

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - CCJ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – DCJ
CURSO DE DIREITO**

RAMON TERROSO CARNEIRO

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM TEMPOS DE PANDEMIA:
REFLEXOS DA COVID-19 NAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES**

**SANTA RITA – PARAÍBA
2020**

RAMON TERROSO CARNEIRO

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM TEMPOS DE PANDEMIA:
REFLEXOS DA COVID-19 NAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES**

Trabalho de Conclusão de Curso Apresentado
ao Curso de Direito do Departamento de
Ciências Jurídicas de Santa Rita, da
Universidade Federal da Paraíba, como
exigência parcial da obtenção o título de
Bacharel em Ciências Jurídicas.

Orientador: Alex Taveira dos Santos

SANTA RITA – PARAÍBA

2020

**Catalogação na publicação
Seção de Catalogação e Classificação**

C289c Carneiro, Ramon Terroso.
Contratos de locação de imóveis em tempos de pandemia:
reflexos da covid-19 nas obrigações dos contratantes /
Ramon Terroso Carneiro. - João Pessoa, 2020.
56 f.

Orientação: Alex Taveira dos Santos.
Monografia (Graduação) - UFPB/DCJ/SANTA RITA.

1. Locação. 2. Pandemia. 3. Caso Fortuito. 4. Força
Maior. 5. Revisão Contratual. I. dos Santos, Alex
Taveira. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

RAMON TERROSO CARNEIRO

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EM TEMPOS DE PANDEMIA:
REFLEXOS DA COVID-19 NAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES**

Trabalho de Conclusão de Curso Apresentado
ao Curso de Direito do Departamento de
Ciências Jurídicas de Santa Rita, da
Universidade Federal da Paraíba, como
exigência parcial da obtenção o título de
Bacharel em Ciências Jurídicas.

Orientador: Alex Taveira dos Santos

Banca Examinadora:

Data da Aprovação: ___/___/___

Prof. Me. Alex Taveira dos Santos
(Orientador)

Profa. Me. Herleide Herculano Delgado
(Examinadora Externa)

Prof. Dr. Roberto Moreira de Almeida
(Examinador Interno)

Ao meu avô, Wilson Terroso, e à minha avó, Idarcyr Carneiro.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho marca o fechamento de um ciclo extremamente virtuoso que tive o privilégio de viver junto à Universidade Federal da Paraíba. Posso dizer, com tranquilidade, que a minha graduação no curso de Direito, coroada pela presente pesquisa, foi construída por muitas mãos. Os presentes agradecimentos são mais do que mera formalidade, mas verdadeiro reconhecimento daqueles que fizeram a minha trajetória como universitário possível. Agradeço primeiramente a Deus, quem me deu a vida e um propósito. Agradeço aos meus pais, Raiff e Kallyna, responsáveis pela construção e constante aprimoramento de quem sou, em nome de quem agradeço os demais familiares presentes em minha vida. Agradeço aos amigos que conquistei (e fui conquistado por) durante a graduação, dentre os quais, não poderia deixar de citar: José Túlio Costa, Guilherme Mesquita, Giuseppe Pecorelli e Vitória Gurgel, responsáveis, paradoxalmente, por minha aprovação em diversas avaliações, seminários e afins, e pela troca de diversas aulas por momentos únicos vividos na cantina da Faculdade. Agradeço à Eduarda Ellisa, que tive o privilégio de conhecer nos corredores da UFPB e, desde então, idealiza e edifica sonhos ao meu lado. Agradeço aos professores com quem tive a honra de aprender tanto, especialmente, Alex Taveira, orientador do presente trabalho e Adriano Godinho, um dos principais responsáveis por minha inclinação pelo Direito Civil. Agradeço também aos mestres que tive fora da faculdade, no escritório de Advocacia Galvão Cabral e Pires, notadamente, José Pires, Diego Cabral, Gabriel Galvão e Vital Borba, responsáveis pelo meu primeiro e único estágio jurídico, onde encontrei a minha vocação profissional e planejei construir uma longa e bela carreira. Há muitos a agradecer que não foram mencionados, de sorte que registro o meu agradecimento a todos que colaboraram, ainda que indiretamente, pela materialização deste sonho, que é a graduação no curso de Direito. Espero tê-los por perto durante toda a vida.

RESUMO

Buscou-se investigar, através da pesquisa bibliográfica da Doutrina Civilista em conjunto com a análise jurisprudencial das Cortes Brasileiras, especialmente, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça, as repercussões da pandemia da COVID-19 nos contratos de locação residencial e comercial firmados antes da crise sanitária. Através do método dedutivo, pode-se concluir que, diferentemente do que o senso comum poderia apontar, a pandemia do novo coronavírus não é hipótese de caso fortuito ou força maior a incidir indistintamente em todos os contratos em vigor. Observou-se que as teses de revisão contratual ganharam protagonismo singular para a pacificação dos litígios relacionados aos contratos desta natureza, devendo ser aplicadas conforme as nuances do caso concreto. Tal protagonismo deve-se à inclinação do ornamento jurídico pátrio para a manutenção dos contratos em detrimento da resolução imediata. Neste sentido, percebeu-se que há diferenças significativas entre os requisitos para a revisão contratual dos contratos de locação comercial em relação aos residenciais, sendo notável a moderna predisposição do Poder Legislativo em afastar a intervenção Judicial dos pactos privados, contrastando com o poder-dever do Magistrado de mitigar as vulnerabilidades contratuais eventualmente existentes entre os sujeitos vinculados ao termo obrigacional levado à apreciação da Justiça pela arguição de desequilíbrio das obrigações ou onerosidade excessiva ocasionados por fato imprevisto superveniente.

Palavras-chave: Locação. Pandemia. Caso Fortuito. Força Maior. Revisão Contratual.

ABSTRACT

It was sought to investigate, through the bibliographic research of the Civilist Doctrine together with the jurisprudential analysis of the Brazilian Courts, especially, the precedents of the Superior Court of Justice, the repercussions of the pandemic of COVID-19 in the residential lease contracts and commercial agreements signed before the health crisis. Through the deductive method, it can be concluded that, unlike what common sense could point out, the new coronavirus pandemic is not a chance event or force majeure to affect indistinctly in all the contracts in force. It was observed that the theses of contractual review gained singular prominence for the pacification of disputes related to contracts of this nature, and should be applied according to the nuances of the specific case. Such protagonism is due to the inclination of the national legal ornament for the maintenance of the contracts in detriment of the immediate resolution. In this sense, it was noticed that there are significant differences between the requirements for the contractual revision of commercial lease contracts in relation to residential ones, being remarkable the modern predisposition of the National Congress to remove Judicial intervention from private pacts, contrasting with the magistrate's power-duty to mitigate any contractual vulnerabilities that may exist between the subjects linked to the mandatory term brought to the attention of the Justice for the reasoning of imbalance of obligations or excessive burdens caused by an unforeseen supervening fact.

Keywords: Lease. Pandemic. Fortuity. Force Majeure. Contractual Review.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR.....	17
2.1 CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS.....	17
2.2 PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE O CASO FORTUITO E A FORÇA MAIOR	19
2.3 A COVID-19 É HIPÓTESE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR INCIDENTE NOS CONTRATOS DE ALUGUÉL DE IMÓVEIS?	20
3 DA REVISÃO DOS CONTRATOS.....	23
3.1 DAS TEORIAS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO POR EVENTSUPERVERNIENTE.....	23
3.2 A REVISÃO CONTRATUAL NO CÓDIGO CIVIL DE 2002.....	28
3.3 DO FATO IMPREVISTO JUSTIFICADOR DA REVISÃO COTRATUAL.....	30
3.4 CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> SEGUNDO A JUSTIÇA BRASILEIRA.....	32
3.5 REQUISITOS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO.....	37
3.6 REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM RAZÃO DA COVID-19.....	38
CONCLUSÃO.....	49
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	53

1 INTRODUÇÃO

Como é sabido por todos, no corrente ano de 2020, o mundo enfrentou (e ainda enfrenta) uma crise sanitária singular, ocasionada pela proliferação rápida e letal do novo “coronavírus”. Até o mês de outubro de 2020, foram notificados mais de 39.000.000 (trinta e nove milhões) de casos de infecção pela COVID 19, resultando num número de mortos superior à 1.100.000 (um milhão e cem mil) pessoas em todo o globo.

No Brasil, estima-se, até o momento, que aproximadamente 5.200.000 (cinco milhões e duzentos mil) cidadãos contraíram a nova doença, dos quais pelo menos 150.000 (cento e cinquenta mil) faleceram, segundo os dados divulgados pelo Ministério da Saúde.

Como resposta à propagação em projeção geométrica do vírus, os principais líderes mundiais fecharam as economias nacionais, determinando medidas de isolamento social cuja severidade variou conforme a gravidade do contexto sanitário de cada nação.

Nesta esteira, o governo brasileiro, em âmbito Federal, declarou, em 03 de fevereiro de 2020, através da portaria nº. 188 do Ministério da Saúde, Estado de Emergência de Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), estabelecendo, neste ato, o Centro de Operações de Emergências em Saúde Pública (COE-nCoV), responsável, em tese, pelo planejamento, coordenação e controle das medidas a serem empregadas durante a ESPIN (vide art. 3º, inciso I, da portaria).

Ademais, em 06 de fevereiro de 2020, foi publicada a Lei nº. 13.979/2020, que dispõe sobre medidas emergenciais de enfrentamento à COVID-19, legislação posteriormente regulamentada pelo Decreto Federal nº. 10.282, de 06 de fevereiro de 2020, através dos quais foram listadas as providências a serem tomadas na guerra contra o vírus, dentre as quais, o isolamento e a quarentena, ressalvadas as atividades essenciais definidas e enumeradas no decreto regulamentador.

A propósito do tema, durante os primeiros meses da pandemia, foi produzida verdadeira contenda jurídico-política acerca da distribuição das competências dos Entes Federados (Federação, Estados e Municípios) para as ações de combate ao novo vírus, sendo acionado o Supremo Tribunal Federal, através do ajuizamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 6341, pelo Partido Democrático Trabalhista-PDT, para a resolução da celeuma.

No caso, o Ministro Relator, Marco Aurélio de Melo, acolheu em parte o pedido liminar do partido autor, para tornar explícita a competência concorrente dos Entes Federados na tomada de providências normativas e administrativas para o enfrentamento do coronavírus,

em consonância com a norma do artigo 23, inciso II, da Constituição Federal; decisão que foi referendada, por unanimidade, pelo Plenário da Corte Constitucional, na sessão virtual do dia 15 de abril de 2020. Segundo as razões do Ministro Relator:

[...] Vê-se que a medida provisória, ante quadro revelador de urgência e necessidade de disciplina, foi editada com a finalidade de mitigar-se a crise internacional que chegou ao Brasil, muito embora no território brasileiro ainda esteja, segundo alguns técnicos, embrionária. Há de ter-se a visão voltada ao coletivo, ou seja, à saúde pública, mostrando-se interessados todos os cidadãos. O artigo 3º, cabeça, remete às atribuições, das autoridades, quanto às medidas a serem implementadas. Não se pode ver transgressão a preceito da Constituição Federal. As providências não afastam atos a serem praticados por Estado, o Distrito Federal e Município considerada a competência concorrente na forma do artigo 23, inciso II, da Lei Maior. Também não vinga o articulado quanto à reserva de lei complementar. Descabe a óptica no sentido de o tema somente poder ser objeto de abordagem e disciplina mediante lei de envergadura maior. Presentes urgência e necessidade de ter-se disciplina geral de abrangência nacional, há de concluir-se que, a tempo e modo, atuou o Presidente da República – Jair Bolsonaro – ao editar a Medida Provisória. O que nela se contém – repita-se à exaustão – não afasta a competência concorrente, em termos de saúde, dos Estados e Municípios. Surge acolhível o que pretendido, sob o ângulo acautelador, no item a.2 da peça inicial, assentando-se, no campo, há de ser reconhecido, simplesmente formal, que a disciplina decorrente da Medida Provisória nº 926/2020, no que imprimiu nova redação ao artigo 3º da Lei federal nº 9.868/1999, não afasta a tomada de providências normativas e administrativas pelos Estados, Distrito Federal e Municípios. (BRASIL, 2020).

Vê-se, portanto, que os desafios impostos pela pandemia no Brasil transcederam o âmbito sanitário/científico, descambando em verdadeira crise institucional (de escala nacional) envolvendo os Poderes Democráticos (Executivo, Legislativo e Judiciário) e os Entes Federativos (União, Estados e Municípios) entorno das atribuições incumbidas a cada um, especialmente, no tocante as ações concretas de combate à proliferação do vírus, tais como, o estabelecimento de “lockdown” (confinamento), determinação das atividades essenciais, e a identificação de parâmetros objetivos para a retomada gradual da economia.

Diante deste quadro de absoluta instabilidade social, jurídica e política, a economia, como reflexo imediato dos três elementos anteriores, foi direta e negativamente atingida, repercutindo materialmente no âmbito privado dos cidadãos.

A título de contextualização, cite-se que o Fundo Monetário Internacional (FMI) publicou relatório, em 14 de abril de 2020, que prevê uma queda de 3% (três por cento) da economia global no ano de 2020, o que significaria a maior recessão mundial desde a Grande Depressão de 1929.

Especificamente em relação ao Brasil, o referido estudo estima uma retração de 5,3% (cinco por cento) no Produto Interno Bruto (PIB), de modo que o país concluiria o corrente ano com um PIB de aproximadamente R\$ 6,87 trilhões, patamar muito semelhante ao registrado em 2009, há mais de uma década.

Considerando a dimensão da problemática em comento, é evidente que as relações privadas, especialmente, os contratos civis, não ficaram alheios à nova dinâmica social. Prova incontroversa de tal afirmativa é que o Congresso Nacional, após acalorado debate entre as Casas Legislativas (Câmara dos Deputados e Senado Federal), sancionou a Lei nº. 14.014, de 10 de junho de 2020, para estabelecer o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia.

A inovação legislativa se deu em razão, justamente, da insegurança jurídica trazida pela crise sanitária, servindo, a nova lei, como um elemento de pacificação social, para estabelecer, de modo específico, o processamento de institutos civis já existentes, tais como, por exemplo, a prescrição e decadência, a usucapião, a liminar de despejo nos contratos de locação, dentre outros, durante o período de pandemia.

Segundo o autor do Projeto de Lei, o Senador Antônio Anastasia:

A proposta tem o objetivo de orientar e padronizar o Poder Judiciário. Como foi mostrado em legislações europeias, o regime transitório é fundamental, pois vivemos uma novidade em razão da pandemia, e isso pode nos levar a uma situação de muitas incertezas no campo do direito privado e das relações jurídicas. Sem esse marco, teríamos diversas demandas e elas iriam afogar o Poder Judiciário. (ANATASIA, 2020)

No âmbito dos contratos de natureza civil, as relações de locação, seja residencial ou comercial, em razão da importância socioeconômica que desempenham, canalizaram significativa atenção e energia dos operadores do direito, tanto na doutrina quanto na jurisprudência.

Não poderia ser diferente, uma vez que, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil alcançou, em 2017, a marca de 69,8 (sessenta e nove milhões e oitocentos mil) milhões de domicílios, dentre os quais, 17,6% são imóveis alugados, totalizando aproximadamente 12,3 (doze milhões e trezentos mil) milhões de residências.

Por outro lado, a estimativa da drástica redução do Produto Interno Bruto (PIB) para o corrente ano, na forma estabelecida pelo citado estudo do Fundo Monetário Internacional, traz à baila o receio legítimo de que muitas empresas que atuam em imóveis alugados não resistirão até a recuperação econômica, rompendo os contratos de aluguel antes do tempo.

