a mora do locatário será *ex re*, ou seja, estará automaticamente caracterizada, independentemente da interpelação judicial ou extrajudicial do devedor.⁵³ Neste sentido, o caput do artigo 397 do Código Civil estipula “O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”.⁵⁴ De igual modo, o Tribunal de Justiça de São Paulo manifestou-se no seguinte sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. CARÊNCIA DO DIREITO DE AÇÃO. INOCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE CONSTITUIÇÃO DO LOCATÁRIO EM MORA. ALUGUÉIS E ENCARGOS DEVIDOS ATÉ A DATA DO DEPÓSITO DAS CHAVES EM JUÍZO. A constituição em mora do locatário inadimplente por meio de notificação extrajudicial era desnecessária para o ajuizamento da ação de cobrança, uma vez que é o inadimplemento de cada aluguel na respectiva data de vencimento que constitui o devedor em mora (art. 397 do Código Civil). A incorreção na emissão do boleto de cobrança e o ajuizamento de ação consignatória não eximem o locatário de pagar pontualmente o aluguel no valor correto, que sabia

⁴⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 131.

⁴⁷ Ibid., p. 127.

⁴⁸ Ibid., p. 101.

⁴⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Contratos. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 244.

⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 14 out. 2021.

⁵¹ Ibid.

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 11. ed. rev. e. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 503.

⁵³ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**: artigo por artigo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 146.

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 out. 2021.

ser devido. O termo final da locação deve ser considerado como a data do depósito das chaves do imóvel em juízo, sendo devidos os aluguéis e demais encargos até essa data. Recurso parcialmente provido. (Apelação, Nº 00352816820108260001, Trigésima Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Gilberto Leme, Julgado em: 26/03/2015).⁵⁵

A mora, rapidamente citada anteriormente, é o retardamento culposo do cumprimento da obrigação,⁵⁶ sendo a culpa essencial para sua caracterização. Estando o locatário em mora, responde este pelos prejuízos que a mora der causa, sendo artigo 395 do Código Civil.⁵⁷ O artigo 396 reitera a necessidade de culpa por parte do devedor: “não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora”.⁵⁸ Sendo assim, não responde o locatário pelo ônus da mora se não concorreu para ela. Faz-se mister aqui destacar um dos pressupostos para a responsabilidade civil contratual: o dano e a relação de causalidade entre este e o inadimplemento. Cavalieri Filho sustenta que o dano deve ser consequência necessária da inexecução da obrigação e que “ocorrendo alguma causa superveniente imputável a terceiro ou ao próprio credor, ou, ainda, decorrente de fato natural, interrompe-se o nexa causal [...]”.⁵⁹ Contudo, provando-se como causa do dano fato superveniente, sendo este caso fortuito ou força maior, escusa-se o devedor da mora.⁶⁰

Feitos esclarecimentos acerca da responsabilidade civil e o inadimplemento contratual locatício, será objeto de análise no item a seguir as excludentes de responsabilidade civil contratual, com enfoque na força maior, brevemente citada neste item, como causa superveniente do dano.

5 FORÇA MAIOR COMO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL PELO ROMPIMENTO DO NEXO CAUSAL

Vista no ponto anterior, a responsabilidade civil se dá através de um ato ilícito, conduta culposa do agente causador, e, para a configuração desta responsabilidade, segundo Arnaldo Rizzardo, se faz necessário a verificação de um liame entre o dano e a conduta do causador, ou seja, que haja um nexa causal.⁶¹ Pode-se dizer que há uma relação triangular para caracterização da responsabilidade civil: ofensa a uma norma preexistente, dano e o nexa causal entre uma e outro.⁶²

Nexa causal é o liame que une a conduta do agente ao dano.⁶³ Segundo Agostinho Alvim “o dano só pode gerar responsabilidade quando seja possível estabelecer um nexa causal entre ele e o seu autor”.⁶⁴ Muitos autores se questionam sobre a verdadeira causa do dano. Em sua obra, Carlos Roberto Gonçalves faz o seguinte questionamento: “qual o critério que poderemos utilizar para chegar à conclusão de que, no concurso de várias circunstâncias,

⁵⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL 00352816820108260001**, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel: Gilberto Leme, Julgado em: 23/03/2015.

⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil**. 21. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2021. p. 307.

⁵⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 out. 2021.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 324. VENOSA, op. cit., p. 308.

⁶¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 47.

⁶² PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Responsabilidade Civil**. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 102.

⁶³ VENOSA, op. cit., p. 403.

⁶⁴ ALVIM, Agostinho. **Das Inexecuções das Obrigações e suas Consequências**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1972. p. 340.

uma dentre elas é que foi o fator determinante do prejuízo?”.⁶⁵ Há uma dificuldade na identificação da causa. Há teorias que tentam encontrar um caminho para determinar a verdadeira causa do prejuízo. Três são as principais teorias a respeito: a da equivalência das condições; a da causalidade adequada; e teoria da causalidade direta e imediata.

Antes de uma breve análise das teorias do nexos causal, faz-se necessário falar sobre a diferença entre causa e condição. Nelson Rosenvald, Cristiano Chaves de Farias e Felipe Peixoto Braga Netto explicam tal distinção em sua obra: “a condição é todo o fato que está na origem do dano. Já a causa é toda a condição determinante para a produção do resultado”.⁶⁶

Primeiramente, com relação a teoria da equivalência das condições, também denominada como *sine qua non*, elaborada por Von Buri no século XIX, pode-se dizer que esta teoria considera como causa tudo aquilo que concorra para o evento.⁶⁷ Segundo Gustavo Tepedino “entende-se que o dano não teria ocorrido se não existisse cada uma das condições que foram identificadas anteriormente ao resultado danoso”.⁶⁸ Embora adotada pelo Direito Penal, esta teoria não é adotada pelo civilistas.

Tratando-se sobre a teoria da causalidade adequada, concebida por Von Kries, no final do século XIX, esta traz a ideia de um provável acontecimento do resultado.⁶⁹ Para Sérgio Cavaliere Filho:

Causa, para ela, é o antecedente não só necessário, mas, também, adequado à produção do resultado. Logo, se várias condições concorreram para determinado resultado, nem todas serão causas, mas somente aquela que for a mais adequada à produção do evento.⁷⁰

Muitos autores adotam esta teoria. Neste sentido, Flávio Tartuce, simpatizando com tal teoria, refere em sua obra que esta está presente no parágrafo único do artigo 944 e artigo 945 do Código Civil, esclarecendo que tais dispositivos procuram adequar a causa de acordo com as circunstâncias que circundam o evento.⁷¹

Outrossim, com relação a teoria da causalidade direta e imediata, desenvolvida por Agostinho Alvim, também conhecida como teoria da interrupção do nexos causal. Para Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho “causa, para esta teoria, seria apenas o antecedente fático que, ligado por um vínculo de necessidade ao resultado danoso, determinasse este último como uma consequência sua, direta e imediata”.⁷² Agostinho Alvim tem para si como a mais importante, pois esta teoria teria sido adotada pelo Código Civil.⁷³ No mesmo sentido, Carlos Roberto Gonçalves afirma que o Código Civil adotou, especificamente em seu artigo 403, a teoria do dano direto e imediato.⁷⁴ Em contrapartida, Rui Stoco entende que:

⁶⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 522.

⁶⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Peixoto Braga; ROSENVALD, Nelson. **Novo Tratado de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 560.

⁶⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. Vol. 3. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 48.

⁶⁸ TERRA, Aline de Miranda; CRUZ, Gisela Sampaio da; TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil: Responsabilidade Civil**. Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 58.

⁶⁹ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 324. Ibid., p. 57.

⁷¹ TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 340.

⁷² GAGLIANO, op. cit., p. 49.

⁷³ ALVIM, Agostinho. **Das Inexecuções das Obrigações e suas Consequências**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1972. p. 346.

⁷⁴ GONÇALVES, op. cit., p. 525.