A temática detém, assim, facetas sociais, no que atine ao direito à moradia, por exemplo, e econômicas, conforme referido no parágrafo anterior, sobretudo quanto aos contratos encerrados antes do tempo, diminuindo a circulação e a produção de riqueza, uma vez que a atividade econômica gera empregos, recolhe tributos e adequa o imóvel à finalidade

legal, observando o princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal. Leia-se:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (BRASIL, 1988)

O Código Civil de 2002 define, no artigo 565, que: “*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.*”.

Do conceito legal acima transcrito, pode-se extrair os sujeitos desta relação contratual, quais sejam, o locador – aquele que cede a coisa não fungível, e o locatário – aquele que fruirá da coisa mediante retribuição preestabelecida com o primeiro.

Nesta esteira, os professores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2017, p. 1038) identificam que todos os contratos dessa natureza deverão conter 04 (quatro) elementos essenciais: “*a) cessão de uso e gozo; b) coisa infungível; c) retribuição (aluguel); d) temporariedade (prazo)*”.

Em consonância, o Professor Caio Mário da Silva Pereira (2012, p. 230), tratando da natureza jurídica dos contratos de locação, leciona que: “*a locação é um contrato pessoal, bilateral, oneroso, consensual, e de execução sucessiva*”.

Sobre os contratos bilaterais, categoria na qual as relações de locação estão inseridas, o autor e desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), Carlos Roberto Gonçalves (2019, p. 93), destaca, em seu conceito doutrinário, o elemento essencial do “sinalagma”, que pode ser entendido, de modo amplo, como a reciprocidade entre as obrigações dos contratantes. Veja-se:

Bilaterais são os contratos que geram obrigações para ambos os contratantes, como a compra e venda, a locação, o contrato de transporte etc. Essas obrigações são recíprocas, sendo por isto denominados *sinalagmáticos*, da palavra grega *sinalagma*, que significa reciprocidade de prestações. [...] Não é necessário, todavia, que todas as prestações sejam estabelecidas com esse nexo de reciprocidade e equivalência, bastando que o sejam as obrigações principais, podendo haver obrigações acessórias (devolver as coisas ao término do contrato) ou deveres de conduta (dar informações) apenas de uma das partes. (GONÇALVES, 2019, pág. 93)

Ainda segundo o festejado autor (2019, p. 104), nos contratos de trato sucessivo, o pagamento da prestação não desobriga o devedor, mas apenas remunera o período correspondente ao valor despendido, havendo especial importância nesta classificação (que diferencia os contratos de execução instantânea, diferida e de trato sucessivo) para a

incidência de institutos fundamentais do Direito Civil, tais como, o da onerosidade excessiva, por exemplo. *In verbis*:

A classificação enunciada leva em consideração o momento em que os contratos devem ser cumpridos. São de execução instantânea ou imediata ou ainda de execução única os que se consumam num só ato, sendo cumpridos imediatamente após a sua celebração. [...] Cumprida a obrigação, exaurem-se. [...] Contratos de execução diferida ou retardada são os que devem ser cumpridos também em um só ato, mas em momento futuro. [...] A prestação de uma das partes não se dá imediatamente após a formação do vínculo, mas a termo. Contratos de trato sucessivo ou de execução continuada são os que se cumprem por meio de atos reiterados. [...] Caso típico é a locação, em que a prestação do aluguel não tem efeito liberatório, a não ser do débito correspondente ao período, visto que o contrato continua até atingir o seu termo ou ocorrer uma outra causa extintiva. Há interesse prático na aludida classificação, por diversas razões: a) a teoria da imprevisão, que permite a resolução do contrato por onerosidade excessiva, disciplinada nos arts. 478 a 480 do atual Código Civil, só se aplica aos contratos de execução diferida ou continuada (já dizia a cláusula *rebus sic stantibus*: “*contractus qui habent tractu sucessivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*”). (GONÇALVES, 2019, p. 104).

No Brasil, a locação de imóveis urbanos residenciais ou comerciais é regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº. 8.245/91), não incidindo, tal regramento, sobre os imóveis rurais e, também, nas hipóteses ressalvadas no artigo primeiro da citada lei. A saber:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 3. de espaços destinados à publicidade;
 4. em *apart-* hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. (BRASIL, 1991)

A propósito, há de ser dito, a título de rigor metodológico, que a distinção entre os imóveis urbanos e rurais, diferentemente do que a nomenclatura pode indicar ao senso comum, não é apenas a localização destes bens, mas, em verdade, o critério de distinção mais aceito é a destinação. Segundo Arnaldo Rizzato:

De real importância é a distinção entre prédios rurais e urbanos. O critério mais aceito é o da destinação. Rural será o prédio que visa fins agrícolas ou pecuários, seja qual for a situação, isto é, se encontre dentro ou fora dos limites urbanos, como, por exemplo, as chácaras de culturas agrícolas. Envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, de acordo com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 1964, art. 4º). O urbano é reservado à moradia, ao comércio, à indústria, em geral delimitado pelo perímetro urbano, nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato ou, na sua falta, a que for judicialmente estipula-

da. [...]Comumente, porém, os prédios urbanos situam-se nos limites das cidades, vilas e povoações, servindo para habitações, comodidades, recreios, comércio e indústrias, tais como: casas, barracas, armazéns, lojas, edifícios e sítios ou chácaras de recreio. Os rurais localizam-se, quase sempre, fora dos perímetros das cidades, vilas ou povoações, citando-se ilustrativamente: os terrenos destinados à agricultura e à pecuária, cultivados ou incultos; as casas de moradia dos fazendeiros e agricultores, os paioís, celeiros, armazéns, currais, engenhos, moinhos de água e vento, ranchos, galpões, aquedutos, canais etc. (RIZZARDO, 2015, p. 567)

Pois bem. Nas locações regidas pela Lei do Inquilinato, os deveres básicos do locador e do locatário foram enumerados, respectivamente, nos artigos 22 e 23 da norma civil. Destaca-se, dentre as obrigações ali listadas, os incisos I, II e III, dos artigos supramencionados, que versam sobre o objeto central da locação, qual seja, a entrega, garantia e manutenção do imóvel para e em condições ao uso que se destina, pelo locador; e o pagamento, o gozo e a restituição adequados do bem, pelo locatário. Veja-se:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

[...]

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;
- II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. (BRASIL, 1991)

À luz dos conceitos doutrinários acima trazidos e da contextualização do cenário socioeconômico introduzido pela pandemia do coronavírus, vê-se claramente o porquê dos contratos de locação terem exigido tamanha atenção e energia do Poder Judiciário nos últimos meses.

Tratam-se de avenças que desempenham papel fundamental na sociedade por possuírem, como dito, finalidades sociais e econômicas, cujas prestações de cada contratante se renovam mês a mês, e que foram surpreendidas pela alteração drástica da dinâmica social, introduzida pela Covid-19.

É natural, portanto, que houvesse (como de fato houve) enorme insegurança jurídica acerca da manutenção destes contratos e dos deveres de cada contratante diante dos reflexos (diretos e indiretos) da pandemia em cada caso concreto.

Não há dúvidas de que as medidas restritivas introduzidas pelos governantes locais e pelo governo nacional, embora gerais, não atingiram a todos indiscriminadamente. Na realidades, os reflexos de tais medidas foram variados entre os diversos segmentos do mercado e, inclusive, entre as locações residenciais.

Por outro lado, percebe-se que o Poder Legislativo Brasileiro, embora tenha sancionado a já citada Lei nº. 14.014, de 10 de junho de 2020, quedou-se acerca dos detalhes obrigacionais dos contratos de locação, dando azo para o surgimento de diversos litígios entre locadores e locatários, desnorteados em relação aos deveres contratuais que deveriam exigir e cumprir, respectivamente.

Coube ao Poder Judiciário remediar os incontáveis conflitos locatícios surgidos à época, determinando, em cada caso concreto, os deveres e as prerrogativas de cada contratante, tendo que, para tanto, revisitar os basilares conceitos do Direito Civil, principalmente, as situações que comportam a resolução e/ou a revisão contratual.

Entretanto, a dinamicidade da pandemia inviabilizou a coleta de informações precisas acerca dos reflexos desta crise no contexto socioeconômico global e a influência destes fatores nos contratos submetidos à análise do Poder Judiciário, provocando uma multiplicidade de decisões judiciais, grande parte em juízo de cognição precário (liminar), que adotaram critérios distintos para intervir (ou não) nos contratos de locação.

A busca por parâmetros objetivos (tanto quanto possível) para a aferição da legitimidade da pretensão de revisão ou rescisão do contrato de locação, fundamentada nas hipóteses previstas no Código Civil de 2002 é o que move o presente estudo.

Até a conclusão, tentar-se-á responder, com base na melhor doutrina civilista, se a pandemia da covid-19 se enquadra no conceito de caso fortuito/força maior e, caso positivo, qual é a repercussão deste fato nos contratos de locação residencial e comercial.

Além disto, tentar-se-á responder também, igualmente embasado na pesquisa doutrinária, quais são os parâmetros de incidência, nestes contratos, das hipóteses de revisão contratual previstas na legislação civil brasileira, abrangendo, em ambos os capítulos, análise jurisprudencial específica, a fim de identificar a razão de decidir dos magistrados nos casos concretos, como forma de confrontar o rigor doutrinário com a materialidade das decisões judiciais.

2 DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

O caso fortuito e a força maior são conceitos não raramente confundidos, mesmo entre aqueles que aplicam e constroem o direito dia após dia. A confusão não se dá apenas entre os mencionados conceitos entre si, mas existem propriamente na constatação das hipóteses concretas de incidências destes excludentes da responsabilidade civil. Serão esmiuçados neste capítulo os requisitos necessários para a ocorrência destes institutos do Direito Civil, para que, ao final, possa ser analisado se a pandemia da COVID-19 é hipótese de caso fortuito ou força maior capaz de elidir a responsabilidade civil do contratante inadimplente nos contratos de locação de imóveis residenciais e comerciais.

2.1 CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS

O caso fortuito e a força maior são hipóteses de excludentes da responsabilidade civil, tratando-se de incidentes que, caso ocorridos, desobrigam o contratante cujo cumprimento da obrigação foi impossibilitado, dos prejuízos decorrentes destes fatos, salvo se por estes houver se responsabilizado expressamente.

O Código Civil de 2002 descreve, no artigo 393, as características destes conceitos e os efeitos de sua incidência nos casos concretos, merecendo destaque o parágrafo primeiro do mencionado artigo, que estabelece o elemento essencial a ser observado para a verificação da ocorrência de um caso fortuito ou de um evento de força maior, qual seja: o fato necessário. *In verbis*:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. (BRASIL, 2002)

O conceito acima transcrito está inserido no Título IV do Código Civil, intitulado “Do inadimplemento das Obrigações”, tratando-se, portanto, de excludentes da responsabilidade civil, e, consequentemente, do dever de indenizar. Segundo Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (2019, p. 558):

(...) a característica básica da força maior é a sua inevitabilidade, mesmo sendo a sua causa eventualmente conhecida (um terremoto ou uma erupção vulcânica, por exemplo); ao passo que o caso fortuito, por sua vez, tem a sua nota distintiva na sua imprevisibilidade, segundo os parâmetros do homem médio. Nesta última hipótese, portanto, a ocorrência repentina e até então desconhecida do evento atinge a parte incauta, impossibilitando o cumprimento de uma obrigação (um atropelamento, um roubo). Advertimos, outrossim, que as situações da vida real podem tornar muito difícil a diferenciação entre caso fortuito ou força maior, razão por que, a despeito de nos posicionarmos acerca do tema, diferenciando os institutos, não consideramos grave erro a identificação dos conceitos no caso concreto. Ademais, para o direito obrigacional, quer tenha havido caso fortuito, quer tenha havido força maior, a con-

sequência, em regra, é a mesma: extingue-se a obrigação, sem qualquer consequência para as partes. (STOLZE, PAMPLONA, 2019, p. 558)

A conclusão do parágrafo supratranscrito não poderia ser mais pertinente para o presente trabalho. Embora os conceitos de caso fortuito e força maior não sejam idênticos, a discussão doutrinária acerca dos pontos de intersecção de cada instituto tangencia a pesquisa ora empreendida, que está direcionada à repercussão de tais hipóteses legais nos contratos de locação inseridos no contexto da pandemia do novo coronavírus.

A propósito, diga-se: as consequências das duas hipóteses são idênticas. Havendo caso fortuito ou força maior, o contrato poderá ser rompido com efeitos *ex nunc*¹, ou seja, a partir da declaração da resolução em diante; e o devedor não será responsabilizado, para os fins da Lei Civil, pelos prejuízos amargados pelo credor.

Neste diapasão, mais pertinente do que a diferenciação dos conceitos em estudo é a percepção dos requisitos necessários para a incidência destes excludentes de responsabilidade. Acerca da temática, pertinentes são as lições de Carlos Alberto Gonçalves, que defende a necessidade de coexistência dos elementos da (i) ausência de culpa do devedor, (ii) superveniente e inevitabilidade do fato, (iii) incapacidade de resistência ao fato, para que possa ser eximida a obrigação indenizatória do devedor. Observe-se:

[...] exige-se, pois, para a configuração do caso fortuito, ou de força maior, a presença dos seguintes requisitos: a) o fato deve ser necessário, não determinado por culpa do devedor, pois, se há culpa, não há caso fortuito; e reciprocamente, se há caso fortuito, não pode haver culpa, na medida em que um exclui o outro. Como dizem os franceses, culpa e fortuito, *ces sont des choses que hurlent de se trouver ensemble*². b) o fato deve ser superveniente e inevitável; c) o fato deve ser irresistível, fora do alcance humano. Modernamente se tem feito, com base na lição de AGOSTINHO ALVIM, a distinção entre “fortuito interno” (ligado à pessoa, ou à coisa, ou à empresa do agente) e “fortuito externo” (força maior, ou *act of god* dos ingleses)³. Somente o fortuito externo, isto é, a causa ligada à natureza, estranha à pessoa do agente e à máquina, excluiria a responsabilidade, principalmente se esta se fundar no risco. O fortuito interno, não. Assim, tem-se decidido que o estouro de pneus do veículo, a quebra da barra de direção ou de outra peça [...] não afastam a responsabilidade, porque previsíveis e ligados à máquina. Também não afasta a responsabilidade a causa ligada à pessoa, como, por exemplo, o mal súbito. Assim, somente o caso fortuito externo, isto é, a causa ligada à natureza, excluir a responsabilidade, por ser imprevisível (GONÇALVES, 2019, págs. 505-506).

A tese defendida pelo nobre autor é corroborada pelo Conselho da Justiça Federal, que, segundo o Enunciado 443, aprovado na V Jornada de Direito Civil, estabelece: “*O caso fortuito e a força maior somente serão considerados como excludentes da responsabilidade civil quando o fato gerador do dano não for conexo à atividade desenvolvida*”.

¹ Tradução livre: “Deste momento em diante”.

² TRADUÇÃO LIVRE: “São coisas que gritam por estarem juntos”.

³ TRADUÇÃO LIVRE: “Ato de Deus”.

2.2 PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE O CASO FORTUITO E A FORÇA MAIOR

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), convergindo com as lições doutrinárias ora trazidas, já se posicionou amplamente sobre o tema, estabelecendo, em cada oportunidade, pontos norteadores que, juntos, construíram a moldura dentro da qual estão inseridas as hipóteses de aplicabilidade dos conceitos em estudo.