Enfim, independentemente da teoria que se adote, como a questão só se apresenta ao juiz, caberá a este, na análise do caso concreto, sopesar as provas, interpretá-las como conjunto e estabelecer se houve violação do direito alheio, cujo resultado seja danoso, e se existe um nexo causal entre esse comportamento do agente e o dano verificado.⁷⁵

Entretanto, há situações que irão romper o nexo causal, não havendo então uma relação entre a conduta do agente e o dano. Uma vez que não há nexo causal, não há responsabilidade civil, afastando o dever de reparar o dano.⁷⁶ Tais situações são chamadas de excludentes de responsabilidade civil, as quais não estão arroladas de forma taxativa no Código Civil, cabendo à doutrina dispor sobre elas. São elas: (a) caso fortuito ou força maior; (b) fato exclusivo da vítima; (c) fato de terceiro. Qualquer uma delas provadas pelo agente, o exime de responsabilidade. Cabe aqui, no contexto em que se trata este artigo, tratar-se sobre a primeira possibilidade de excludente de responsabilidade: o caso fortuito ou força maior.

Não há uma definição concreta para distinguir caso fortuito e força maior. Muitos autores se contrapõem ao conceituar tais excludentes. O parágrafo único do artigo 393 do Código Civil traz uma unificação de conceitos em sua redação, na medida em que caracteriza o caso fortuito e força maior como sendo fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.⁷⁷ Sérgio Cavalieri Filho, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona seguem a mesma linha de raciocínio ao afirmarem que se estará em face de caso fortuito quando se tratar de evento imprevisível, e se o evento for irresistível, se estará diante da força maior, independentemente se o evento decorre da natureza ou de fato humano.⁷⁸

O que se faz importante aqui, levando em consideração o entendimento de que força maior decorre de um evento irresistível e inevitável, é esclarecer que, conforme caput do artigo 393 do Código Civil “o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.⁷⁹ Neste sentido, Sérgio Cavalieri Filho afirma que “na força maior há impossibilidade absoluta de se cumprir aquilo a que se obrigou – o dever jurídico originário; não há como agir para impedir a ocorrência de evento danoso”.⁸⁰ Sendo assim, havendo o rompimento o nexo causal entre a conduta do agente, o qual não cumpriu com a obrigação, e o dano à vítima, pelo fato de ter ocorrido um evento inevitável, não há que se falar em responsabilidade civil contratual. É o que tem sido alegado pelos locatários ao não cumprirem com o pagamento do aluguel no cenário atual pandêmico, conteúdo que será objeto de análise nos itens a seguir.

Feitos os esclarecimentos acerca do nexo causal como pressuposto da responsabilidade civil, além de ter se tratado sobre as excludentes de responsabilidade, dando enfoque a força maior, passará agora a ser objeto de análise o cenário atual pandêmico e as relações contratuais locatícias comerciais.

6 CONTEXTO DA PANDEMIA E SEUS REFLEXOS NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS LOCATÍCIAS NÃO RESIDENCIAIS

A atenção neste item será voltada para a locação urbana, especificamente a locação não residencial e os reflexos provocados pela pandemia da Covid-19.

⁷⁵ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 147.

⁷⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Peixoto Braga; ROSENVALD, Nelson. **Novo Tratado de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 570.

⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 23 out. 2021.

⁷⁸ TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 384.

⁷⁹ BRASIL, op. cit.

⁸⁰ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 83.

Espraia-se em março de 2020, em escala global, cenário diverso daquele vivido até então. Em 11 de março de 2020, a doença do COVID-19 foi caracterizada como uma pandemia,⁸¹ tendo sido reconhecido o estado de calamidade pública no Brasil em 20 de março.⁸² Os efeitos da pandemia anunciavam crise econômica. O plano do direito dos contratos foi demasiadamente impactado com as consequências da propagação da doença: fechamento do comércio, óbitos e instabilidade econômica.⁸³ Poucos dias após a publicação do decreto que reconheceu o estado de calamidade pública em território nacional, já se indicava queda significativa no faturamento de lojas físicas.⁸⁴ Pode-se dizer que a crise produziu e ainda produz descumprimentos de obrigações em larga escala, ocasionando situações caracterizadoras de mora e inadimplemento absoluto nos negócios.⁸⁵

O cenário de isolamento social proposto pelo poder público em diversas cidades constrangeu o comércio em geral a fechar as portas para o atendimento ao público presencialmente, como forma de prevenção ao vírus. Nesse contexto, a cobrança do aluguel mensal do comércio seguiu sendo feita, tal situação instaurou discussão quanto a poder ou não o locatário eximir-se do cumprimento da obrigação, neste caso, o pagamento do aluguel, em razão da pandemia. De um lado temos a figura do locatário que passa por problemas de caixa por estar com suas atividades paralisadas e com restrições de funcionamento, e, por outro lado, temos o locador, que firmou livremente o aluguel e agora se vê submetido à inadimplência do aluguel, sem dar causa a qualquer pleito de revisão. Como reflexo da pandemia, institutos como caso fortuito, força maior e onerosidade excessiva estão sendo invocados como motivação para revisar ou extinguir os contratos.⁸⁶

Apresentado o contexto da pandemia e seus reflexos nos contratos de locação de imóveis não residenciais, no próximo tópico será analisada a possibilidade de caracterizar a pandemia de Coronavírus como evento imprevisível para fins de exoneração obrigacional por parte do locatário nas locações comerciais.

6.1 DA PANDEMIA DE CORONAVÍRUS COMO EVENTO IMPREVISÍVEL PARA FINS DE EXONERAÇÃO OBRIGACIONAL DO DEVEDOR NAS LOCAÇÕES COMERCIAIS

No item anterior foram abordados os reflexos da pandemia de coronavírus nos contratos de locação comercial. Uma das consequências causadas pela pandemia foi o volume de obrigações inadimplidas, que no caso dos contratos de locação comercial é a falta de pagamento do aluguel. Como visto no ponto anterior, institutos como caso fortuito, força maior e onerosidade excessiva estão sendo invocados para revisar ou extinguir os contratos, entretanto, para falar-se em força maior, deve ocorrer um fato necessário. Sendo assim, para

⁸¹ OPAS/OMS. **Folha informativa sobre COVID-19: Histórico da pandemia de COVID-19.** Brasília, DF, [2020]. Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>. Acesso em: 24 out. 2021.

⁸² BRASIL. **Decreto Legislativo nº 6, DE 2020.** Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar 40 nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública. Brasília, DF: Senado Federal, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm. Acesso em: 24 out. 2021.

⁸³ GONÇALVES, Amanda Oliveira. **Reflexo Jurídico da Pandemia nos Contratos Cíveis.** 2021. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) - Escola de Direito, Unievangélica, Anápolis, 2021. p. 23.

⁸⁴ CIELO. **Boletim Cielo: Impacto do Covid-19 no Varejo Brasileiro.** [S.l.], 03 nov. 2020. Disponível em: <https://www.cielo.com.br/boletim-cielo-varejo/>. Acesso em: 29 out. 2021.

⁸⁵ MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. **Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos contratuais e extracontratuais.** São Paulo: Foco, 2020. p. 85.

⁸⁶ DUARTE, Felipe Simões. Impactos da covid-19 nas locações de imóveis e os projetos de lei sobre a matéria. **Repertório IOB de jurisprudência: civil, processual, penal e comercial,** São Paulo, n. 19, p. 509-507, jul. 2020. Disponível em: http://biblioteca2.senado.gov.br:8991/F/?func=item-global&doc_library=SEN01&doc_number=001181570. Acesso em: 26 out. 2021.

que a COVID-19 se enquadre como força maior, é decisivo o exame do elemento necessidade, além dos aspectos de exterioridade e inevitabilidade, como, manifestamente, pode-se enxergar a situação da pandemia: um fato externo e inevitável à conduta dos contratantes. Há, então, o embate quanto a ser ou não causa de inadimplemento das obrigações, resultando na resolução, ou justificativa para revisão contratual.