No julgamento do REsp. 1.564.705/PE, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, foi analisado se a invasão de propriedade rural pelo Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) é hipótese de força maior apta a ensejar a exoneração do pagamento de cédula de crédito rural obtida pelo produtor esbulhado perante a instituição financeira credora. Na oportunidade, a Terceira Turma da Corte, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial interposto pelo banco, para afastar a excludente de responsabilidade no caso concreto. Entendeu-se, com base nas provas existentes nos autos, que o produtor rural não foi capaz de demonstrar que a invasão de terra criou óbice intransponível ao cumprimento da obrigação e que não havia meios de evitar ou impedir os seus efeitos. Na fundamentação do voto, o Ministro Relator faz citação direta às lições de Marco Aurélio da Silva, segundo o qual:

[...] a apuração da ocorrência da excludente se faz em razão do caso concreto, do exame das circunstâncias, porque a adequação jurídica é circunstancial, depende do conjunto de circunstâncias em que se verificou o fato. Isso significa que, para apurarmos o fato necessário, devemos: a) considerar a concreta situação; b) apurar o seu conhecimento pelo agente, tomando como instrumento de aferição, a diligência normal; c) a impossibilidade de resistência ao evento, ou de eliminar seus efeitos; d) considerando-se o dever de prestar. [...] Na circunstância concreta o que se deve considerar é se houve impossibilidade absoluta que afetou o cumprimento da prestação, o que não se confunde com dificuldade ou onerosidade. O que se considera é se o acontecimento natural, ou o fato de terceiro, erigiu-se como barreira intransponível à execução da obrigação. [...] A inevitabilidade do evento é outro elemento a ser considerado, igualmente de forma concreta. O fato deve ser irresistível, invencível, atuando com força indomável e inarredável. O que se considera é se o evento não podia ser impedido nos seus efeitos. O fato resistível, que pode ser superado, não constitui evento a autorizar a exoneração. É perfeitamente possível que o fato seja imprevisível, mas suas consequências evitáveis. Se o devedor não toma medidas para evitá-la, tipifica-se o inadimplemento e não a impossibilidade com apoio no caso fortuito ou força maior. [...] O critério não é abstrato, mas reclama o exame dos elementos exteriores ao obrigado e ao seu raio de atividades econômicas, não se devendo desprezar a possível conduta de outros indivíduos, em condições objetivas análogas. (Viana, 2007. pág. 395-399)

Do mesmo modo, há precedentes do STJ no sentido de que a impossibilidade do cumprimento da obrigação deve ser absoluta e não pode estar relacionada aos riscos da atividade exercida pela parte que pleiteia a exclusão do dever de indenizar. Com tais fundamentos, a Corte reconheceu o dever do correspondente bancário indenizar os danos causados aos consumidores (STJ. AREsp 655.837/MG, relator: ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 22.10.18) e o dever da construtora indenizar o comprador de imóvel entregue fora do pra-

zo acordado, ainda que sobrevenha crise econômica ou excessos de chuvas (STJ. AREsp 1.347.713/SP, relator: ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 19.09.18).

A não caracterização de fatos supervenientes e não previstos como caso fortuito ou força maior se dá, em ambos os casos, porque tais acontecimentos decorrem dos riscos inseridos nas atividades exercidas pelos fornecedores, os quais não podem ser repassados para os consumidores. Conforme consignado pelo Ministro Relator MARCO AURÉLIO BELLIZZE, no julgamento do citado AREsp 1.347.713/SP:

Nas ações indenizatórias promovidas por adquirentes de imóveis em construção, não é raro que empresas do ramo imobiliário aleguem a existência de caso fortuito ou de força maior, sustentando a imprevisibilidade de crises econômicas, a escassez de mão de obra e de materiais, ou o excesso de chuvas em determinada época do ano. Fato é que esses são acontecimentos previsíveis no segmento da construção civil, não constituindo, assim, caso fortuito ou força maior, os quais se restringem às hipóteses de impossibilidade absoluta do cumprimento da obrigação contratada. Tratam-se, a toda evidência, de riscos ínsitos à referida atividade econômica, os quais não podem ser repassados arbitrariamente aos consumidores adquirentes de unidades autônomas futuras. (STJ - AREsp: 1347713 SP 2018/0210554-4, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 19/09/2018).

2.3 A COVID-19 É HIPÓTESE DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR INCIDENTE NOS CONTRATOS DE ALUGUÉL DE IMÓVEIS?

À luz do entendimento doutrinário e jurisprudencial majoritário, questiona-se: a pandemia do novo coronavírus é hipótese de caso fortuito ou força maior capaz de justificar a resolução unilateral (pelo locador) dos contratos de locação (residencial ou comercial) firmados antes da pandemia?

Em linhas gerais, a resposta é: não. Como dito, o fato necessário, previsto no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro, deve impossibilitar – em absoluto – o cumprimento da obrigação. Ocorre que, até onde é sabido, a crise sanitária da COVID-19 é um evento passageiro, razão pela qual, nos contratos de trato sucessivo, este fato dificilmente tornará a obrigação principal do locatário, qual seja, o pagamento dos aluguéis, impossível de ser cumprida, apesar de torna-la mais custosa.

O desequilíbrio entre prestação e contraprestação não configura o caso fortuito ou a força maior. Há remédios legais específicos para o tratamento do desequilíbrio contratual superveniente. Enquanto a obrigação ainda puder ser cumprida, mesmo que de modo mais custoso para o devedor, não se estará diante de uma hipótese de caso fortuito ou força maior.

Esta constatação, repita-se, não afasta a possibilidade de revisão das obrigações contratuais durante (ou em razão) da pandemia. Por outro lado, impede que um dos contratantes, diante do cenário de crise, alegue genericamente a impossibilidade do cumprimento das obrigações e rompa o contrato unilateralmente sem qualquer contrapartida para o locador.

Por esta razão, a pandemia da COVID-19, tida como caso fortuito ou força maior, tenderá a incidir sobre obrigações de fazer, principalmente aquelas que dependem da aglomeração de pessoas para serem realizadas, tais como os contratos de empreitada, shows, espetáculos, festas de casamento, formaturas, etc.

Por outro lado, nas obrigações pecuniárias, a perda do faturamento do locatário, como ocorreu com o fechamento dos shopping centers, por exemplo, não impossibilita o cumprimento da obrigação, embora, diga-se novamente, torne-a mais penosa.

Prova incontestável desta conclusão é que, apesar do fechamento das lojas físicas, diversas empresas continuaram atuando pela *internet*, escritórios adotaram a modalidade de *home office*⁴, profissionais autônomos passaram a vender produtos caseiros. Diversas foram as readaptações necessárias para os novos tempos.

Um estudo de mercado realizado pela Ebit/Nielsen, em parceria com a Elo, registrou que o *e-commerce*⁵ brasileiro obteve um crescimento de 47% (quarenta e sete por cento) no primeiro semestre de 2020, maior alta em 20 (vinte) anos. A relação direta de causalidade entre a pandemia e o fortalecimento do comércio virtual é constatada no fato de que o pico das compras online, segundo o referido levantamento, ocorreu no intervalo de maior restrição de circulação nas cidades brasileiras, entre os dias 05 de abril e 28 de junho do corrente ano, produzindo, neste período específico, um aumento de 70% (setenta por cento) no faturamento e no número de pedidos, em comparação com o ano de 2019.

A possibilidade de resistência aos efeitos da pandemia através da readequação da atividade produtiva esvazia mais um dos requisitos do caso fortuito ou força maior, que é, justamente, a inevitabilidade do evento, afinal: “(...) *o fato resistível, que pode ser superado, não constitui evento a autorizar a exonerção. É perfeitamente possível que o fato seja imprevisível, mas suas consequências evitáveis.*”⁶

Estas são as razões pelas quais as obrigações do locador e do locatário, residencial ou comercial, não foram exoneradas pela pandemia da COVID-19. Entretanto, em que pese a possibilidade (e necessidade) de readaptação produtiva tenha afastado a hipótese do caso for-

⁴ Tradução Livre: Escritório em casa – Expressão que significa trabalho remoto.

⁵ Tradução Livre: Comércio Online.

⁶ Op. Cit. Pág. 15.

tuito ou da força maior, este fenômeno traz à tona as hipóteses de revisão contratual, fenômenos que serão estudados adiante.

3. DA REVISÃO DOS CONTRATOS

Como observado no capítulo antecedente, a pandemia da COVID-19 não configura, de forma ampla e geral, hipótese de caso fortuito ou força maior a incidir nos contratos de locação (residencial e comercial) em vigor durante a crise sanitária.

Por outro lado, não se pode ignorar que o novo vírus mudou fortemente a dinâmica social, trazendo repercussões socioeconômicas gravíssimas para todo o país, demandando readaptações, reinvenções, reorganizações, enfim, novas formas de continuar a viver em sociedade e produzir.

Neste novo cenário, a revisão judicial dos contratos surge como uma das vias possíveis de pacificação social e manutenção das relações já existentes que tiveram o sinalagma (equilíbrio) afetado.

O Ordenamento Jurídico brasileiro, aliás, privilegia a revisão dos contratos em detrimento do encerramento forçado do vínculo, que deve ser a *ultima ratio*, quando esgotadas as possibilidades de revisão.

Esta conclusão está sustentada no princípio da conservação contratual, imperativo extraído da função social dos contratos, prevista no artigo 421 do Código Civil de 2002. *In litteris*: “(...) *A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato*”.

Ainda neste sentido, o Enunciado nº. 22 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, prevê a correlação entre os princípios supramencionados. Estabelece, a redação aprovada, 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*.”.

Ocorre que, a revisão dos contratos em busca do equilíbrio perdido, por vezes, pode ser tarefa ingrata, em razão da complexidade dos casos concretos e da dinamicidade da problemática enfrentada, elementos que dificultam a obtenção de informações precisas quanto à repercussão do fato superveniente na relação sob análise.

3.1 DAS TEORIAS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO POR EVENTO SUPERVENIENTE

Ao longo da história, diversas teorias surgiram para a resolução de conflitos oriundos do desequilíbrio contratual superveniente, dentre as quais, destacam-se duas: (i) Teoria da imprevisão e (ii) Teoria da Base Objetiva (Geschäftsgrundlage). O estudo e o destaque destas

teorias em específico é fundamental para o entendimento da atual legislação civil brasileira e para a construção de soluções modernas sustentadas na tradição civilista.

A revisão dos contratos de execução continuada ou diferida está fundamentada na máxima: *contractus qui habent tractum sucessivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelligentur*, traduzido por Otávio Luis Rodrigues Júnior (2006, pág. 35-37) como: “Os contratos que têm trato sucessivo ou a termo ficam subordinados, a todo tempo, ao mesmo estado de subsistência das coisas.

A cláusula *rebus sic stantibus* serve como uma espécie de abrandamento do *pacta sunt servanda*, axioma jurídico que estipula a obrigatoriedade de cumprimento dos contratos. O paradigma revisional tem aplicabilidade prática no socorro daqueles que foram expostos a uma desigualdade contratual grave pela alteração da realidade geral em relação ao contexto vivido quando da celebração da avença.

A partir da nomenclatura da cláusula pode ser dessumido a lógica que fundamenta o axioma jurídico. Ora, o *rebus* (as coisas) *sic* (assim) *stantibus* (estando) denota justamente a vinculação direta das obrigações estabelecidas contratualmente às circunstâncias vividas e previstas no momento da contratação.

José Fernando Simão, no brilhante trabalho “O contrato nos tempos da COVID-19” (2020), rememorou o paradigmático caso das locações de sacadas para a coroação do Rei Eduardo VII (Reino Unido), como exemplo de alteração superveniente da base do negócio. Segundo o professor:

Eduardo VII, filho da Rainha Vitória (que faleceu em janeiro de 1901), marcou sua coroação para 26 de junho de 1902. Os ingleses esperavam, eufóricos, sua coroação, pois a maioria deles não tinha visto uma cerimônia como aquela (o reinado longevo de Vitória – 1834 a 1901 – que só foi suplantado por Elizabeth II – 1952 até o momento). Assim, divulgado o percurso do cortejo real, foram firmados contratos de locação de sacadas (balconies) para que as pessoas pudessem ter uma visão privilegiada do monarca. Ocorre que, por um problema de saúde do Rei, a coroação foi adiada e só ocorreu em 9 de agosto de 1902. A questão jurídica suscitada era a seguinte: a mudança de data da coroação tornou a locação impossível com perda de seu objeto? A resposta é negativa, pois as sacadas poderiam ser usadas normalmente. Se as sacadas tivessem desabado por força de uma calamidade, aí teríamos a impossibilidade do objeto. Contudo, uma sacada para ser usada sem que haja o cortejo atende às bases do negócio? (SIMÃO, 2020, p. 6)

O exemplo trazido pelo professor é pertinente e elucidativo. Os contratantes obrigaram-se mutuamente com base na expectativa legítima da realização da cerimônia real. As condições do negócio, especialmente, o preço e o prazo da locação, foram estabelecidas considerando a celebração do evento. O adiamento imprevisto da coroação frustrou os pressupostos avaliados pelos contratantes quando da celebração da avença. Embora a prestação do lo-

cador (disponibilizar a sacada no dia acordado) e a contraprestação do locatário (pagar o aluguel do espaço) tenham permanecido inalteradas, a mudança do contexto factual atingiu o equilíbrio entre as mencionadas obrigações. Certamente, o preço do aluguel da sacada num dia qualquer não é o mesmo valor a ser pago para o uso deste espaço numa data excepcional, como o dia da coroação do rei. Nesta hipótese, a alteração imprevista da programação prejudicaria o locatário, que pagou um preço maior do que o valor de mercado para aquele espaço naquelas condições, e ensejaria vantagem econômica para o locador, que receberia mais do que a prestação entregue realmente vale. O desequilíbrio na balança obrigacional é evidente, portanto.

A cláusula *rebus sic stantibus*, neste sentido, seria uma espécie de norma geral não escrita, incidente nos contratos independentemente de convenção das partes, como consequência da base axiológica civilista, conforme defendido Gilberto Fachetti Silvestre, segundo o qual:

A teoria contratual contemporânea — a partir de uma base axiológica fundada, principalmente, na solidariedade social e inter-relacional — concebe que todo contrato possui um conjunto de cláusulas legalmente cogentes que se voltam à comutatividade do sinalagma e à equidade entre os contratantes. Essas cláusulas são “não escritas” porque incidem no contrato independentemente de convenção entre as partes, à exceção das hipóteses de negócios aleatórios. São exemplos a boa-fé, a incolumidade de terceiros e a resolutória. Outra delas é uma cláusula vista desde sempre com caráter revisionista e resolutivo, qual seja, a *rebus sic stantibus*, uma redução da fórmula do *consul suffectus* Lucius Neratius Priscus: “*Contractus qui habent tractum sucessivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*”¹ (“Os contratos de execução sucessiva se subordinam à subsistência do estado das coisas a todo tempo”). (SILVESTRE, 2020, p. 04)

No sistema jurídico brasileiro, a aplicabilidade do brocardo latino sob análise está diretamente relacionado às duas teorias anteriormente mencionadas (Teoria da imprevisão/Teoria da Base Objetiva).

Na esteira dos ensinamentos de Flávio Tratuce, a imprevisibilidade e/ou o caráter extraordinário do fato ao qual é atribuído a quebra do equilíbrio contratual é condição *si ne qua non* para que a teoria da imprevisão possa ser aplicada no caso concreto. Aduz, o nobre autor, que:

[...] a teoria da imprevisão recebeu um novo dimensionamento pela doutrina francesa um pouco diferente de sua origem, que remonta à cláusula *rebus sic stantibus*. Nesse contexto, nota-se que, para a aplicação desta teoria, há a necessidade da comprovação dessas alterações da realidade, ao lado da ocorrência de um fato imprevisível e/ou extraordinário, sem os quais não há como invocá-la. [...]

Como regra geral, portanto, os contratos devem ser cumpridos enquanto as condições externas vigentes no momento da celebração se conservarem imutáveis.

Caso haja alterações modificando-se a execução, deverá ser aplicada a regra *rebus sic stantibus*, restabelecendo-se o *status quo ante*. (TARTUCE, 2019, p. 265)

Em continuidade, o renomado jurista, apoiado nas brilhantes lições da professora Maria Helena Diniz pontua quais são os requisitos a serem observados no caso concreto para a incidência da teoria na prática, a saber:

(...) o órgão judicante deverá, para lhe dar ganho de causa, apurar rigorosamente a ocorrência dos seguintes requisitos: a) vigência de um contrato comutativo de execução continuada; b) alteração radical das condições econômicas no momento da execução do contrato, em confronto com as do benefício exagerado para o outro; c) onerosidade excessiva para um dos contraentes e benefício exagerado para o outro; d) imprevisibilidade e extraordinariedade daquela modificação, pois é necessário que as partes, quando celebraram o contrato, não possam ter previsto esse evento anormal, isto é, que está fora do curso habitual das coisas, pois não se poderá admitir a *rebus sic stantibus* se o risco advindo for normal ao contrato. [DINIZ, 2007, p. 164, apud, TARTUCE, 2019, p.265]

Por outro lado, a teoria da base objetiva do contrato, desenvolvida por Paul Oertmann e aperfeiçoada por Karl Larenz, parte da análise da chamada “base do negócio” para chegar no desequilíbrio legitimador da revisão contratual. De acordo com Arnoldo Medeiros da Fonseca:

Por *base do negócio* entendem-se as representações dos interessados, ao tempo da conclusão do contrato, sobre a existência de certas circunstâncias básicas para sua decisão, no caso de serem estas representações encaradas por ambas as partes como base do acordo contratual (*Geschäftsgrundlage*), incluindo-se, assim, em princípio, entre elas, v. g., a equivalência de valor entre a prestação e a contraprestação, considerada tacitamente querida; a permanência aproximada do preço convencionado, etc. Quando, em consequência de fatos sobrevindos depois da conclusão do contrato, a *base do negócio* desaparece, perturbando-se o equilíbrio inicial, o contrato não corresponderia mais à vontade das partes e o juiz deveria, por sua intervenção, readaptá-lo a essa vontade, fosse resilindo-o, fosse modificando-o, para que ele correspondesse ao que as partes teriam querido, se previssem os acontecimentos. (FONSECA, 1943, p.115, apud SIMÃO, 2020, p.6).

Nesta esteira, defende, Gilberto Fachetti Silvestre que a teoria de Paul Oertmann não analisaria os fatores externos aos sujeitos contratantes para considerar a alteração da base do negócio. A avença seria mantida pelas expectativas das partes, conhecidas mutuamente, numa espécie de “base subjetiva” do negócio. A principal contribuição de Karl Larenz, por outro lado, teria sido a propositura da “*Geschäftsgrundlage*” ou a base objetiva do negócio, sintetizada nas circunstâncias externas aos contratantes que devem subsistir durante a execução do contrato, elemento que, junto ao conceito ampliado da base subjetiva de Oertmann (ampliada por Karl Larenz), comporia o binômio necessário para a aferição do desequilíbrio contratual:

Em regra, a teoria de Paul Oertmann não depende de fatores externos ou supervenientes para que se considere a base do negócio alterada; bastaria, para tanto, que uma das partes alterasse sua intenção interna para que as condições do contrato dessessem ser reajustadas. Ao que tudo indica, não se trataria de um direito potestativo, pois a

representação mental deveria ser conhecida e não repelida pela outra parte. Logo, o que mantém o negócio jurídico são as representações subjetivas das partes. Se situações não imaginadas pelas partes no ato das tratativas e da celebração alterarem a finalidade intencional de uma delas ou de ambas, dará ensejo à revisão das condições negociais.

Aperfeiçoando a teoria de Paul Oertmann, Karl Larenz propõe a “*Geschäftsgrundlage*”, uma teoria eclética da base do negócio jurídico, na qual confirma a existência de uma base subjetiva, mas a esta se soma uma base objetiva. [...]

A base subjetiva do negócio consiste em uma “representação mental” de ambos os celebrantes — e nesse sentido se aproxima de Oertmann — destinada a estabelecer o conteúdo do negócio. Essa representação induz ambas as partes a concluir o contrato. Se, porém, a representação mental não se confirma na execução do acordo, então as partes terão incorrido em “erro quanto aos motivos”. Os motivos são situações de fato que ensejam a avença e são comuns às partes. De se observar que essa representação mental — comum às partes — foi e continuou sendo o motivo que embasou a vontade, influenciou nas negociações e foi determinante para conclusão do ato. Trata-se do motivo determinante, que no caso do Direito Brasileiro encontra previsão no art. 140 e no inciso III do art. 166 do Código Civil, em que o motivo não confirmado ou ilícito, respectivamente, são causa de invalidade do negócio jurídico.

Logo, a base subjetiva se refere ao *conteúdo* do negócio jurídico. (Observe que, mesmo subjetiva, o fato de expressar o conteúdo do negócio faz a teoria ir além do subjetivismo psicológico defendido por Paul Oertmann, dando mais objetividade à ideia).

Essa base subjetiva, no caso do Código Civil brasileiro, não deixa de estar prevista, também, no art. 112, que orienta a interpretação do negócio privilegiando a intenção da declaração de vontade.

Já a base objetiva do negócio, para Larenz, é constituída de circunstâncias determinantes que influenciaram a celebração do acordo. É o estado geral das coisas presente no ato de conclusão e que deve subsistir durante a execução para a manutenção do negócio jurídico, sempre de acordo com a intenção das partes. Logo, são os fatores de ordem socioeconômica e cultural que foram determinantes na conclusão do acordado. (Veja que são os que se fazem presentes na conclusão do acordo, e não os que aparecem durante a execução). Eles não são expressos na declaração de vontade em si, como ocorre na base subjetiva; eles constam na externalidade do vínculo, mas mesmo assim determinantes para a vinculação. No caso do Código Civil brasileiro, essa base é aquela prevista nos arts. 317 e 478. (SILVESTRE, 2020, P. 11).

As diferenças entre a teoria da imprevisão e a teoria da base objetiva do negócio residem nos elementos observados para incidência de cada uma das teses nos casos concretos. A primeira requer que a onerosidade excessiva das prestações para uma das partes contratantes seja revertida em proveito econômico desproporcional para a contraparte e, também, que o fato ensejador do mencionado desequilíbrio tenha caráter imprevisto e/ou excepcional. De outra banda, a segunda teoria observa o interesse dos contratantes com o vínculo firmado, tendo como base, não apenas a intenção (conhecida mutuamente) das partes, mas o “estado geral das coisas” que existia quando da celebração e que deverá subsistir na execução do negócio jurídico.

Neste sentido, Arnaldo Rizzato, em consonância com o ora exposto, ressalta as distinções entre as teses em estudo:

Dois aspectos convém ressaltar, máxime porque distinguem a figura da teoria da base objetiva do negócio.

O primeiro reside no enriquecimento que advém a uma das partes, com a alteração imprevista da situação vigente ao tempo da celebração da avença. Se a oneração do contratante não redunda em benefício ou vantagem ao outro figurante, não há como reconhecer-se a espécie. Amiúde se parte para a admissão da imprevisão em virtude tão somente do agravamento da prestação. Não se examina o surgimento ou não da vantagem do credor. Para o reconhecimento de tal fator, é óbvio que o montante da prestação deve importar em uma significação patrimonial maior da que se obteria com idêntico valor ao tempo da celebração do ajuste.

O segundo aspecto está na mudança profunda das circunstâncias em que as partes se vincularam, tornando, na exposição de Mário Júlio de Almeida Costa, “excessivamente oneroso ou difícil para uma delas o cumprimento daquilo a que se obrigou”, ou provocando “um desequilíbrio acentuado entre as prestações correspondentes, quando se trate de contratos de execução diferida ou de longa duração. Nestas situações, às vantagens da segurança, aconselhando a irrevogabilidade, opõe-se um imperativo de justiça, que reclama a resolução ou modificação do contrato”.

Nos tempos atuais, dados os requisitos nos quais se assenta a teoria, principalmente o enriquecimento de uma das partes em detrimento da outra e a total imprevisibilidade, foi caindo em desuso a teoria, dando ênfase ao aparecimento da que permite a modificação do contrato, desde que não seja o inadimplemento culposo. Partiu-se para a verificação da base objetiva existente quando da celebração do contrato. (RIZZARDO, 2015, p. 346).

3.2 A REVISÃO CONTRATUAL NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Não existe um consenso doutrinário acerca da teoria adotada pelo Código Civil em vigor. Autores como Maria Helena Diniz, Álvaro Villaça Azevedo, Renan Lotufo, Paulo Luiz Netto Lôbo, Nelson Rosenvald e Flávio Tartuce, compartilham a corrente de que o Código Civil de 2002 adotou a teoria da imprevisão, de modo que a análise do fato imprevisível/extraordinário e superveniente predominaria sobre a verificação da intenção dos indivíduos contratantes para o acatamento da revisão contratual. Por outro lado, também existe um grupo significativo, composto por Judith Marins Costa, Laura Coradini Frantz, Paulo R. Roque Khouri e Antonio Junqueira de Azevedo, segundo os quais o Código em vigor importou a teoria da onerosidade excessiva.⁷

As teorias de revisão contratual por evento superveniente tem presença inequívoca no ordenamento jurídico pátrio e grande aplicabilidade na Justiça Brasileira. No Código Civil de 2002, as hipóteses de revisão dos contratos estão elencadas nos artigos 317, 478, 479 e 480. Veja-se:

Art. 317. 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.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra,

⁷ Op. Cit. TARTUCE, 2019.

em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva. (BRASIL, 2002).

A leitura conjunta dos artigos supratranscritos do Código Civil denota que, em verdade, o direito brasileiro adota critérios próprios para viabilizar a revisão contratual. O artigo 317, inserido no Capítulo I, Título III do Código, nomeado “Do pagamento”, prevê que (i) o motivo precisa ser imprevisível e (ii) deverá ocorrer desproporção entre o valor pactuado inicialmente e o do momento da execução.

Outrossim, o artigo 478, presente na Capítulo II, Título V, do Código Civil, intitulado “Da Extinção do Contrato”, igualmente utilizado nos pedido de revisão contratual levados ao Poder Judiciário, estabelece o requisito da “*extrema vantagem*” para a contraparte como necessário ao pedido de revisão judicial das obrigações.

A propósito, na IV Jornada de Direito Civil, foi aprovado o enunciado nº. 365 do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual, o requisito acima transcrito seria elemento dispensável para os fins de revisão do contrato com base no artigo 478/CC. Dispõe, o enunciado, que: “*A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.*”

Nos parágrafos anteriores, a indicação específica dos capítulos onde estão inseridos os artigos comentados não foi sem propósito. É que, como dito, o artigo 317 está presente na seção do Código que trata especificamente do pagamento da obrigação, enquanto o artigo 478 foi colocado junto às hipóteses de extinção contratual, de modo que a interpretação sistemática do Código Civil poderia indicar que a revisão contratual por fato superveniente estaria presente no primeiro artigo e não no segundo, conforme sustentado por Flávio Tartuce e Paulo Luiz Netto Lôbo (2019, p. 271)⁸.

Esta controvérsia doutrinária foi resolvida pelo enunciado nº. 176, do Conselho da Justiça Federal, aprovado na III Jornada de Direito Civil, que invoca o princípio da conservação dos negócios jurídicos para priorizar a revisão dos contratos em detrimento da resolução contratual, viabilizando a readequação das obrigações também por meio do artigo 478 do Código

⁸ Op. Cit. TARTUCE, 2019.

Civil. *In litteris*: “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”.

Neste diapasão, pode-se elencar, com segurança, quais os requisitos que o contrato deverá preencher para ser passível de revisão judicial por fato superveniente. São eles:

- (i) deverá ser bilateral (sinalagmático);
- (ii) oneroso;
- (iii) comutativo;
- (iv) de trato sucessivo (execução diferida).

As características acima elencadas são autoexplicativas, uma vez que compõem, de certo modo, a própria descrição da problemática em estudo. Para que possa existir desequilíbrio entre as obrigações dos contratantes, o contrato deve – necessariamente – prever prestações mútuas, que precisam ser conhecidas por ambas as partes e se perpetuar no tempo. A percepção do desequilíbrio só é possível através da comparação entre a prestação e a contra-prestação no ato da contratação, durante a execução do contrato e após a interferência do fato imprevisto e/ou extraordinário.

3.3 DO FATO IMPREVISÍVEL JUSTIFICADOR DA REVISÃO COTRATUAL

Não pode ignorar, contudo, que há exceções à regra acima listada. Por exemplo, os contratos aleatórios (previstos nos artigos 458 a 461 do Código Civil), como os contratos de seguro e plano de saúde, podem ser revistos na parte em que forem comutativos, conforme assentado no enunciado nº. 440 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na V Jornada de Direito Civil, cujo teor é o seguinte: “É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relate com a álea assumida no contrato”.

Sabendo-se os requisitos intrínsecos do contrato necessários para torna-lo apto à revisão por fato superveniente, deve-se conhecer as condições extrínsecas à avença, responsáveis pelo desequilíbrio obrigacional apontado por um dos contratantes, para viabilizar o pedido revisional.

É que, o artigo 317 do Código Civil traz o conceito abstrato de “motivos imprevisíveis”, enquanto o artigo 478, no mesmo sentido, atribui os adjetivos “extraordinário e impre-

visível” ao acontecimento ensejador do desequilíbrio contratual, deixando uma lacuna interpretativa para os aplicadores do Direito, que precisam definir quais eventos farão jus aos atributos descritos na legislação.

Define-se como imprevisível aquilo que não se pode prever, repentina, súbito. A questão que permanece nebulosa é identificar, com base nos sujeitos contratantes, quais eventos poderiam (aliás, derivam) ser previstos pelas partes.

Diante da complexidade da vida, que produz uma infinidade de eventos aleatórios dia após dia, é inviável que seja exigido dos contratantes a previsão – em rol exaustivo – das consequências de todos os acontecimentos que venham a ocorrer durante a execução do contrato.

Igualmente, para que um evento seja classificado como imprevisível, não se pode desconsiderar os perfis dos sujeitos contratantes. A depender do aparato informacional disponível, da *expertise* profissional e, até mesmo, do contexto sociocultural ao qual as partes estiverem inseridas, determinado evento poderá ser considerado imprevisível ou não.

O mesmo evento, analisado sob a ótica de contratos distintos, poderá ser tido como previsível e/ou imprevisível. Por exemplo: um período de grande estiagem fora de época que diminua a produtividade de um pequeno agricultor familiar poderá ser considerado evento imprevisível a viabilizar o reequilíbrio obrigacional do contrato ao qual o mencionado produtor vinculou a produção. Por outro lado, a mesma estiagem, a depender das nuances do caso concreto, não terá o mesmo efeito para os contratos firmados por um grande produtor rural, munido dos mais sofisticados aparelhos de previsão do tempo, sistemas de irrigação, fertilizantes e inseticidas de máxima qualidade, uma vez que, a previsibilidade de um evento está diretamente relacionada as condições informacionais do sujeito contratante. Nos casos hipotéticos, enquanto o pequeno agricultor planeja a produção conforme o conhecimento empírico adquirido pela vivência no campo, o grande agricultor possui uma tecnologia capaz de antever problemas futuros e calendarizar a sua atividade de maneira precisa e eficiente, desviando das intempéries sazonais.