Importante pontuar que o contrato de locação comercial é bilateral, havendo prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, quais sejam a disponibilização do bem imóvel por parte do locador, e o pagamento do aluguel em seu vencimento pelo locatário. Sabe-se que nos contratos civis a regra é a liberdade contratual. Por isso, podem as partes tratar livremente sobre o contrato pactuado entre elas, nos limites da função social do contrato.⁸⁷ Sendo assim, é cabível às partes, nos contratos de locação de imóveis, com base no artigo 18 da Lei 8.245/91, negociar o aluguel diferenciado, estando as partes de comum acordo.⁸⁸ Neste sentido, Welder Queiroz dos Santos dispõe que:

O direito brasileiro estabelece a **renegociação, a revisão e a resolução contratual** devido a evento imprevisível e extraordinário como forma de buscar um equilíbrio material nas relações entre os indivíduos e de concretizar a função social do contrato. Na renegociação contratual, as partes contratantes podem extrajudicialmente readequar os direitos e as obrigações, principais e acessórias, como forma de restabelecer o equilíbrio econômico jurídico originalmente pactuado. O dever de renegociar o contrato desequilibrado independe de cláusula expressa, pois decorre do dever de lealdade, que tem amparo no direito brasileiro na boa-fé objetiva.⁸⁹

Entende-se, então, que podem o locador e locatário, diante de situações imprevisíveis e inevitáveis, como por exemplo a pandemia do Covid-19, negociar um novo valor de aluguel e, entretanto, na hipótese de ter sido tentada uma renegociação e esta não resultar em êxito, uma das partes pode optar pela via judicial, conforme o artigo 19 da Lei 8.245/91.⁹⁰

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seguinte entendimento:

Esta Corte Superior sufragou entendimento de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (onerosidade excessiva). (AgInt no REsp, Nº 1316595, T4 – Quarta Turma. Superior Tribunal de Justiça. Rel. Min. Luís Felipe Salomão. Julgado em 07 de março de 2017).⁹¹

⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 26 de out. 2021.

⁸⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 26 out. 2021

⁸⁹ QUEIROZ, Welder. O Novo Coronavírus (Covid-19) e os Contratos: Renegociação, revisão e resolução contratual em tempos de pandemia. **Genjurídico**, São Paulo, 27 mar. 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/27/resolucao-contratual-pandemia/>. Acesso em: 26 out. 2021.

⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 26 out. 2021

⁹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp, Nº 1316595**, T4 Quarta Turma, Rel: Luís Felipe Salomão. Julgado em 07 mar. 2017.

Sendo assim, para a intervenção do Poder Judiciário nos negócios firmados entre particulares é dever da parte demonstrar mudanças supervenientes ao cenário do momento da celebração do negócio.

Nota-se que o elemento essencial e indispensável para que seja determinada a revisão e a resolução contratual é a presença de evento imprevisível. Segundo o Enunciado nº 366, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, entende-se que “o fato extraordinário e imprevisível causador da onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”.⁹² Neste sentido, Silvio de Salvo Venosa discorre que:

O princípio da obrigatoriedade dos contratos não pode ser violado perante dificuldades mezinhas de cumprimento, por fatores externos perfeitamente previsíveis. O contrato visa sempre uma situação futura, um porvir. Os contratantes, ao estabelecerem o negócio, têm em mira justamente a previsão de situações futuras. A imprevisão que pode autorizar uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que refoge totalmente às possibilidades de previsibilidade.⁹³

Ainda, em atenção ao fator da imprevisibilidade, o Enunciado nº 17, aprovado pela I Jornada de Direito Civil, trata que “a interpretação da expressão ‘motivos imprevisíveis’, constante do art. 317 do Código Civil, deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultado imprevisíveis”.⁹⁴ No mesmo sentido, o Enunciado n. 175, aplicável ao art. 478 do atual Código Civil, e que tem a seguinte redação: “a menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz”.⁹⁵ Para fins de imprevisibilidade, o artigo 7 da lei 14.010/2020, dispõe que: “Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário.”⁹⁶

Desta forma, o Código Civil prevê em seu artigo 317 a revisão contratual, nos casos de eventos imprevisíveis, implicando a revisão dos valores, mas não da sua completa exoneração.⁹⁷ Isso porque, a pandemia gera efeitos a ambas as partes, desse modo, não há como simplesmente desobrigar o locatário do aluguel, uma vez que o locador também é atingido pela crise.⁹⁸

De fato, a pandemia do coronavírus é um evento imprevisível. Sendo assim, será objeto de análise no tópico a seguir a resolução contratual nas locações comerciais por onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão, dando ênfase a pandemia do coronavírus.

⁹² BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 366**. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2006]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>. Acesso em: 28 out. 2021.

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Contratos. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. p. 462.

⁹⁴ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 17**. I Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2002]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/663>. Acesso em: 04 nov. 2021.

⁹⁵ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 175**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2006]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>. Acesso em: 04 nov. 2021.

⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 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). Brasília, DF. Presidência da República. [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 10 nov. 2021.

⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 29 out. 2021.

⁹⁸ FREITAS, Danielle Silva Fontes Borges de. Como a pandemia da Covid-19 está afetando os contratos de locação. **Consultor Jurídico**, [S.l.], 30 maio 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-30/danielle-freitas-pandemia-contratos-locacao>. Acesso em: 29 out. 2021.

6.1.1 Resolução contratual nas locações comerciais e teoria da imprevisão do art. 478 do Código Civil

No momento de sua celebração, o contrato é cercado por circunstâncias que definem o equilíbrio de direitos e deveres entre os contratantes. Todavia, ao longo da execução do contrato, podem surgir circunstâncias externas, ou seja, que não foram provocadas por algumas das partes, que irão afetar profundamente este equilíbrio. Tais circunstâncias poderão ensejar onerosidade excessiva, podendo levar à rescisão ou à revisão do contrato. A partir disso, será objeto de análise neste item a resolução contratual nas locações comerciais pelo advento de circunstâncias imprevisíveis e extraordinárias, em especial o Covid-19.

Como visto no tópico anterior, a pandemia do coronavírus pode ser considerada um evento imprevisível. Diante deste fato, a economia sofreu um baque, diminuindo a renda tanto da pessoa física quanto da pessoa jurídica e causando consequências graves nos negócios jurídicos, dentre elas os pedidos de revisional e resolução nos contratos de locações de imóveis.⁹⁹

Todo contrato há previsão, e em todo contrato há margem de oscilação de ganho e perda, de lucro e prejuízo, implicando, também, certo grau de risco, porém, quando ultrapassado um grau de razoabilidade, o qual gera um desequilíbrio, faz-se necessário, para que não haja uma ruína completa,¹⁰⁰ a resolução do contrato por onerosidade excessiva. Paulo Lôbo expõe em sua obra o seguinte entendimento:

Todo contrato implica certo grau de risco, que é inerente à sua finalidade, notadamente quando se projeta no tempo. O ponto ótimo de permanência das circunstâncias é imponderável. É o denominado risco do negócio. Mas, quando a mudança de circunstâncias ultrapassa o limite razoável das expectativas, desaparece o risco do negócio, não se podendo mais exigir que a parte devedora, que não deu causa a tal evento, assuma a onerosidade excessiva decorrente. O direito contratual contemporâneo incorporou as proteções jurídicas da confiança e da expectativa razoável do equilíbrio de direitos e deveres.¹⁰¹

Resolução é uma forma de extinção do contrato que se dá em razão do acontecimento de causas supervenientes à sua formação, cabendo nos casos de inexecução.¹⁰² Nas palavras de Orlando Gomes é “um remédio concedido à parte para romper o vínculo contratual mediante ação judicial”.¹⁰³ Para que se possa invocar a resolução por onerosidade excessiva, é necessário a presença de requisitos previstos no artigo 478 do Código Civil, o qual está abarcado pela chamada “Teoria da Imprevisão”. Sendo assim, não basta que a prestação tenha se agravado drasticamente, é preciso também que a onerosidade tenha sido determinada por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

Nessa perspectiva, essencial falar-se em Teoria da Imprevisão. Esta teoria é a sustentação teórica que permite rediscutir as normas de uma relação contratual em face de acontecimentos novos e imprevisíveis pelas partes.¹⁰⁴ Segundo o Superior Tribunal de Justiça,

⁹⁹ QUEIROZ, Pâmella Batista Del Preto. As teorias aplicáveis à resolução dos contratos de locação em tempos da pandemia ocasionada pelo Covid-19. **Jus Navigandi**, maio 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/90847/as-teorias-aplicaveis-a-resolucao-dos-contratos-de-locacao-em-tempos-da-pandemia-ocasionada-pelo-covid-19>. Acesso em: 04 nov. 2021.