Com tantas variáveis, é evidente que o estabelecimento de uma norma geral e abstrata para a classificação dos eventos como previsíveis ou imprevisíveis é absolutamente inviável, uma vez que a previsibilidade dependerá, dentre outros fatores, das condições informacionais dos sujeitos contratantes, observadas com base no perfil pessoal de cada um deles, diga-se novamente.

O reconhecimento da complexidade conceitual ora enfrentada não enseja a impossibilidade absoluta para que sejam estabelecidos critérios básicos de aferição da imprevisibilidade (ou do caráter extraordinário) do evento superveniente.

Nesta matéria, o enunciado nº. 175 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na III Jornada de Direito Civil, prevê que: “*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.*”

Isto significa dizer que a repercussão do evento superveniente é mais importante do que o acontecimento em si. Um fato corriqueiro poderá ser considerado “imprevisível” caso produza consequências inesperadas, que não poderiam ter sido antevistas pelos contratantes e estejam dissociadas dos riscos da atividade ou da contratação.

Ainda no esforço de preencher a lacuna interpretativa dos artigos 317 e 478 do Código Civil, o enunciado nº. 366 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, por eliminação, delimitou uma das características essenciais para que o fato causador do desequilíbrio contratual seja considerado imprevisível ou extraordinário: “*O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação.*”

3.4 CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* SEGUNDO A JUSTIÇA BRASILEIRA

A Justiça Brasileira, há muito, possui um entendimento majoritariamente conservador na aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, limitando extremamente as hipóteses de eventos passíveis de justificar a revisão contratual, privilegiando a necessidade de imprevisibilidade do fato superveniente em detrimento da onerosidade excessiva experimentada por um dos contratantes.

O Eminente Professor Álvaro Villaça Azevedo, na obra intitulada “Inaplicabilidade da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva na extinção dos contratos”, rastreou e compilou julgados paradigmáticos acerca do tema, demonstrando que ao tribunais pátrios, historicamente, são rigorosos na análise dos pressupostos necessários para a intervenção judicial nos contratos. Segundo o autor:

[...] nossos Tribunais têm considerado inaplicável a teoria da imprevisão, desconsiderando cláusula *rebus sic stantibus*, em face da inflação, porque, embora cause esta o desequilíbrio do contrato, ela é previsível.

Por outro lado, como segundo pressuposto, é preciso que exista enriquecimento, prejuízo, inesperado e injusto por um dos contratantes.

Tenha-se presente, nesse passo, que, mesmo com a existência dos pressupostos justificadores da aplicação da teoria da imprevisão e com ocorrência de prejuízos, entendeu o Superior Tribunal de Justiça, por sua 3ª Turma, em 25.06.1991, por votação unânime, em que foi Relator o Ministro Eduardo Ribeiro 17, que tal não basta, sendo necessário que o enriquecimento seja indevido, seja injustificável, “resultando empobrecimento sensível” para um dos contratantes.

O terceiro pressuposto é a onerosidade excessiva, que sofre um dos contratantes, tornando-se, para ele, insuportável a execução contratual.

Este, em meu entender, o único elemento a considerar-se, como em seguida demonstro.

Como visto, torna-se impossível a aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, ante a não-ocorrência de um desses três pressupostos, sendo rigorosos os julgados dos Tribunais brasileiros, nesse sentido. (AZEVEDO, 2012, p. 9)

As conclusões do professor (acima transcritas) coadunam com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que é, de fato, bastante restritiva quanto às hipóteses de revisão contratual.

A parte que pleitear a interferência do Poder Judiciário no contrato de execução deferida deverá demonstrar, de modo específico, a mudança trazida pelo evento superveniente nas circunstâncias vigentes quando da celebração do negócio. Com base neste fundamento, o Ministro Relator Luis Felipe Salomão negou provimento ao agravo interno no recurso especial nº. 1.316.595-SP, consignando que:

Esta Corte Superior sufragou o 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 (teoria da onerosidade excessiva).

[...]

Nesse diapasão, o acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer eventual onerosidade excessiva ou imprevisão, com o consequente desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ. (STJ - AgInt no REsp: 1316595 SP 2012/0062578-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 07/03/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/03/2017).

Ainda, as alterações no cenário econômico, tais como, valorização (ou desvalorização) cambial, alteração dos juros médio de mercado, alta da inflação, não são tidas, por si só, para o Superior Tribunal de Justiça, como hipóteses de fatos imprevisíveis ou extraordinários para os fins em estudo.

No julgamento do Agravo em interno no recurso especial nº. 1.200354-SC, de Relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, foi ratificado o entendimento de que a crise econômica no ramo exercido pelo postulante não é imprevisível, posto que seja inerente à atividade exercida por este, além de que, a procedência da pretensão revisional dependerá da demonstração específica do nexo de causalidade entre a queda no setor e a onerosidade excessiva arguida pela parte.

A 4^a turma do STJ, ao conhecer e dar provimento ao Resp. nº. 860.277-GO, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão assentou o posicionamento de que a variação da cotação do produto negociado, bem como intempéries ligadas à ação da natureza, tais como chuvas e pragas, não podem ser consideradas como fatos imprevisíveis para a incidência da cláusula *rebus sic stantibus*. Segundo o Ministro Relator:

[...]o produto vendido - soja -, cuja entrega foi deferida a um curto espaço de tempo, possui cotação em bolsa de valores e a flutuação do preço, até mesmo diária, é inerente à característica do negócio. Com efeito, nesse particular, a variação do preço da saca da soja ocorrida após a celebração do contrato não se consubstancia acontecimento extraordinário e imprevisível, inapto, portanto, à revisão da obrigação com fundamento em alteração das bases contratuais. [...] Tampouco a existência de pragas e escassez de chuvas, ligadas à ação da natureza, podem ser consideradas como imprevisíveis em contratos dessa natureza. E nessa linha já entendeu a Corte que a ocorrência da praga chamada "ferrugem asiática" a castigar lavoura de soja não constitui acontecimento imprevisível e excepcional a autorizar o chamamento da cláusula *rebus sic stantibus* (REsp 977.007-GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2009; REsp 783.520-GO, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/05/2007). Por outro lado, não se verifica sequer a onerosidade excessiva alegada pelo autor. Muito pelo contrário, a venda antecipada da soja garante a aferição de lucros razoáveis, previamente identificáveis, tornando o contrato infenso a quedas abruptas no preço do produto. Em realidade, não se pode falar em onerosidade excessiva, tampouco em prejuízo para o vendedor, mas tão-somente em percepção de um lucro aquém daquele que teria, caso a venda se aperfeiçoasse em momento futuro. [...]Também nesse sentido, restou firmada na IV Jornada de Direito Civil (STJ) a seguinte proposição: 'O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação'. No caso ora em exame, como dito alhures, todos as alterações fáticas aduzidas pelo autor estão dentro dos riscos próprios da venda de safra futura de soja. (STJ - REsp: 860.277 - GO (2006/0087509-3), Relator: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: Julgado em 03.08.2010)

Neste mesmo sentido, a Corte brasileira denegou a aplicação da teoria da imprevisão nos casos em que o fato superveniente estiver coberto pelos riscos do contrato. Ao votar pelo desprovimento do Resp. 1.689.225 – SP no qual estava sendo discutida a aplicabilidade da mencionada teoria sobre um contrato de derivativos, o Ministro Relator, Ricardo Villas Bôas Cueva, cujo voto foi acompanhado por unanimidade pela Terceira Turma do Tribunal, ponderou que:

[...] a exposição desigual das partes contratantes aos riscos do contrato não atenta contra o princípio da boa-fé, desde que haja, ao tempo da celebração da avença, plena conscientização dos riscos envolvidos na operação. O único inconveniente da cláusula limitadora de ajuste positivo está na perda imediata da cobertura de riscos (hedge) em decorrência da extinção automática do contrato na hipótese de ser atingido o limite estabelecido, o que não impede o cliente de celebrar um novo contrato com o mesmo propósito levando em conta a nova realidade do mercado cambial. Quanto à adequada conscientização das partes, cumpre destacar que, no caso em apreço, o contrato objeto da presente demanda é absolutamente claro, inclusive com realces na grafia, quanto à presença de exposição desigual das partes aos riscos envolvidos na operação, o que se constata da simples leitura das seguintes cláusulas

contratuais. (...) Na doutrina nacional, especialmente em função do que dispõem os arts. 458 e seguintes do Código Civil, prevalece a compreensão de que os contratos de derivativos são aleatórios por dizerem respeito: "(i) a coisas ou fatos futuros, com risco de não virem a existir; (ii) existirem em qualquer quantidade; (iii) ou ainda a coisas existentes, mas expostas a risco" (STEIN, Raquel. *Contrato de swap*. In: *Contratos empresariais*. São Paulo: Saraiva, 2015, pág. 474). Com efeito, para o Ministro Fernando Gonçalves, "(...) os contratos de derivativos, dentre os quais os de espécie financeira, são genuínos contratos aleatórios, haja vista que a incerteza é inerente e essencial à sua própria natureza" (ob. cit., pág. 176 - grifou-se). Dessa mesma opinião comunga Judith Martins-Costa, para quem "(...) os contratos de derivativos configuram contratos aleatórios, na medida em que a realidade do seu objeto está subordinada a um evento incerto, consistindo a álea (isto é, o risco da oscilação cambial) um elemento ontológico do negócio, sua própria causa ou função econômica e social" (ob. cit., pág. 379 - grifou-se). De todo modo, independentemente da posição que se adote em relação à classificação dos contratos de derivativos, se comutativos ou aleatórios, é maciça a doutrina ao defender que tais contratos são dotados de álea normal ilimitada, a afastar a aplicabilidade da teoria da imprevisão e impedir a sua revisão judicial por onerosidade excessiva (...) Admite-se, quando muito, a revisão do contrato na hipótese de desequilíbrio provocado por eventos imprevisíveis e extraordinários, desde que não relacionados com a variação do parâmetro de referência. (...) Assim, objetivando o gerenciamento de riscos ou a mera especulação, não se aplica a teoria da imprevisão aos contratos de derivativos, notadamente nas relações jurídicas interempresariais, não se admitindo, por conseguinte, a sua revisão judicial por onerosidade excessiva. STJ - EREsp: 1689225 SP 2017/0120440-5, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Publicação: DJ 20/04/2020).

Para além dos requisitos inerentes aos contratos e aos eventos, o STJ já se manifestou sobre os efeitos dos fatos supervenientes para cada contratante, mantendo a rigidez para a incidência das teorias de revisão contratual.

Conforme consignado no julgamento do agravo interno em recurso especial nº. 1340589-SE, Ministro Relator Marco Buzzi, o desemprego ou a perda de renda por um dos contratantes durante a execução do contrato não é fato imprevisível ou extraordinário apto a viabilizar a revisão do valor das prestações. Pelas razões do voto:

[...] para justificar a revisão contratual, seria necessário fato imprevisível ou extraordinário, que tornasse excessivamente oneroso o contrato, não se configurando como tal eventual desemprego ou redução da renda do contratante.

Efetivamente, a caracterização da onerosidade excessiva pressupõe a existência de vantagem extrema da outra parte e acontecimento extraordinário e imprevisível. Esta Corte já decidiu que tanto a teoria da base objetiva quanto a teoria da imprevisão "demandam fato novo superveniente que seja extraordinário e afete diretamente a base objetiva do contrato" (AgInt no REsp 1.514.093/CE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 7/11/2016), não sendo este o caso dos autos. (STJ - AgInt no AREsp: 1340589 SE 2018/0197146-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 23/04/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2019).

Registre-se que, o histórico do Superior Tribunal de Justiça de decisões desfavoráveis à intervenção judicial nos contratos permaneceu inalterado inclusive em momentos de grande tribulação, tais como a crise econômica mundial de 2008, surgida nos Estados Unidos da América, que repercutiu fortemente na economia brasileira.

Há de ser dito, por oportuno, que a predisposição da Corte brasileira para denegar os pedidos de revisão contratual por fato superveniente não está imune às críticas doutrinárias.

Para Flávio Tartuce:

Esse tipo de interpretação, na verdade, torna praticamente impossível rever um contrato por fato superveniente a partir do Código Civil de 2002, retirando a efetividade do princípio da função social dos contratos e da boa-fé objetiva, normalmente utilizados como fundamentos para a revisão contratual. (TARTUCE, 2019, p. 272)

A corrente doutrinária crítica a moderna teoria da imprevisão (adotada pelo STJ) é composta, ainda, por Álvaro Villaça Azevedo que enxerga na “vedação à lesão enorme”, que repele a onerosidade excessiva por si mesma, a base sobre a qual deverá ser construída a teoria da revisão dos contratos. Senão veja-se:

Ao Direito repugna a atuação ilícita e mesmo o enriquecimento indevido, pois a lesão está presente neles. O fenômeno da lesão, no Direito contratual, deve ser encarado objetivamente. Causado o prejuízo, estabelecido o nexo de causalidade e ocorrendo o desequilíbrio nas prestações, deve ser restabelecida a igualdade entre os contratantes.

Isso porque o agravamento unilateral da prestação de uma das partes contratantes torna excessivamente onerosa sua obrigação e, por via de consequência, insuportável o cumprimento desta.

Resumindo, nessa oportunidade, meu entendimento, julgo que a cláusula *rebus sic stantibus* pode ser admitida sem a moderna teoria da imprevisão, que reduz a sua intensidade, possibilitando sua aplicação somente em situações futuras e imprevisíveis. Para mim, portanto, a lesão enorme ocorre, quando existe mero desequilíbrio contratual, desde que presentes graves modificações no contrato, pressupondo, assim, a *alea extraordinaria*.

[...]

Minha sugestão, portanto, é a de que se elimine essa situação de imprevisibilidade, constante do art. 478 do atual Código Civil Brasileiro, riscando-se do seu texto a palavra, *imprevisíveis*.

Desse modo, o art. 480 cuidará, como cuida, do desequilíbrio econômico, com inspiração no Direito Justiniano, no nascimento do contrato, coibindo cláusulas leoninas e abusivas.

Por outro lado, o art. 478, sem a palavra *imprevisíveis*, será aplicado nos graves desajustamentos contratuais, surgidos após a contratação, em decorrência de fatos supervenientes. Aqui, estará por analogia o ensinamento de Justiniano.

E o art. 479 estará presente para possibilitar o salvamento do contrato, por meio de revisão judicial, já atrás analisada.

Veja-se, finalmente, que o art. 317, do Código Civil, no Direito das Obrigações, cogitando do objeto do pagamento, assenta que, ocorrendo desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, por motivos imprevisíveis, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Ao meu ver, deve excluir-se a palavra *imprevisíveis*, também desse art. 317, pois qualquer motivo de desequilíbrio deve ser considerado, independentemente de qualquer imprevisibilidade.

Assim, deve ser, para que se evite o enriquecimento injusto ou indevido.

O Direito moderno não pode possibilitar esse enriquecimento injustificado, contra o princípio da comutatividade dos contratos, transformando os negócios comutativos em aleatórios. (AZEVEDO, 2012, p. 18).

Em que pese a pertinência das críticas doutrinárias, não se pode perder de vista que a Justiça Brasileira permanece resistente ao posicionamento defendido pelos nobres autores acima citados, de modo que, a presente pesquisa deverá ser pautada conforme o direito aplicado e não o direito aspirado.

3.5 REQUISITOS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS DE TRATO SUCESSIVO

Neste diapasão, a análise da legislação brasileira em vigor à luz do entendimento jurisprudencial historicamente majoritário, constrói o entendimento definitivo dos requisitos necessários para a revisão dos contratos através da intervenção do poder judiciário.

Assim, tem-se que o primeiro elemento a ser observado é o próprio contrato. Nem todos os acordos obrigacionais são passíveis de revisão por evento superveniente. É necessário, para que o contrato possa ser revisado judicialmente, que sejam estabelecidas obrigações para os dois contratantes (bilateral/sinalagmático). Por sua vez, as obrigações não poderão ser gratuitas (oneroso) e deverão ser mutuamente conhecidas (comutativo), de maneira que cada um dos contratantes tenha ciência da contraprestação recebida pela obrigação prestada. Por fim, a execução do contrato deverá perdurar no tempo, o objeto da avença não poderá ser exaurido numa única prestação (execução diferida).

Caso o contrato possua as características acima listadas, observar-se-á as particularidades do fato trazido ao Poder Judiciário como suposto responsável pelo desequilíbrio contratual arguido por uma das partes.

Na presente pesquisa, verificou-se que é impossível traçar, diante da complexidade da vida humana, uma regra geral, a ser aplicada indistintamente, definindo o que seria um fato imprevisível e/ou extraordinário superveniente capaz de justificar a intervenção do poder judiciário para alterar ou resolver os contratos por onerosidade excessiva ou desequilíbrio obrigacional.

Entretanto, os posicionamentos históricos e pontuais do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema dão conta de uma série de eventos que não são dotados das características necessárias à adjetivação como imprevisíveis e/ou extraordinários, deixando, na fundamentação das decisões que afastaram estas hipóteses, parâmetros para a aferição destes pré-requisitos nos casos concretos.

Aspectos econômicos em sentido amplo, tais como, inflação, valorização e/ou desvalorização do câmbio, variações das taxas de juros, crises setoriais e, inclusive, crises econômicas generalizadas (vide o histórico de decisões do STJ nos casos relacionados à crise global de

2008), por si só, não configuram, conforme o entendimento prevalecente do Superior Tribunal de Justiça, eventos imprevistos ou extraordinários aptos à ensejar a revisão ou resolução contratual por onerosidade excessiva ou desequilíbrio das prestações.

Ainda sobre os eventos acima listados, igualmente não poderão fundamentar a intervenção judicial nas obrigações dos contratantes quanto estiverem relacionados aos “riscos do contrato”, conforme exemplificado pela variação cambial abrupta nos contratos derivativos (questão conhecida e julgada no Resp. 1.689.225 – SP) e pela oscilação da cotação do produto no mercado ou intempéries sazonais relacionadas à natureza, nos contratos de venda de safra com entrega diferida (Resp. nº. 860.277-GO).

Outrossim, há precedentes também no sentido de que o desemprego ou a perda de renda de um dos contratantes durante a execução do contrato, não provenientes de eventos imprevisíveis ou extraordinários, igualmente não são aptos a justificar a mitigação do *pacta sunt servanda* pela intervenção judicial na avença (AgInt no REsp 1.514.093/CE).

Logo, chega-se à conclusão de que o Código Civil de 2002 permite a revisão (ou resolução) do contrato por evento imprevisível (e/ou extraordinário) superveniente que desequilibre o valor real da prestação ou onere excessivamente um dos contratantes.

Exclui-se da oraçāo final a necessidade de demonstração da “extrema vantagem” para a contraparte como condição *si ne qua non* para a revisão contratual, diante do caráter incidental deste elemento, tal como previsto no Enunciado nº. 365 CJF/STJ e depreendido do teor dos julgados analisados.

3.6 REVISĀO DOS CONTRATOS DE LOCAĀO EM RAZĀO DA COVID-19

Com base no entendimento construído acerca dos requisitos para a revisão e/ou resolução contratual por onerosidade excessiva superveniente, questiona-se: A pandemia da COVID-19 e os seus reflexos podem justificar a intervenção do poder judiciário nos contratos de locação residencial ou comercial com fundamento nas teorias discorridas neste capítulo?

Não há uma resposta ampla e irrestrita a ser dada. O que se pode afirmar é que a crise sanitária e os seus feitos poderão, conforme o caso em análise, ser dotadas dos requisitos necessários à revisão dos contratos de locação.

Como visto inicialmente, o contrato de aluguel é pessoal, bilateral, oneroso, consensual, e de execução sucessiva, preenchendo, portanto, os requisitos preliminares da revisão dos contratos, no que atine ao modo de ser da avença.

O segundo momento da análise é que indicará a aptidão da pandemia (e dos seus efeitos) para justificar a revisão dos contratos de locação.

É que, embora a matéria ainda esteja em fase de cognição precária nos processos judiciais em tramitação, é possível, através do histórico jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, delimitar minimamente o contorno dentro do qual estarão os casos legítimos de revisão contratual.

Nos contratos de locação, as obrigações centrais dos contratantes são a cessão do uso do imóvel (locador) e o pagamento dos alugueis (locatário). Tais prestações renovam-se mensalmente, devendo ser concebidas de forma equilibrada e sustentarem esta característica durante a execução do contrato. Esta é a razão pela qual o próprio termo obrigacional deverá prever os índices e a periodicidade de reajuste do valor do aluguel.

Deste modo, o equilíbrio a ser observado nos contratos de locação reside entre o valor da disponibilização do uso do imóvel pelo locador e o aluguel mensalmente pago pelo locatário. Conforme defendido por Alexandre Senra e João Felipe Calmon Nogueira:

Tal desequilíbrio é, no contrato de locação, observável a partir da apreciação ou da depreciação do valor da disponibilização do uso do imóvel pelo locador, sendo que a depreciação poderá ocorrer diante de: (i) redução do valor de mercado do imóvel locado (que diminui o valor da disponibilização de seu uso e permite a revisão da contraprestação correspondente, ou seja, pagamento de aluguéis) e/ou (ii) diminuição da utilidade da disponibilização de imóvel pelo locador. (SENRA, NOGUEIRA, 2020)

Neste ponto residem as diferenças entre as locações residenciais e as comerciais. Os efeitos da pandemia, principalmente as ações governamentais voltadas ao combate à proliferação desenfreada do vírus, impuseram uma série de restrições à circulação de pessoas, fechando estabelecimento comerciais e confinando os cidadãos em casa, provocando efeitos diametralmente opostos nas duas modalidades de locação em comento.

Durante os períodos mais rígidos da quarentena, os imóveis residenciais passaram a ser ainda mais utilizados, sendo amplamente difundido o trabalho remoto ou *home office*. Neste cenário excepcional, muitos inquilinos que tiveram a renda mensal afetada buscaram a intervenção do Poder Judiciário para revisar o valor dos alugueis e/ou alterar a forma de pagamento, adiando o seu vencimento.

Entretanto, a crise financeira do locatário não justifica o direito à revisão contratual por desproporção manifesta no valor da prestação. O desequilíbrio em questão deverá ser observado em relação as obrigações dos contratantes e não as condições pessoais de cada um. A crise financeira eventualmente sofrida pelo locatário não influencia o valor a ser pago pela

disponibilização do uso do imóvel. O locador não está obrigado a diminuir o valor do aluguel pela perda de renda do locatário da mesma forma que não pode exigir a majoração desta prestação caso o inquilino enriqueça durante a execução do contrato.

Se há a prestação do locador – disponibilização do imóvel, é certo que a contraprestação do locatário – o pagamento do aluguel no tempo e modo previamente acordados – é devida. Para que seja percebido a desproporção manifesta apta a revisar ou resolver o contrato de locação residencial, haverá de ser demonstrado pelo locatário que o valor do aluguel, em razão da pandemia da Covid-19, passou a ser incompatível com o valor de mercado. Se a crise sanitária afetar o valor de uso do imóvel a revisão contratual será uma via legítima para assegurar “*o valor real da prestação*” (art. 317 CC).

Por outro lado, não se pode perder de vista que a perda do emprego ocasionada pela pandemia poderá ser considerada um “acontecimento imprevisível ou extraordinário”, para os fins do artigo 478 do Código Civil Brasileiro. O pedido de revisão contratual por onerosidade excessiva da prestação poderá ser viável, nestes casos, uma vez demonstrado o nexo de causalidade entre o evento extraordinário superveniente e a onerosidade reclamada.

Há de ser destacada a necessidade de demonstração específica do nexo de causalidade, haja vista que fenômenos econômicos negativos decorrentes da crise sanitária, como o aumento da inflação ou a variação cambial, nos termos do artigo 7º, da Lei nº. 14.014 de 10 de junho de 2020, que instituiu o regime jurídico emergencial e transitório no período da pandemia do coronavírus, não serão considerados fatos imprevisíveis, em consonância com o posicionamento histórico do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema. Leia-se: “*Art. 7º 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*”.

Destaque-se que a repetição da condicionante “poderá” nos parágrafos anteriores é proposital. A conclusão exposta nestes trechos está em consonância com a tese defendida pelos professores Álvaro Villaça Azevedo (2012) e Flávio Tartuce (2019), já referenciados nesta pesquisa, segundo os quais, a revisão contratual deverá evitar a “lesão enorme”, de modo que, caso a prestação se torne iníqua para o locatário em virtude do acontecimento superveniente extraordinário, caberá a revisão contratual com fundamento na onerosidade excessiva mencionada no artigo 478/CC, o qual, por força do enunciado nº. 176 CJF/STJ: “*(...) deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*”.

A mencionada tese é igualmente defendida por Gilberto Fachetti Silvestre, que propõe a ampliação da cláusula *rebus sic stantibus* para abranger as condições objetiva e subjetivas do desequilíbrio contratual. Defende, o especialista, que:

[...] nas condições adversas de cumprimento de prestação por causa das variadas consequências da pandemia de *Covid-19*, a aplicação da cláusula *rebus sic stantibus* seja ampliada para abranger condições objetivas e subjetivas de desequilíbrio contratual (mas sempre decorridas do fato imprevisível pandêmico). Ou seja, propõe-se que a aplicação da cláusula decorra da onerosidade excessiva superveniente originada pela alteração da base objetiva/subjetiva do negócio jurídico (“*Geschäftsgrundlage*”), ou pela superveniente vulnerabilidade da parte por circunstâncias que atingem sua pessoa e tornam a prestação onerosa para ela. (SILVESTRE, 2020, p. 14).

Ainda neste sentido, veja-se que o enunciado supratranscrito limita a revisão dos contratos por onerosidade excessiva aos casos nos quais tal medida seja possível. O raciocínio não poderia ser diferente. Afinal, deve-se ter em vista que ambos os contratantes são vítimas dos efeitos da pandemia generalizada. Não se pode, com o intuito de mitigar ou evitar que uma das partes sofra danos em decorrência do contrato, expor a contraparte, através da intervenção judicial na avença, a uma circunstância de igual vulnerabilidade.

A viabilidade da revisão contratual por onerosidade excessiva é incompatível com decisões judiciais genéricas. As condições específicas dos contratantes, nestes casos, são elementos essenciais para influenciar a tutela jurisdicional. Não se pode conceber que o locador que se mantém da renda auferida com a locação sustente todo o ônus decorrente do evento extraordinário superveniente. Por outro lado, é possível que uma grande imobiliária, que tem nos contratos de locação uma forma de lucratividade, possa suportar a diminuição temporária desta remuneração.

Neste sentido, decisões judiciais recentes tem reconhecido a possibilidade de redução do aluguel residencial com base na perda de renda do locatário gerada pela pandemia, a exemplo do processo de nº. 1007417-94.2020.8.26.0451, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), no qual foi deferida a tutela cautelar antecedente requerida pelo autor (locatário) em face da imobiliária (locadora), para reduzir o aluguel devido pelo primeiro, em decorrência da diminuição significativa de seu salário no mês em referência. Nas razões da decisão, o Magistrado aduziu que:

Considerando a pandemia do Covid-19 que afeta a sociedade como um todo e a situação de desemprego do autor em decorrência dessa crise, podendo ser verificada diminuição significativa de seus recebimentos/salários do mês de abril/2020 por meio dos extratos bancários juntados (fls. 58/61), somado ao fato de que estava em dia com a obrigação locatícia até a presente data (fls.62/73), além dos termos da proposta extrajudicial no mesmo valor, mas comprazo prorrogado do contrato não aceito pelo requerente (fls. 38), defiro a tutela de urgência, de caráter cautelar antecedente,

para reduzir o aluguel devido pelo autor para o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais)/mês, por ora, sem prejuízo do cumprimento na íntegra das demais obrigações locatícias. (TJSP. 2ª VARA CÍVEL. COMARCA DE PIRACICABA. Processo nº. 1007417-94.2020.8.26.0451, DJE: 03/08/2020).

A 26ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por outro lado, deu parcial provimento ao agravo de instrumento nº. 0055855-61.2020.8.19.0000, interposto pelo locador em face de decisão que reduziu o valor do aluguel a ser pago pelo locatário em 30%, em virtude da aparente redução de renda sofrida por este durante a pandemia da COVID-19. Destacam-se, na fundamentação do voto da Magistrada Relatora, a Desembargadora Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira, (i) a necessidade de comprovação documental do nexo de causalidade entre a pandemia e a alegada perda de renda do locatário; (ii) não sendo o caso de redução da renda, a demonstração da diminuição da utilização do bem; (iii) o caráter solidário das partes para suportar os ônus do evento extraordinário. Veja-se:

Pretende o agravante a reversão da decisão que deferiu em sede de tutela antecipada a redução do valor do aluguel do agravado para 30% por conta da pandemia da COVID 19.

Assiste razão parcial ao agravante.

Da análise dos autos verifica-se que o agravado se qualifica como Professor de Educação física, index 3, autos de origem sendo locatário da unidade imobiliária de propriedade da primeira agravada e administrado pelo interessado, cujo aluguel gira em torno de R\$ 1.046,00.

Observa-se, pelo conjunto dos e-mails trocados entre as partes, que foi ofertado pelo agravante ao agravado a redução de 20% do aluguel, até o mês corrente, sendo os valores recompostos de forma parcelada. [...]

Não há, com efeito, nos autos, prova efetiva da redução de renda do agravado, sendo certo que embora não se duvide de suas alegações, as mesmas não foram suportadas com prova documental.

Ainda que não se duvide das dificuldades narradas pelo agravado, é certo que se trata de locação residencial, não tendo havido diminuição da utilização do bem.

A diminuição das condições financeiras do locatário, desta forma, não pode ser imposta ao locador, para obtenção de redução, ou mesmo isenção do pagamento dos aluguers devidos.

Isto porque estar-se-ia repassando ao locador os ônus de suportar a perda de renda de seu locatário.

As bases objetivas da locação não sofreram alteração, já que o imóvel continua disponível ao agravado.

Ainda que se considere justa uma redução temporária, o agravado não aceitou a proposta de redução do valor no percentual proposto pelo agravante de forma temporária, com a diferença a ser paga de forma parcelada. (TJ-RJ - AI: 00558556120208190000, Relator: Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/09/2020, VIÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/09/2020).

Nos casos em que a revisão contratual seja inviável, a resolução da avença será a última consequência. Observe-se o teor do artigo 479 do Código Civil: “*A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato*”. É nítido que a solução construída por ambas as partes, em condição de igualdade negocial, tenderá

sempre a ser mais satisfatória do ponto de vista da pacificação social do que uma sentença judicial.