¹⁰⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 136.

¹⁰¹ LÔBO, Paulo. **Direito Civil**. Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 87.

¹⁰² GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 165.

¹⁰³ *Ibid.*, p. 167.

¹⁰⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. Vol. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 100.

“para a aplicação dessa teoria, é imprescindível que as circunstâncias que envolveram a formação do contrato de execução diferida não sejam as mesmas no momento da execução da obrigação, tornando o contrato extremamente oneroso para uma parte em benefício da outra.”¹⁰⁵ Na prática, isso é viabilizado pela aplicação da chamada cláusula *rebus sic stantibus*, que consiste basicamente em uma presunção da existência de uma cláusula implícita nos contratos sucessivos e de execução diferida, a qual os contratantes estão adstritos ao seu cumprimento rigoroso, em razão da inalterabilidade da situação de fato.¹⁰⁶ Em concordância, Paulo Lôbo implica que a teoria da imprevisão é uma limitação da referida cláusula, que, segundo ele “estabelece que o contrato de execução prolongada, deve ser cumprido, no pressuposto de que se conservem imutáveis as circunstâncias que as partes tiveram presentes na celebração; se elas mudarem, a execução deve ser igualmente mudada”.¹⁰⁷

Uma dúvida que pode surgir aos contratantes é se a chamada “teoria da imprevisão” poderia ser alegada frente às situações trazidas pelo covid-19, para possibilitar a resolução do contrato. De acordo com essa teoria, os contratos de locação se tornaram excessivamente onerosos para o locatário, uma vez que a pandemia tem atacado diretamente o faturamento dos empresários. Razão pela qual o locatário poderia pedir a revisão do contrato ou mesmo resolvê-lo.

Para tanto, o artigo 478 do Código Civil trata sobre a aplicabilidade da Teoria da Imprevisão, prevendo a possibilidade de o devedor pleitear resolução contratual por onerosidade excessiva, desde que atendidos os requisitos previstos pela teoria, quais sejam: a) vigência de um contrato de execução diferida ou continuada; b) fato superveniente, extraordinário e imprevisível; c) onerosidade excessiva para um dos contratantes e vantagem extrema para a outra parte.¹⁰⁸

Entende-se por contrato de execução diferida ou continuada, aquele em que há uma equivalência de prestações predeterminadas e a sucessividade das prestações ou a dependência do futuro da prestação.¹⁰⁹ É o que ocorre nos contratos de locação comercial, uma vez que a Lei 8.245/91 disciplina as relações contratuais da locação urbana, e tem como regra geral do contrato de locação em sendo bilateral, oneroso, comutativo, típico e consensual, não-formal e de trato sucessivo.¹¹⁰

Com relação aos fatos supervenientes, imprevisíveis e extraordinários, significa que houve uma alteração das condições objetivas em relação ao momento em que o contrato foi celebrado, ou seja, esse fato dever ser subsequente à celebração do contrato¹¹¹, deve ser

¹⁰⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência, Nº 492**, Brasília, DF, 2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/informjurisdata/article/view/4621/4798>. Acesso em: 01 nov. 2021.

¹⁰⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 208.

¹⁰⁷ LÔBO, Paulo. **Direito Civil**. Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 88.

¹⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2021.

¹⁰⁹ VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A resolução contratual por onerosidade excessiva. **JusBrasil**, 2021. Disponível em: <https://claudiamaraviegas.jusbrasil.com.br/artigos/1128921926/a-resolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva>. Acesso em: 04 nov. 2021.

¹¹⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

¹¹¹ GONÇALVES, op. cit., p. 198.

estranho a ambas as partes, ou seja, ser um evento externo, de caráter anormal.¹¹² Além do mais, esses fatos deverão gerar onerosidade excessiva com vantagem extrema para uma das partes. Isso quer dizer que, aliado a esses fatos extraordinários e imprevisíveis, sejam provocadas consequências graves na relação contratual que causem desequilíbrio. Explica Ricardo Pereira Lira “a excessiva onerosidade subsiste mesmo quando o contratante, desfavorecido no confronto se sua prestação e a contraprestação do outro contratante, disponha de recursos para o adimplemento”.¹¹³ A onerosidade excessiva é, portanto, uma recusa ao cumprimento da obrigação, em razão do desequilíbrio nas prestações.

Apesar de o artigo 478 do Código Civil mencionar apenas a resolução contratual, o Enunciado 176 do Conselho da Justiça Federal, assegura a possibilidade de revisão judicial, cuja análise será feita no tópico a seguir.

Sendo assim, para que se possa pleitear a resolução por onerosidade excessiva decorrente da pandemia do coronavírus, faz-se necessário uma análise de cada caso concreto, verificando-se se há ou não a presença de todos os requisitos previstos. Flávio Tartuce reafirma o entendimento apresentado anteriormente de que:

A pandemia de Covid-19 pode ser tida, no meu entendimento, como fato imprevisível e extraordinário, desde que gere repercussões econômicas para o contrato, gerando onerosidade excessiva para uma das partes. Depois de mais de 15 anos de vigência do Código Civil, de poucos enquadramentos práticos da imprevisibilidade, a crise revelou uma situação que deve gerar a aplicação do art. 478. De toda sorte, como antes pontuado, a regra deve ser a revisão e não a resolução dos negócios.¹¹⁴

Com base nesse entendimento de Flávio Tartuce de que a regra deve ser a revisão e não a resolução dos negócios, no próximo tópico será tratado sobre a revisão contratual e a locação comercial em face dos eventos imprevisíveis.

6.2 REVISÃO CONTRATUAL E LOCAÇÃO COMERCIAL

De forma primordial, indispensável retomar-se o conceito de contrato. Contrato é um acordo de vontades, o qual gera lei entre as partes, ou seja, uma vez efetivado o acordo de vontades, sendo o contrato válido e eficaz, as partes passam a ser obrigadas a cumpri-lo, por força do princípio do *pacta sunt servanda*. Ocorre que a força cogente deste princípio não é absoluta, podendo ser relativizada em razão de situações externas. Considerando a possibilidade de fatores externos ao contrato, o Código Civil estabeleceu a chamada Teoria da Imprevisão, que permite a resolução e revisão do contrato. Já analisada anteriormente a possibilidade de resolução contratual mediante tal teoria, será agora tratado sobre a revisão do contrato de locação comercial em face de eventos imprevisíveis.

Tem-se que, diante de uma tentativa de renegociação de aluguel inexitosa, há a possibilidade da revisão judicial, consoante o artigo 19 da Lei 8.245/91.¹¹⁵ A revisão judicial

¹¹² SCHUNCK, Giuliana B. Contratos: onerosidade excessiva superveniente (teoria da imprevisão) e o covid-19. **Migalhas**, abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/323290/contratos--onerosidade-excessiva-superveniente--teoria-da-imprevisao--e-o-covid-19>. Acesso em: 04 nov. 2021.

¹¹³ LIRA, Ricardo Pereira. A onerosidade excessiva observada nos contratos. **Revista de Direito Administrativo**, v. 159, p. 17, 1958.

¹¹⁴ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro:Forense, 2021. p. 320.

¹¹⁵ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

importa o reequilíbrio das prestações.¹¹⁶ Esta se justifica em razão do surgimento de circunstâncias imprevisíveis supervenientes ao contrato, que causaram onerosidade excessiva, tornando o contrato desequilibrado.¹¹⁷ A revisão contratual em decorrência da onerosidade excessiva está prevista no artigo 317 do Código Civil, com base na Teoria da Imprevisão: “quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.¹¹⁸

Ainda, conforme mencionado anteriormente, o Enunciado 176 do Conselho de Justiça Federal assegura a possibilidade de revisão judicial, nos termos do artigo 478 do Código Civil “Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.¹¹⁹

O princípio da conservação dos negócios jurídicos fundamenta-se na ideia da função social do contrato.¹²⁰ Nesta perspectiva, o Enunciado 22 do Conselho de Justiça Federal institui que “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”.¹²¹

Constatada a relevância social do contrato de locação comercial, uma vez que esta finalidade contribui para a economia, se faz necessário que, apesar da alteração econômica trazida pelo fato imprevisível, seja o contrato preservado por meio da respectiva adequação.¹²² Nesta ótica, a pandemia do coronavírus deve ser vista como um evento imprevisível que rompe com o equilíbrio do contrato.

A Lei da Liberdade Econômica excepciona a revisão contratual no artigo 421, parágrafo único, do Código Civil: “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.¹²³ Nas palavras de Gustavo Tepedino:

Em consonância com o princípio da conservação dos contratos, sempre que possível a sua manutenção, tendo em vista a sua função e os interesses tutelados, a solução com base na onerosidade excessiva há de ser a revisão judicial do negócio, mantendo-se o vínculo em novos termos.¹²⁴

Deste modo, como o contrato desempenha uma função social, o desequilíbrio autoriza a revisão judicial. Relevante para o estudo da revisão judicial dos contratos é a tese

¹¹⁶ LÔBO, Paulo. **Direito Civil**. Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 82.

¹¹⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Contratos. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. p. 124.

¹¹⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 08 nov. 2021.

¹¹⁹ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 176**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2009]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em: 08 nov. 2021.

¹²⁰ GONÇALVES, Amanda Oliveira. **Reflexo Jurídico da Pandemia nos Contratos Cíveis**. 2021. Monografia (Trabalho de Conclusão) - Escola de Direito, Unievangélica, Anápolis, 2021. p. 13.

¹²¹ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 22**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2012]. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>. Acesso em: 08 nov. 2021.

¹²² GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. **Uma Leitura da Contemporaneidade Contratual: lesão, cláusula hardship e a conservação do contrato**. 2005. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005. p. 485.

¹²³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 08 nov. 2021.

¹²⁴ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos de Direito Civil: Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 142.

desenvolvida por Anderson Schreiber a respeito da existência de um verdadeiro dever de negociar:

A revisão judicial do contrato, embora mais útil que a resolução, não representa panaceia para todos os males. A necessidade de propositura de uma ação judicial para obtenção da revisão do contrato serve, por vezes, de desestímulo ao contratante, que teme ver sua relação contratual deteriorada pelo litígio. Daí ter se tornado cada vez mais comum a busca por soluções extrajudiciais que permitam o reequilíbrio do contrato sem a intervenção do Poder Judiciário. O problema é que, mesmo diante do aviso da contraparte de que o contrato se tornou desequilibrado, o outro contratante, não raro, silencia, beneficiando-se do passar do tempo. De outro lado, ocorre, às vezes, que um contratante só venha a invocar a onerosidade excessiva quando cobrado por sua prestação, ainda que o fato ensejador do desequilíbrio seja muito anterior. Para evitar essas vicissitudes, a legislação de diversos países 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. O mesmo caminho pode ser trilhado, a meu ver, no direito brasileiro, com base na boa-fé objetiva”. Assim, segundo o jurista, “o dever de renegociar exsurge, assim, como um dever anexo ou lateral de comunicar a outra parte prontamente acerca de um fato significativo na vida do contrato – seu excessivo desequilíbrio – e de empreender esforços para superá-lo por meio da revisão extrajudicial. Como dever anexo, o dever de renegociar integra o objeto do contrato independentemente de expressa previsão das partes.¹²⁵

Outro princípio que também colabora para o equilíbrio contratual é o da boa-fé objetiva, assim, o artigo 422 do Código Civil dispõe “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.¹²⁶ Significa dizer que, ao celebrarem um contrato, as partes devem ter um padrão ético de conduta.¹²⁷ Em seu voto, o Ministro Massami Uyeda traz a boa-fé objetiva como uma das justificativas para a revisão judicial do contrato.¹²⁸ Assim, estando-se diante de um evento imprevisível que, nos casos de contrato de locação, tornou a obrigação do aluguel excessivamente onerosa, os contratantes precisam utilizar-se da boa-fé para garantir a continuidade do contrato e, não sendo possível uma renegociação por parte do locador e locatário, o caso concreto deverá ser analisado no judiciário à luz do princípio da boa-fé objetiva.

Sendo assim, se o caso concreto se enquadra como situação de onerosidade excessiva, em regra, é possível a revisão do contrato, de modo a garantir o equilíbrio contratual. No entanto, quando a hipótese for de força maior, não caberá a revisão, considerando que tal instituto pressupõe que há impossibilidade absoluta de se cumprir com a obrigação, restando apenas a opção de resolução. Percebe-se então que o melhor caminho para retomar o equilíbrio contratual é a revisão, por força do princípio da conservação do negócio jurídico, sendo assim, a resolução contratual é a *ultima ratio*.¹²⁹

¹²⁵ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 497-498.

¹²⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 08 nov. 2021.

¹²⁷ STUART, Luiza Checchia. Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão. **Revista de Direito Empresarial**, São Paulo, v. 1, p. 13, jan. 2014. Artigo consultado na Base de Dados RT Online mediante assinatura. Em pdf, p. 1-20.

¹²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp Nº 1158815**, T3 Terceira Turma, Rel: Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 07 fev. 2012.

¹²⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 224.

Flávio Tartuce entende que a pandemia do covid-19 pode ser vista como evento imprevisível para fins de revisão contratual.¹³⁰ Por fim, muitas foram as ações de revisão propostas no ano de 2020 em virtude da pandemia do coronavírus, em especial no âmbito da locação comercial. Diante disso, será feito no próximo item a análise de julgados sobre a revisão judicial dos contratos de locação comercial no período pandêmico.

7 ANÁLISE DE JULGADOS

Neste item será abordado sobre como os Tribunais têm atuado para tentar moderar os efeitos da crise gerada pela pandemia nos contratos de locação comercial. Como citado anteriormente, muitas foram as ações de revisão propostas no ano de 2020 em razão da pandemia do coronavírus como evento imprevisível. Parte relevante das discussões gira em torno da possibilidade da suspensão ou redução das parcelas de aluguel.

Ao pleitear uma ação de revisão do contrato de aluguel alegando onerosidade excessiva, o locatário deve demonstrar o desequilíbrio constante na relação, é o que deve ocorrer, também, nos casos em que for pleiteado em face da pandemia do coronavírus, ou seja, faz-se indispensável a demonstração da queda do faturamento em razão da Covid-19 e que esta gerou onerosidade excessiva ao locatário e extrema vantagem ao locador. Neste sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul demonstra a necessidade da prova e da pandemia como a verdadeira causa do prejuízo:

Não desconhecendo os reflexos danosos da pandemia do COVID-19 nas relações locatícias comerciais, a situação dos autos difere dos casos comumente apreciados nesta Corte.

O setor de atuação comercial da parte agravante - padaria/confeitaria - em geral não foi atingido frontalmente com o fechamento ou restrição de funcionamento, não ocorrendo alteração das bases contratuais no caso concreto, passível de redução do valor do aluguel em juízo de cognição sumária.