Entretanto, na linha do posicionamento defendido por Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona a previsão do artigo 479/CC não poderá ser lida como uma “faculdade do demandado”. O Magistrado deverá ter uma posição ativa na busca pela melhor solução para ambas as partes, corrigindo eventuais desigualdades negociais porventura existente entre os contratantes. Segundo os renomados juristas:

O artigo subsequente, por sua vez, abre a possibilidade de se evitar a resolução, se o réu oferecer-se a modificar equitativamente as condições do contrato.

Nota-se, portanto, da leitura deste dispositivo, que a revisão do contrato, nos termos do atual Código Civil, é uma simples faculdade do demandado, o que se nos afigura um escancarado absurdo!

Como conceber que a revisão da base econômica do contrato fique ao alvedrio de apenas uma das partes?

A negativa dessa via — deferida exatamente à parte que, em geral, goza de maior poder econômico — pode significar, na prática, que ao autor da ação (devedor onerado pelo evento imprevisível) caiba, apenas, pleitear a resolução do contrato, ou seja, a dissolução do negócio, o que poderá não lhe interessar, ou, até mesmo, ser-lhe ainda mais prejudicial.

Por isso, sustentamos a inegável possibilidade, à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana (do devedor) e da efetividade do processo, de o juiz, sem pretender substituir-se à vontade das partes, prolatar sentença revisional, corretiva das bases econômicas do negócio, mesmo com a oposição do réu (credor).

Aliás, podendo-se o mais (a resolução), pode-se o menos (a revisão), por inegável razão de justiça.

Tal entendimento, inclusive, parece-nos respaldado por uma previsão específica de aplicação de tal teoria, em relação ao pagamento da prestação devida por força da relação jurídica obrigacional. (STOLZE, PAMPLONA, 2020, p. 772)

Ainda em relação ao tema (a viabilidade da renegociação em detrimento da revisão/resolução judicial do contato), convém citar a tese desenvolvida por Anderson Scheiber, segundo o qual o princípio da boa-fé objetiva ensejaria um verdadeiro dever de renegociar por parte dos contratantes. De acordo com o professor:

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. (...) 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. (SCHEIBER, 2018, p.497-498 apud TARTUCE, 2019, p. 283-284).

Nos contratos de locação comercial, por sua vez, embora a contraprestação do locatário seja a mesma da locação residencial, qual seja, o pagamento do aluguel, a prestação do locador é peculiar: o imóvel será disponibilizado para a finalidade contratualmente destinada.

Considerando que os contratos de locação comercial estão vinculados à finalidade econômica da avença, a limitação do exercício da atividade empresarial no imóvel decorrente do evento extraordinário superveniente (pandemia) é passível de ensejar a revisão das prestações.

Para que seja observada a mencionada limitação, devem ser considerados, conforme consignado por Alexandre Senra e João Felipe Calmon Nogueira (i) o grau de definição do objeto do contrato e (ii) o grau de afetação das atividades comerciais a que o imóvel destinado. Explicam, os nobres juristas, que:

[...] a celebração de contrato de locação estabelece um equilíbrio entre as prestações das partes que a legislação busca preservar. Daí a razão pela qual não existe direito à revisão com base na perda da capacidade econômica de uma das partes, mas existe esse mesmo direito quando, salvo previsão contratual em sentido diverso, surja uma desproporção entre as prestações, resultante de motivo imprevisto. Já para se precisar se o direito do locatário é ao não pagamento do aluguel ou a um desconto no seu valor, e neste caso, quais seriam os parâmetros para esse abatimento, devemos considerar 02 (dois) fatores: (A) grau de definição do objeto do contrato e (B) o grau de afetação das atividades comerciais a que o imóvel se encontre destinado. Vejamos cada um deles. (A) Por análise do "grau de definição do objeto do contrato" queremos dizer que se deve examinar no contrato qual foi o nível de detalhamento da finalidade a que se destinou a locação do imóvel comercial. (A.i) Destinou-se a qualquer atividade comercial? (A.ii) ou a um ramo em especial? (A.iii) ou a um particular modelo de negócios dentro de um ramo de atividade? (B) Já por exame do "grau de afetação das atividades comerciais a que o imóvel se encontre destinado" queremos destacar a relevância de considerarmos o quanto as medidas restritivas de atividades comerciais adotadas pelo Poder Público atingem atividades que, segundo o contrato celebrado, poderiam estar sendo ali exploradas (ainda que efetivamente não estejam). As medidas restritivas determinadas pelo Poder Público (B.i) as prejudicam em alguma proporção, por exemplo, ao restringirem horários de funcionamento? (B.ii) ou as inviabilizam por completo, ao proibirem certas atividades comerciais? Note-se que o objeto do contrato não se identifica necessariamente com a atividade que venha sendo exercida pelo locatário e que o referencial para se verificar e quantificar a desvalorização da prestação do locador é o objeto do contrato e não a atividade exercida pelo locatário. [...] Algumas das formas possíveis para concretamente se comprovar que, nesses casos, é devida a revisão do aluguel, são: (i) a demonstração, por meio de pesquisas, de que o valor do aluguel não é mais compatível com seu valor de mercado e (ii) a demonstração, pela apresentação de documentos contábeis, de forte queda no faturamento da empresa. Em relação a cada uma dessas situações há uma cautela a ser observada. (i) Quanto à primeira, o que deve ser examinado não é propriamente a queda no valor de venda do imóvel no mercado, mas sim a queda no valor que o mercado estaria disposto a pagar como contrapartida à disponibilização do uso

daquele imóvel comercial para a finalidade prevista no contrato em curso. (ii) Quanto à segunda, a queda no faturamento não é causa, por si só, para a revisão contratual, mas é um indicativo da queda da utilidade da prestação do locador, esta sim apta a ensejar a revisão contratual. (SENRA, NOGUEIRA, 2020)

Neste mesmo sentido, José Fernando Simão defende que o reequilíbrio do contrato deverá visar a divisão dos prejuízos, com base em critérios econômicos relacionados à capacidade financeira das partes contratantes e ao ramo de atividade aos quais pertencem. Segundo o autor:

O reequilíbrio do contrato com base em divisão de prejuízos observados alguns critérios:

Análise do lucro decorrente do contrato de acordo com a atividade desenvolvida. A parcela da remuneração que corresponde ao lucro deve ser deferida para pagamento quando do estabelecimento da “normalidade” ou retomada das circunstâncias anteriores. Caso isso não seja possível, a redução para patamares mí nimos se impõe; Análise decorrente da capacidade econômico-financeira das partes contratantes. A revisão da locação em que figura como locatária empresa de um grande grupo empresarial que tem um caixa suficiente para suportar a pandemia não pode ser igual à revisão daquela pequena loja de shopping que só tem um estabelecimento. A capacidade econômica da empresa educacional não pode ser comparada ao poder de compra de cada consumidor estudante. Balanços das empresas serão parâmetro para se postergar no tempo o cumprimento de certas prestações;

Análise do ramo de atividade e seu potencial de mais rápida ou mais lenta recuperação. No setor de energia elétrica, por exemplo, com o fim da pandemia muitos estabelecimentos voltam a funcionar e a demanda volta a crescer. O juiz deve considerar o período de diferimento do pagamento das prestações a partir do prisma do tempo de recuperação daquele setor ou atividade;

Evitar-se, a qualquer custo, a moratória completa, pois ela gera a ruptura do elemento preço, uma sensação de caos social e, no mais das vezes, graves danos à outra parte. Diferir-se no tempo parte da prestação devida afastando-se os encargos da mora é forma de recomposição do sinalagma funcional. (SIMÃO, 2020, p. 09).

É notável, portanto, que os contratos de locação comercial, pela própria razão de ser, são dotados de parâmetros objetivos para a aferição do nível de afetação do evento superveniente nas prestações de cada contratante. A limitação do exercício da atividade econômica no imóvel alugado, importará uma redução percentual na prestação do locador apta a ensejar a revisão da contraprestação do locatário em igual proporção, com fundamento no mencionado artigo 317/CC.

Do mesmo modo, é possível identificar matematicamente a ocorrência da onerosidade excessiva superveniente e da extrema vantagem para ambos os contratantes. De fato, no contexto da crise da COVID-19 os contratantes são mutuamente prejudicados. Entretanto, a suspensão de determinadas atividades poderá significar redução de custos de manutenção para o locador, por um lado, e a perda de receita por evento extraordinário para o locatário, por outro, tornando o pagamento dos aluguéis excessivamente oneroso para este e extremamente vantajoso para aquele, incidindo na hipótese do artigo 478/CC.

No corrente ano, diversas decisões judiciais acolheram a pretensão do locador para a revisão das prestações contratuais através do deferimento de tutelas de urgência. Por exemplo, no processo nº. 0034697-86.2020.8.16.0014, em trâmite na Comarca de Londrina, no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, foi deferida a tutela cautelar requerida por um lojista (locatário) em face do shopping center (locador), para suspender a exigibilidade da multa rescisória solicitada pela autora e reduzir, com base na distribuição dos prejuízos decorrentes da pandemia, a cobrança do mês em aberto para 50% cinquenta por cento do valor. Veja-se:

Desta relação complexa – e no que pertinente ao caso concreto – se extrai a importante obrigação do locador em planejar e organizar o espaço do shopping center de maneira a atrair e manter público em fluxo contínuo em suas dependências. Isto porque o shopping center (ou centro de compras) é uma edificação de grandes proporções, um empreendimento onde funcionam diversas lojas, de diferentes donos e marcas, configuradas segundo o tenant mix (planejamento de distribuição das lojas) e utilizando-se de marcas de renome (as lojas âncora) para atrair maior clientela para as demais lojas (as lojas satélites), sob administração única, oferecendo produtos e serviços ao consumidor num espaço climatizado e diferenciado, que possibilita também o entretenimento e o lazer no espaço de compras, com segurança e estacionamento.¹ Com base em tal contexto já se verifica que esta importante obrigação de fluxo de pessoas a cargo da administração do shopping (locador) não vem sendo integralmente cumprida em razão da pandemia COVID-19 de modo que não se pode, sob aspecto sumário, exigir do locatário - que pretende a extraordinária resolução contratual em tempos difíceis como o que vivemos - todo o rigor das disposições contratuais inicialmente pactuadas entre eles. Aplica-se, aqui, artigo 478 do CC2002. Acolho, pois, por tais razões, deferimento do pedido liminar no que tinge possibilidade de resolução contratual sem pagamento da multa rescisória prevista em contrato. No que toca obrigações de pagamento de aluguéis e outros encargos do contrato de locação verifico no e-mail que serve de base do pedido (sequencial 1.15) que as obrigações vencidas em 10/05/2020 se referem utilização de ar condicionado, dedetização, energia, fundo de promoção e rateio de despesas comuns, devidas, portanto, pelo locatário porque ancoradas na manutenção do empreendimento (loja e shopping) qual fazia parte enquanto vigente o contrato. Mesmas rubricas se repetem na conta junho/2020 e que por iguais motivos ficam mantidas por este magistrado. No que toca à cobrança de R\$ 5.902,61 (pro rata dia) no boleto de junho/2020 (provavelmente a título de aluguel) e em razão de toda a fundamentação posta acima, reduzo-a, sob aspecto sumário, para 50% do valor ali exigido na forma em que excepcionalmente permitida pelo já citado artigo 478 e seguintes do CC2002. Por se tratar de valores substanciais envoltos nos efeitos desta medida liminar, e porque o deferimento da medida emergencial poderia desequilibrar a relação jurídica processual entre as partes litigantes², condiciono efetivação da tutela de urgência ao oferecimento de caução real ou fidejussória pela parte autora a ser oferecido em cinco dias. Diante o exposto e desde que prestada caução para garantir integralmente o valor econômico desta medida liminar, defiro parcialmente a tutela de urgência solicitada para fins de suspender a exigibilidade da multa rescisória³ na resolução contratual solicitada pela parte autora, bem como, reduzir a cobrança da rubrica AMM contida no sequencial 1.15 (junho/2020) para 50% do valor. (TJ-PR – Proc. 0034697-86.2020.8.16.0014, Juiz MARCOS CAIRES LUZ, Data de Julgamento: 16/06/2020, Vara Cível, Comarca de Londrina-PR).

Cite-se, também, decisão da 27^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, no julgamento do agravo de instrumento nº. 0035297-68.2020.8.19.0000, interposto pelo locatário, proprietário de uma franquia do “Bob’s”, grande rede de *fast food*, requerendo a

redução de 70% (setenta por cento) do valor do aluguel no período pandêmico, por ter amargado redução de receitas supostamente no mesmo patamar. Destaca-se, no voto do Desembargador Relator João Batista Damasceno, acompanhado à unanimidade por seus pares, que a perda de renda do locatário não foi o critério adotado para a revisão provisória do valor do aluguel, mas a limitação do uso do imóvel, sendo observado, igualmente, o limite de 50% (cinquenta por cento) de desconto nos alugueis, posto que o ônus da pandemia não possa ser suportado unilateralmente pelo locador. Segue:

De fato, a pandemia do vírus SARS-CoV-2 teve como efeito imediato medidas de isolamento social, restrição ou proibição de funcionamento de comércio, fatos com inequívoca repercussão econômica.

Sem qualquer planejamento, os estabelecimentos tiveram de interromper suas atividades ou buscar uma outra forma de atuação, disponibilizando seus produtos por meio de entregas ao consumidor, como ocorre no caso do agravante.

Embora as medidas de isolamento social impactem negativamente o fluxo de pessoas necessário ao pleno exercício da atividade comercial desempenhada pela agravante, uma vez que atua no ramo de lanches (franquia do Bob's), a pretendida redução da exigibilidade do aluguel em 70% (setenta por cento) implica desequilíbrio entre as partes, pois o imóvel continua por ela ocupado e a emergência de saúde pública atinge a ambos os contratantes, não se podendo descuidar que o aluguel constitui renda cujo recebimento também é esperado pelo locador.

Dessa forma, ante os interesses em conflito, e num juízo de cognição sumária, admissível a redução em 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel. (TJ-RJ - AI: 00352976820208190000, Relator: Des(a). JDS JOÃO BATISTA DAMASCENO, Data de Julgamento: 12/08/2020, VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 2020-08-14)

Registre-se que a aplicabilidade da tese defendida pelos professores Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (2020, p. 772) em relação ao papel ativo do Julgador no intento de preservar o melhor interesse de ambas as partes, mesmo quando a revisão do contrato for rechaçada pelo locador, possui aplicabilidade mitigada em relação aos contratos de locação comercial.

Isto se deve, não apenas ao histórico restritivo do Superior Tribunal de Justiça na matéria, mas decorre, também, da inclinação atual das Casas Legislativas pátrias que tem aprovado legislações de cunho liberal, com o intuito de melhorar o ambiente de negócios do país através do aumento da segurança jurídica.

Neste sentido, cite-se, por exemplo, a Lei nº. 13.874, de 20 de setembro de 2019, que instituiu a “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, que estabelece, como princípio, a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas (Art. 2º, inciso III).

Deste modo, sendo inviável a revisão da locação comercial, as partes deverão ser liberadas através da resolução do termo, retornando ao *status quo* anterior. Sem prejuízo do princípio da boa-fé contratual, que, na esteira das mencionadas lições de Anderson Scheiberm,

impõe o dever de renegociar, bem como ao princípio da preservação dos negócios jurídicos, cuja repercussão prática é o fortalecimento dos vínculos obrigacionais, sempre que possível.