Ademais, a agravante não logrou êxito em demonstrar que teve seu faturamento reduzido em razão da pandemia do COVID-19. Ao contrário, a prova que se tem nos autos indica que a agravante enfrenta dificuldades financeiras desde o ano 2016, conforme análise de faturamento da empresa (Evento 1, OUT64). (Agravo de Instrumento Nº 5058952-76.2020.8.21.7000, 15º Câmara Cível, Relatora: Desembargadora Ana Beatriz Iser, julgado em: 10 de out. 2021).¹³¹

O julgado acima referido dá conta de um agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da ação revisional de aluguel, indeferiu a liminar de tutela de urgência para redução do valor do aluguel. O locatário alega que com o advento da pandemia tornou-se insustentável a locação sem a redução do valor do aluguel, e que o valor cobrado pelos locadores não é valor real de mercado, estando, segundo ele, evidente o intuito de enriquecimento dos locadores. Contudo, o Tribunal entendeu que não foram os reflexos da pandemia que causou a queda do faturamento da parte, pois nos autos indica que a queda do faturamento vem acontecendo desde o ano de 2016.

Em maio de 2020, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento a um recurso interposto pelo locatário contra decisão proferida pelo juiz que indeferiu a tutela provisória que pleiteava a suspensão da exigibilidade do aluguel, ou, ao menos a redução a partir de 30% no valor da prestação, sob o argumento de que a suspensão das atividades comerciais em razão da pandemia gerou redução do seu faturamento e que, se não houvesse a

¹³⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 235.

¹³¹ RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. 15ª Câmara Cível, **Agravo de Instrumento Nº 5058952-76.2020.8.21.7000**. Rel: Desembargadora Ana Beatriz Iser, Julgado em: 10/03/2021.

redução do valor do aluguel, sofreria prejuízos irreparáveis. O acórdão decidiu manter a decisão que rejeitou os pedidos, pois entendeu que:

Os documentos acostados nos autos não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora. Os fatos são controvertidos e somente podem ser melhor analisados sob o contraditório, já que o desequilíbrio contratual não pode ser analisado somente sob a ótica de uma das partes, mas sim de ambas. (29ª Câmara de Direito Privado. AI: 20719382620208260000. Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Julgado em: 05/02/2014.)¹³²

Faz-se de suma importância, além da configuração da onerosidade excessiva, a demonstração da vantagem extrema da outra parte, requisitos do artigo 317 do Código Civil para a revisão judicial. A decisão abaixo proferida demonstra exatamente o quão imprescindível é a combinação destes dois fatos. Também, salienta a importância da autonomia das partes e da força vinculante do contrato, fazendo menção ao *pacta sunt servanda*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR. INSURGÊNCIA DA REQUERENTE. PRETENSÃO DE MINORAÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS, OU, SUBSIDIARIAMENTE, DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO DEVIDOS DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA DE COVID-19. INVIABILIDADE. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES E DA FORÇA VINCULANTE DO CONTRATO (PACTA SUNT SERVANDA). TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). INAPLICABILIDADE. VANTAGEM EXCESSIVA DOS LOCADORES EM DETRIMENTO DE EXCESSIVA ONEROSIDADE AOS LOCATÁRIOS NÃO EVIDENCIADA. EFEITOS DA PANDEMIA QUE ATINGEM AMBAS AS PARTES CONTRATANTES. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NÃO DEMONSTRADOS. PROBABILIDADE DO DIREITO AUSENTE. DECISÃO MANTIDA. "3 MESMO NO CONTEXTO ATUAL DA PANDEMIA COVID-19, EM QUE TODA A SOCIEDADE SOFRE OS IMPACTOS NA ÁREA DA SAÚDE, BEM COMO NO SETOR SOCIAL E ECONÔMICO, É NECESSÁRIA A DEMONSTRAÇÃO NÃO APENAS DE QUE QUEM PRETENDE A REVISÃO DO CONTRATO ESTEJA SOFRENDO SÉRIOS PREJUÍZOS FINANCEIROS, MAS TAMBÉM DE QUE A PARTE CONTRÁRIA ESTEJA SE BENEFICIANDO DA SITUAÇÃO. OS EFEITOS ADVERSOS DA PANDEMIA ATINGEM A TODOS, ISTO É, NUMA RELAÇÃO CONTRATUAL AFETAM TANTO O CONTRATANTE, QUANTO O CONTRATADO, E NÃO SE DEVE REVISAR AS OBRIGAÇÕES DE UMA PARTE EM DETRIMENTO DA OUTRA, AINDA MAIS EM SEDE LIMINAR, SEM PROVA EFETIVA DE QUE APENAS UM DOS ENVOLVIDOS ESTEJA ENFRENTANDO PREJUÍZOS DECORRENTES DA CRISE. A MELHOR SOLUÇÃO, TAMBÉM EM CASOS ASSIM, É A COMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL." Recurso Desprovido. (Agravado de Instrumento Nº 5035908-92.2020.8.24.0000, 3ª Câmara de Direito Civil, Rel: Marcus Tulio Sartorato, Julgado em 26/10/2021).¹³³

Ainda, no mesmo sentido, trazendo a impossibilidade da concessão de tutela provisória, pela ausência de prova dos requisitos do art. 317 do Código Civil e, também, pelos problemas econômicos que a revisão pode acarretar, veja-se a ementa da decisão seguinte:

¹³² SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 29ª Câmara de Direito Privado. AI: 20719382620208260000. Rel: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Julgado em: 05/02/2014.

¹³³ SANTA CATARINA, Tribunal de Justiça, Agravado de Instrumento Nº 5035908-92.2020.8.24.0000, 3ª Câmara de Direito Civil, Rel: Marcus Tulio Sartorato, Julgado em 26/10/2021.

PROCESSUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. POSTO DE COMBUSTÍVEIS. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE VOLTADO À REDUÇÃO PROVISÓRIA DE ALUGUEL COMERCIAL EM FUNÇÃO DA PANDEMIA CAUSADA PELO NOVO CORONAVÍRUS. DENEGAÇÃO PELA R. DECISÃO AGRAVADA. PERTINÊNCIA. CONTINUIDADE DA ATIVIDADE EXERCIDA PELA AUTORA. AUSÊNCIA POR OUTRO LADO DE QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO OU DE DESPROPORÇÃO DAS PRESTAÇÕES, NÃO CALCULADAS OU PREVISTAS EM FUNÇÃO DA CAPACIDADE ECONÔMICA DA LOCATÁRIA OU DO MAIOR OU MENOR SUCESSO DE SUA ATIVIDADE. INVOCÇÃO DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL QUE NÃO SE TEM POR RELEVANTE. DECISÃO AGRAVADA CONFIRMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DA AUTORA DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento 2091118-28.2020.8.26.0000, 29.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fabio Tabosa, julgado em: 29/04/2020).¹³⁴

Em contraposição a essa decisão, deferindo a redução de 30% do valor do aluguel mensal, com base na Teoria da Imprevisão do artigo 317 do Código Civil, reconhecendo o impacto causado pela pandemia da Covid-19:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE AUTORIZOU A REDUÇÃO DOS DEPÓSITOS A 30% DOS VALORES ATUALMENTE VIGENTES POR SEIS MESES DESDE FEVEREIRO ATÉ JULHO DE 2020; A PARTIR DE AGOSTO, A TERCEIRA, CASA & VÍDEO DEVERÁ VOLTAR A DEPOSITAR OS VALORES NA INTEGRALIDADE. (...). SITUAÇÃO DE PANDEMIA DO COVID-19 QUE PERMITE A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 317 DO CÓDIGO CIVIL. EVIDENTE IMPACTO ECONÔMICO DIRETO NA ATIVIDADE EXERCIDA EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA E DE SEUS MEIOS DE ENFRENTAMENTO. REDUÇÃO DO VALOR DOS DEPÓSITOS (30%) QUE FOI BEM DETERMINADO PELO MM. JUÍZO A QUO. (...). (Agravo de Instrumento Nº 2176041-84.2020.8.26.0000, 20.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Roberto Maia, Julgado em: 23/09/2020).¹³⁵

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em consonância a decisão transcrita acima, decidiu, também, pela redução de 30% do valor do aluguel de uma hamburgueria:

RECURSO INOMINADO. IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E DEMAIS ENCARGOS. INADIMPLEMENTO EM RAZÃO DA CRISE FINANCEIRA OCACIONADA PELA PANDEMIA MUNDIAL DO COVID-19. NECESSIDADE DA MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA NO MOMENTO DE CRISE MUNDIAL. IMPACTO SIGNIFICATIVO NO FATURAMENTO DA PARTE RÉ QUE ATUA NO SETOR ALIMENTÍCIO - HAMBURGUERIA. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL EM 30%. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. (Recurso Inominado, Nº 71009792847, Primeira Turma Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25/02/2021).¹³⁶

Em resumo, tal decisão se deu em razão do locatário ter comprovado a queda do faturamento em face da pandemia do coronavírus e, em razão disso, deixou de efetuar os pagamentos locatícios, e a fim de manter a continuidade do contrato de aluguel e evitar o fechamento do estabelecimento comercial. Pode-se observar a predominância da função social

¹³⁴ SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 29.^a Câmara de Direito Privado. **AI: 2091118-28.2020.8.26.0000**. Rel. Des. Fabio Tabosa. Julgado em: 30.09.2020.

¹³⁵ SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 20.^a Câmara de Direito Privado. **AI: 2176041-84.2020.8.26.0000**. Rel. Des. Roberto Maia. Julgado em: 23.09.2020.

¹³⁶ RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. Primeira Turma Recursal Cível. **Recurso Inominado, Nº 71009792847**, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25/02/2021.

do contrato, uma vez que gera circulação da economia e é de extrema importância, além de estar em consonância com o princípio da conservação dos contratos.

O acórdão a seguir deu provimento ao agravo de instrumento, reformando a decisão que indeferiu o pedido de revisão contratual das prestações da locação comercial:

LOCAÇÃO COMERCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. PANDEMIA POR COVID19. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL EM FACE DA PROIBIÇÃO À ABERTURA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL. FATO DO PRÍNCIPE QUE CORRESPONDE À FIGURA DA FORÇA MAIOR. ARTIGO 317 DO CÓDIGO CIVIL QUE AUTORIZA NESSES CASOS A READEQUAÇÃO DO VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO. REDUÇÃO EM 50% QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL ENQUANTO PERSISTIR AQUELA PROIBIÇÃO. RECURSO PROVIDO. (AI: 2081753472020826000. 36ª Câmara de Direito Privado, Relator: Arantes Theodoro, Julgado em: 06/05/2020).¹³⁷

Em resumo, a locatária alegou que, em razão do fechamento do comércio por força da quarentena decorrente da pandemia, houve uma considerável redução do seu faturamento, impossibilitando o pagamento integral do aluguel, sendo necessária uma redução de 50% no valor da prestação. A câmara entendeu que essa situação tratava de um evento imprevisível, sendo uma situação de clara onerosidade excessiva, possibilitando a readequação do valor do aluguel, nos termos do artigo 317 do Código Civil. Sendo assim, foi concedido uma redução da metade do valor da prestação mensal até que a situação gerada pela pandemia se regularize.

Nota-se que os referidos julgados demonstram que não há uma resposta padrão, sendo necessária uma análise aprofundada de cada caso concreto. Contudo, recentemente, os tribunais mantêm uma posição de que o evento da pandemia, mesmo sendo um evento imprevisível, afeta ambas as partes, no seguinte sentido: “a decretação do fechamento do comércio não essencial trouxe impactos negativos a todos os envolvidos na presente relação jurídica, de modo que se mostra razoável que os prejuízos sejam rateados igualmente entre as partes contratantes”.¹³⁸ Portanto, reitera-se a necessidade da presença de todos os requisitos previstos no artigo 317 do Código Civil, sendo assim, evento imprevisível causador de onerosidade excessiva e vantagem extrema para a outra a parte.

Feitas as análises de julgados referente às ações de revisão dos contratos de locações comerciais no contexto da pandemia como evento imprevisível, encaminha-se o presente artigo para as considerações finais.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Realizada a análise do tema, conclui-se que os contratos são de suma importância para a concretização da vida em sociedade, uma vez que estes consolidam as principais relações sociais. Ao tratar sobre contratos, deve-se levar em consideração os interesses sociais, bem como os particulares, respeitando os princípios contratuais estabelecidos pela prática jurídica.

O princípio que mais de destacou durante o estudo foi o da autonomia privada, a qual deriva da liberdade contratual, tratando-se de uma autonomia que está relacionada ao conteúdo do negócio. É responsável pela concretização dos interesses dos contratantes. Contudo, tal liberdade e autonomia não são absolutas, é preciso atentar para seus efeitos sociais, com base no princípio da função social do contrato.

¹³⁷ SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 36ª Câmara de Direito Privado AI: 2081753472020826000. Rel: Arantes Theodoro, Julgado em: 06/05/2020.

¹³⁸ DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça. 4ª Turma Cível. AI: 0713239-60.2020.07.0001. Rel: James Eduardo Oliveira, Julgado em: 25/03/2021.

A partir desses princípios, entende-se, que o princípio da liberdade contratual e da autonomia não devem prevalecer sobre o interesse coletivo. Todavia, o artigo 421 do Código Civil, em seu parágrafo único, afirma que nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. Sendo assim, em consonância no princípio da força obrigatória dos contratos, ficam as partes obrigadas a cumprirem aquilo que foi pactuado entre elas.

Sobre o contrato de locação de imóveis para fins comerciais, conclui-se que é um dos mais importantes, tendo um elevado fator de relevância social, uma vez que, o locatário, ao explorar o imóvel locado, sendo este o local de realização de sua atividade comercial, gerará empregos, não só dele mesmo, mas para uma parte da sociedade, colaborando, também, para uma economia mais célere e sofisticada. A principal obrigação do locatário é o pagamento do aluguel mensal. Este não sendo efetuado, estará o locatário em mora. Contudo, há situações que escusam o locatário da mora e do inadimplemento, através do rompimento do nexo causal, como é o caso da força maior, sendo essa considerada como fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir. Neste sentido, pode-se considerar a pandemia do coronavírus como fato necessário.

Os reflexos da pandemia repercutiram em várias esferas da vida privada, principalmente nas relações locatícias comerciais, em razão do fechamento do comércio. Desta forma, a queda do faturamento levou muitos locatários ao não pagamento do aluguel, sendo ele de forma integral ou parcial, o que resultou na invocação dos institutos de força maior como forma do locatário exonerar-se da obrigação do aluguel e onerosidade excessiva causada por evento imprevisível para a resolução e revisão do contrato de locação.

A pandemia, de fato, pode ser considerada como evento imprevisível, e esta pode sim abalar com o cumprimento da prestação do aluguel, contudo, a lei das locações prevê que as partes podem negociar aluguel diferenciado, estando elas de acordo. Sendo assim, é cabível ao locador e locatário a renegociação do aluguel, estando de acordo com os princípios da liberdade contratual e intervenção mínima. Porém, nos casos em que está renegociação não resultar exitosa, cabe as partes pleitear ações de revisão e resolução em razão da eventos imprevisíveis, segundo o Código Civil.

A força maior e a onerosidade excessiva são aplicadas em situações distintas, uma vez que o primeiro instituto se trata de impossibilidade absoluta do cumprimento da prestação, por circunstâncias alheias à vontade das partes, outrossim, com relação ao instituto da onerosidade excessiva, a qual se dá em razão de fato imprevisível, que causa vantagem extrema a uma das partes e o desequilíbrio contratual, pode ensejar na revisão e resolução do contrato.

A resolução dos contratos deve-se dar em últimos casos, como último recurso, por isso, a regra deve ser a revisão e não a resolução. A revisão dos contratos se dá, então, com base no princípio da conservação dos contratos, da função social, e da boa-fé objetiva, de modo a garantir o equilíbrio contratual.

Percebe-se que, inicialmente, por tratar-se de um contexto inédito aos tribunais, não houve decisões paritárias quanto a concessão ou não da revisão do contrato em razão da pandemia como evento imprevisível. Todavia, ultimamente, os tribunais dirigem-se a um caminho de que, sim, a pandemia é um evento imprevisível, porém, não existe vantagem extrema e onerosidade excessiva para uma das partes, uma vez que a pandemia do coronavírus ocasionou efeitos e prejuízos a ambas as partes, sendo assim, não cabendo a ação revisional do aluguel em face do advento da pandemia.

Dessa forma, conclui-se que a pandemia do coronavírus trouxe, de fato, muitos reflexos para a esfera privada, principalmente às relações contratuais de locação comercial na prestação do aluguel, porém, a renegociação por parte do locador e locatário é o melhor remédio, uma vez que os efeitos causados pela pandemia afetou a sociedade como um todo,

não sendo causa para a resolução ou revisão do contrato de locação por onerosidade excessiva, contudo, caso a parte realmente entenda que realmente encontra-se em estado de excessiva onerosidade, cabe a ela demonstrar minuciosamente este desequilíbrio de forma a comprovar, e ao tribunal cabe de se atentar às particularidades do caso concreto.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Agostinho. **Das Inexecuções das Obrigações e suas Consequências**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1972.

AMARAL, Francisco. **Direito Civil: Introdução**. 9. ed. rev. modif. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2017.

BRASIL, Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **AC 10344170087300002**, 4ª Câmara Cível, Rel: Kildare Carvalho, Julgado em: 30/09/2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 366**. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2006]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>. Acesso em: 28 out. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 17**. I Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2002]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/663>. Acesso em: 04 nov. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 175**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2006]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>. Acesso em: 04 nov. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 176**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2009]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em: 08 nov. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado nº 22**. III Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, [2012]. Disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>. Acesso em: 08 nov. 2021.

BRASIL. **Decreto Legislativo nº 6, DE 2020**. Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar 40 nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública. Brasília, DF: Senado Federal, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm. Acesso em: 24 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 02 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 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). Brasília, DF. Presidência da República. [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 10 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 03 out. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp, Nº 1316595**, T4 Quarta Turma, Rel: Luís Felipe Salomão. Julgado em 07 mar. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência, Nº 492**, Brasília, DF, 2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/informjurisdata/article/view/4621/4798>. Acesso em: 01 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp Nº 1158815**, T3 Terceira Turma, Rel: Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 07 fev. 2012.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL 00352816820108260001**, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel: Gilberto Leme, Julgado em: 23/03/2015.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

CIELO. **Boletim Cielo: Impacto do Covid-19 no Varejo Brasileiro**. [S.l.], 03 nov. 2020. Disponível em: <https://www.cielo.com.br/boletim-cielo-varejo/>. Acesso em: 29 out. 2021.

DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça. 4ª Turma Cível. **AI: 0713239-60.2020.07.0001**. Rel: James Eduardo Oliveira, Julgado em: 25/03/2021.

DUARTE, Felipe Simões. Impactos da covid-19 nas locações de imóveis e os projetos de lei sobre a matéria. **Repertório IOB de jurisprudência: civil, processual, penal e comercial**, São Paulo, n. 19, p. 509-507, jul. 2020. Disponível em: http://biblioteca2.senado.gov.br:8991/F/?func=item-global&doc_library=SEN01&doc_number=001181570. Acesso em: 26 out. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Peixoto Braga; ROSENVALD, Nelson. **Novo Tratado de Responsabilidade Civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

FREITAS, Danielle Silva Fontes Borges de. Como a pandemia da Covid-19 está afetando os contratos de locação. **Consultor Jurídico**, [S.l.], 30 maio 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-30/danielle-freitas-pandemia-contratos-locacao>. Acesso em: 29 out. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. Vol. 3. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. Vol. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. **Uma Leitura da Contemporaneidade Contratual: lesão, cláusula hardship e a conservação do contrato**. 2005. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES, Amanda Oliveira. **Reflexo Jurídico da Pandemia nos Contratos Cíveis**. 2021. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) - Escola de Direito, Unievangélica, Anápolis, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

LIRA, Ricardo Pereira. A onerosidade excessiva observada nos contratos. **Revista de Direito Administrativo**, v. 159, p. 17, 1958.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**. Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MENDONÇA, Manuel Inácio Carvalho de. **Doutrina e Prática das Obrigações**. V. II. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. **Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Foco, 2020.

OPAS/OMS. **Folha informativa sobre COVID-19: Histórico da pandemia de COVID-19**. Brasília, DF, [2020]. Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>. Acesso em: 24 out. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Responsabilidade Civil**. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. V. III. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

QUEIROZ, Pâmella Batista Del Preto. As teorias aplicáveis à resolução dos contratos de locação em tempos da pandemia ocasionada pelo Covid-19. **Jus Navigandi**, maio 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/90847/as-teorias-aplicaveis-a-resolucao-dos-contratos-de-locacao-em-tempos-da-pandemia-ocasionada-pelo-covid-19>. Acesso em: 04 nov. 2021.

QUEIROZ, Welder. O Novo Coronavírus (Covid-19) e os Contratos: Renegociação, revisão e resolução contratual em tempos de pandemia. **Genjurídico**, São Paulo, 27 mar. 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/27/resolucao-contratual-pandemia/>. Acesso em: 26 out. 2021.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. 15ª Câmara Cível, **Agravo de Instrumento Nº 5058952-76.2020.8.21.7000**. Rel: Desembargadora Ana Beatriz Iser, Julgado em: 10/03/2021.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. Primeira Turma Recursal Cível. **Recurso Inominado, Nº 71009792847**, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25/02/2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 11. ed. rev. e. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Responsabilidade Civil**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SANTA CATARINA, Tribunal de Justiça, **Agravo de Instrumento Nº 5035908-92.2020.8.24.0000**, 3ª Câmara de Direito Civil, Rel: Marcus Tulio Sartorato, Julgado em 26/10/2021.

SANTOS, Eduardo Sens. O Novo Código Civil e as Cláusulas Gerais: Exame da Função Social do Contrato. *In: Revista Brasileira de Direito Privado*, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 10, p. 29, abr./jun. 2002.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 20.ª Câmara de Direito Privado. **AI: 2176041-84.2020.8.26.0000**. Rel. Des. Roberto Maia. Julgado em: 23.09.2020.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 29.ª Câmara de Direito Privado. **AI: 2091118-28.2020.8.26.0000**. Rel. Des. Fabio Tabosa. Julgado em: 30.09.2020.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 29ª Câmara de Direito Privado. **AI: 20719382620208260000**. Rel: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Julgado em: 05/02/2014.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. 36ª Câmara de Direito Privado **AI: 20817534720208260000**. Rel: Arantes Theodoro, Julgado em: 06/05/2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de Imóveis Urbanos: prática e modelos de peças e contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2018.

SCHUNCK, Giuliana B. Contratos: onerosidade excessiva superveniente (teoria da imprevisão) e o covid-19. **Migalhas**, abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/323290/contratos--onerosidade-excessiva-superveniente--teoria-da-imprevisao--e-o-covid-19>. Acesso em: 04 nov. 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**: artigo por artigo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

STUART, Luiza Checchia. Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão. **Revista de Direito Empresarial**, São Paulo, v. 1, p. 13, jan. 2014. Artigo consultado na Base de Dados RT Online mediante assinatura. Em pdf, p. 1-20.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. V. III. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade Civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos de Direito Civil: Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TERRA, Aline de Miranda; CRUZ, Gisela Sampaio da; TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil: Responsabilidade Civil**. Vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Contratos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil**. 21. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A resolução contratual por onerosidade excessiva. **JusBrasil**, 2021. Disponível em: <https://claudiamaraviegas.jusbrasil.com.br/artigos/1128921926/a-resolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva>. Acesso em: 04 nov. 2021.

WALD, Arnold. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 2.