CONCLUSÃO

Sem dúvida a pandemia da COVID-19 é um evento extraordinário na acepção literal da palavra. As repercussões da crise sanitária para a sociedade global ainda são incertas. Embora existam registros históricos de crises sanitárias de grandes proporções, a eclosão do novo coronavírus no mundo atual, cada vez mais globalizado, interdependente, dinâmico, possui ares de ineditismo.

Este acontecimento extraordinário não trouxe nebulosidades apenas para os sujeitos contratantes, mas, igualmente, impôs-se para os operadores do direito como um novo elemento a ser estudado, a fim de que os seus efeitos pudessem ser adequadamente interpretados.

Neste diapasão, os basilares conceitos doutrinários civilistas servem de filtro, lente e moldura, através dos quais os novos dilemas devem ser observados.

Especificamente em relação aos contratos de locação de imóveis, viu-se que, diferentemente do que o senso comum poderia apontar, a pandemia da COVID-19, em regra, não é hipótese de caso fortuito ou força maior, uma vez que tais excludentes da responsabilidade contratual incidem no fato necessário da obrigação. O evento extraordinário deverá impossibilitar absolutamente o cumprimento dos encargos contratuais, impondo-se sem que as partes possam resistir aos seus efeitos.

Nos contratos em estudo, em regra, estas não são as repercussões da pandemia. Percebeu-se que, embora as obrigações possam ter ficado mais onerosas, diversos setores puderam readequar a atividade que exercem aos tempos excepcionais. Ademais, a pandemia, por conceito, é um evento passageiro, de modo que a tendência é que os ônus suportados pelos contratantes sejam igualmente transitórios, possibilitando, eventualmente, o retorno à “normalidade contratual”.

O desequilíbrio entre prestação e contraprestação não configura o caso fortuito ou a força maior. Há remédios legais específicos para o tratamento do desequilíbrio contratual superveniente. Enquanto a obrigação ainda puder ser cumprida, mesmo que de modo mais custoso para o devedor, não se estará diante de uma hipótese de caso fortuito ou força maior.

Além do mais, é notório que há um *animus* no ordenamento jurídico brasileiro no sentido de preservar os negócios jurídicos. O princípio da função social dos contratos detém força suficiente para inclinar a doutrina civilista e a jurisprudência majoritárias dos tribunais pátrios a entenderem que o rompimento dos contratos deverá ser medida última e excepcional.

Ganharam protagonismo as teorias de revisão contratual.

A cláusula cláusula *rebus sic stantibus*, seja sob a ótica da teoria da imprevisão ou pela teoria da base objetiva do negócio, serve como um socorro para os sujeitos que, em razão da pandemia, passaram a amargar uma posição de vulnerabilidade contratual.

Não há consenso doutrinário acerca de qual das duas teorias o Brasil adotou. Propôs-se, neste trabalho, que a posição brasileira é singular, mesclando elementos de ambas as teorias, o que pode ser confirmado através dos fundamentos utilizados pelos Magistrados brasileiros na aplicação destas teorias nos casos concretos.

O Superior Tribunal de Justiça já se debruçou longamente acerca da temática e, historicamente, posiciona-se de modo conservador, mitigando ao máximo as hipóteses do que seria considerado “imprevisível e/ou extraordinário” para os fins dos artigos 317 e 478 do Código Civil de 2002.

Viu-se, com base na legislação e no entendimento da mencionada Corte, que os contratos de locação firmados antes da pandemia podem ser revisados em razão do fato superveniente, desde que demonstrado o desequilíbrio entre as obrigações dos contratantes ou, nas lições da doutrina, a onerosidade excessiva passível de transformar o contrato em instrumento de iniquidade, causador de dano aos sujeitos coobrigados.

A pretensão de revisão do contrato de locação deverá estar documentalmente bem embasada, de modo que possa ser construído o nexo de causalidade entre a crise sanitária e o motivo justificador da intervenção judicial na avença.

Há de ser percebido, também, a dinâmica social imposta pela COVID-19 transformou ambos os contratantes em vítimas, razão pela qual o Poder Judiciário ficou encarregado de tomar decisões ainda mais bem fundamentadas, uma vez que a condição das partes no caso concreto é um elemento essencial a ser considerado na hipótese de revisão contratual.

O Poder Judiciário Brasileiro tem proferido decisões – em sede de cognição sumária – reconhecendo o direito à revisão contratual. Os fundamentos utilizados pelos Magistrados tem caminhado em consonância com as teses estudadas neste trabalho, o que comprova a relevância destes conhecimentos doutrinários para a prática jurídica.

Na “busca do sinalagma perdido”, tem-se que as locações comerciais possuem parâmetros financeiros passíveis de tornar o exercício de revisão contratual mais próximo da objetividade. Por outro lado, as locações residenciais, inclusive pela função social que exercem, dependem de elementos a serem demonstrados conforme o caso concreto, no qual haverá de ser desenvolvido um Juízo de equidade, compartilhando os ônus da pandemia conforme a capacidade de cada contratante, na hipótese da intervenção judicial na avença.

As repercussões da pandemia para os contratos de locação para fins residenciais tem sido, até o momento, diametralmente opostas aos efeitos deste fenômeno nos aluguéis comerciais. É que, as medidas de isolamento social redesenham o método produtivo de diversos segmentos, difundindo o *home office*, ou seja, o trabalho em casa, gerando uma tendência de valorização dos imóveis, uma vez que estes passaram a ser ainda mais utilizados e procurados.

Por outro lado, as locações com finalidade comercial foram extremamente prejudicadas com os atos dos Poderes Públicos, que proibiram, em alguns Estados, o funcionamento de todas as atividades não consideradas essenciais, ocasionando o desuso ou a utilização precária dos imóveis alugados, sendo inequívoco, portanto, a redução na prestação dos locadores em relação ao preço pago, que é disponibilizar o imóvel para o uso à atividade econômica do locatário.

É fundamental que os locadores não sejam vilanizados. A função social dos contratos de aluguel de imóveis não compreende apenas o direito à moradia, caríssimo para todos, mas também possui uma finalidade econômica essencial na medida em que distribui riqueza, aquece o mercado, gera empregos e sustenta outras famílias. Há, portanto, motivos suficientes para perceber que a intervenção judicial na avença, com o intuito de evitar ou mitigar os danos sofridos por uma das partes, exponha a contraparte a uma posição de igual vulnerabilidade, arcando sozinha com todos os ônus da crise sanitária.

Não se pode perder de vista que a composição extrajudicial dos contratantes é sempre um caminho viável para a pacificação social. A solução construída pelas partes, desde que exista reciprocidade na capacidade negocial, tenderá sempre a atender melhor os interesses conflitantes.

Os ditames da boa-fé contratual devem guiar os contratantes neste momento tão delicado. A comunicação, tanto pelo locador quanto pelo locatário, de inconformidades (ou inconformismos) relacionados ao contrato que vincula os dois deverá ser imediatamente comunicada ao outro. O silêncio não poderá servir para beneficiar, tampouco prejudicar uma das partes ligadas ao contrato. Havendo a solicitação de renegociação do negócio, a contraparte tem o dever de, ao menos, responder o intento do seu par, em conformidade, mais uma vez, com o axioma da boa-fé, que exige a transparência na formação e na execução de negócios jurídicos.

Por fim, tem-se que a resolução dos contratos, embora deva ser a *ultima ratio*, é igualmente um meio legítimo de resolução dos conflitos que haverá de ocorrer nos casos em que a revisão seja inviável, posto que é preferível o rompimento do vínculo em vez da manu-

tenção deste sem o equilíbrio obrigacional e/ou excessivamente oneroso para um dos contratantes.

Nos contratos de locação residencial levados à análise do Poder Judiciário, percebe-se que há maior inclinação para que o contrato seja mantido, até pela função social absolutamente fundamental que estas avenças possuem. Conforme defendido pela doutrina, a revisão contratual não poderá ser uma prerrogativa à mercê do locatário, mas deverá ser distribuída conforme as circunstâncias do caso concreto, especialmente, a condição das partes contratantes.

De outra banda, nos contratos de aluguel de imóveis para fins comerciais, percebe-se nítido viés liberal no posicionamento majoritário dos Tribunais Pátrios, entendimento corroborado pelas legislações mais recentes na matéria, a exemplo da “Lei da Liberdade Econômica” que tem a intervenção mínima do Poder Judiciário nos contratos como um de seus princípios norteadores. Há, portanto, inclinação para a resolução em vez da manutenção do pactuado através da sentença judicial.

BIBLIOGRAFIA

ANASTASIA, Antônio. Sancionada lei de Anastasia que cria regime jurídico emergencial na pandemia. Nota Publicada no *site* do Senador Antônio Anastasia, 16/06/2020. Disponível em <<http://anastasia.com.br/sancionada-lei-de-anastasia-que-cria-regime-juridico-emergencial-na-pandemia/>>. Acesso, 30/10/2020, 16:00h.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Inaplicabilidade da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva na extinção dos contratos. In: *Fundamentos do direito civil brasileiro* [S.l: s.n.], 2012.

BRASIL. Decreto nº. 10.282, de 20 de março de 2020. Diário Oficial da União, Poder Executivo, 20/03/2020, Ed. Extra G. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20192022/2020/decreto/D10282.htm#:~:text=D10282&text=Regulamenta%20a%20Lei%20n%C2%BA%2013.979,p%C3%BAblicos%20e%20as%20atividades%20essenciais.&text=Objeto-Art.,p%C3%BAblicos%20e%20as%20atividades%20essenciais.> Acesso: 30/10/2020, 11:52h.

BRASIL. Lei nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso: 26/11/2020, 00:00h.

BRASIL. Lei nº. 13.874, de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso: 25/11/2020.

BRASIL. Lei nº. 13.979, de 06 de fevereiro de 2020. Diário Oficial da união, Atos do Poder Legislativo, 07/02/2020. Ed. 27. Seção: 1. Pág. 1. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-13.979-de-6-de-fevereiro-de-2020-242078735>>. Acesso 30/10/2020, 11:06h.

BRASIL. Lei nº. 14.010, de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). – Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>.

BRASIL. Lei nº. 14.014, de 10 de junho de 2020. Diário Oficial da União, Atos do Poder Legislativo, 10 de junho de 2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso: 30/10/2020, 15:00h.

BRASIL. Lei nº. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso: 02/11/2020, 15:00h.

BRASIL. Ministério da saúde. Covid-19 painel coronavírus – Disponível em: <<https://covid.saude.gov.br/>>. Acesso: 18/10/2020, 18:30h.

BRASIL. Ministério da saúde. **Portaria nº. 188, de 3 de fevereiro de 2020**, Diário Oficial da União, Poder Executivo, 04/02/2020. Ed. 24-A. Seção: 1 Ext. Pág: 1. Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-188-de-3-de-fevereiro-de-2020-241408388>>. Acesso: 30/10/2020, 11:00h.

BRASIL. STJ. **AgInt no AREsp 1.200.354/SC**, rel. ministro Paulo De Tarso Sanseverino, DJe 17.10.18.

BRASIL. STJ. **AgInt no REsp 1.316.595/SP**, relator: ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJe 20.03.17.

BRASIL. STJ. **Resp. nº. 1.689.225-SP** (2017/0120440-5), DJe 21.05.2019.

BRASIL. STJ. **Resp. nº. 860.277-GO**, rel. ministro Luis Felipe Salomão, Dje 03.08.2010.

BRASIL. STJ. **AgInt no REsp 1.514.093/CE**, rel. ministro MARCO BUZZI, DJe de 07.11.16.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade nº. 6341**, Tribunal Pleno, Brasília, DF, 15/04/2020, DJE. nº. 90, divulgado em 15/04/2020. Disponível em: <<http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5880765>>. Acesso: 30/10/2020, 13:00h.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AREsp 1.347.713/SP**, relator: ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 19.09.18.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 655.837/MG**, relator: ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 22.10.18.

BRASIL. **TJ-RJ - AI: 00352976820208190000**, Relator: Des(a). JDS JOÃO BATISTA DAMASCENO, Data de Julgamento: 12/08/2020, VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/08/2020.

BRASIL. **TJ-RJ - AI: 00558556120208190000**, Relator: Des(a). NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/09/2020, VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/09/2020.

BRASIL. TJSP. 2ª VARA CÍVEL. COMARCA DE PIRACICABA. **Processo nº. 1007417-94.2020.8.26.0451**, DJE: 03/08/2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado 22 do CJF**. I Jornada de Direito Civil. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>>. Acesso: 19/11/2020, 20:00h.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado 440**. V Jornada de Direito Civil. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/346>>. Acesso: 21/11/2020, 23:30h.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº. 175. III Jornada de Direito Civil. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>> Acesso: 22/11/2020, 22:00h.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº. 176. III Jornada de Direito Civil. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>>. Acesso: 21/11/2020, 22:00h.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº. 365. IV Jornada de Direito Civil. Disponível em <cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483> Acesso: 22/11/2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº. 366. IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>> Acesso: 22/11/2020, 14:00h.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº. 443. V Jornada de Direito Civil Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/356>> Acesso: 10/11/2020, 21:00h.

EBIT I NIELSEN: e-commerce no brasil cresce 47% no primeiro semestre, maior alta em 20 anos. Disponível em <<https://static.poder360.com.br/2020/08/EBIT-e-commerce-Brasil-1semestre2020.pdf>> Acesso: 15/11/2020, 12:00h.

FARIAS, CRISTIANO CHAVES de. Curso de direito civil: contratos/ Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald – 7. Ed. rev., e atual. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FONSECA, Arnoldo Medeiros. Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão. Rio de Janeiro: Forense, 1943, p. 115.

FUNDO MONERÁRIO INTERNACIONAL. World Economic Outlook, Whashington, D.C., EUA, 02/04/2020. Disponível em: <<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/04/14/weo-april-2020>>. Acesso: 18/04/2020, 15:00h.

GONÇALVES, CARLOS ROBERTO. Direito Civil Brasileiro, Volume 3: Contratos e Atos Unilaterais/ Carlos Roberto Gonçalves – 16. ED. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, CARLOS ROBERTO. Direito Civil brasileiro, volume 4: responsabilidade civil/ Carlos Roberto Gonçalves – 14. Ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico. Tabela 3524. Disponível em <<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3524>> Acesso: 18/04/2020, 15h.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. Who coronavirus disease (COVID-19) dashboard. Disponível em: <<https://covid19.who.int/>>. Acesso: 18/10/2020, 18:00h.
PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA, Instituições de Direito Civil, Vol. III, 16.^a edição, 2012, Editora Forense

RIZZARDO, ARNALDO. Contratos. 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RIZZARDO, ARNALDO. **Contratos/ Arnaldo Rizzato.** – 15. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luis (2006). **Revisão judicial dos contratos: Autonomia da vontade e teoria da imprevisão.** 2 ed. São Paulo: Atlas.

SENRA, ALEXANDRE, DA GAMA, JOÃO FELIPE CALMON. **O que se fazer com o valor dos aluguéis em contratos de locação residencial e comercial de imóveis urbanos no Brasil no contexto da pandemia de covid-19?** Publicado no site Migalhas. Disponível em <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/326032/o-que-se-fazer-com-o-valor-dos-alugueis-em-contratos-de-locacao-residencial-e-comercial-de-imov%E2%80%A6>>. Acesso: 22/11/2020, 23:00h.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. **Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis.** Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 9, n. 2, 2020 (ahead of print). Disponível em: <<http://civilistica.com/novos-problemas-antigas-solucoes/>>. Data de acesso 21/11/2020, 14:00h.

SIMÃO, JOSÉ FERNANDO – **O contrato nos tempos da COVID-19”.** Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Publicado no site Migalhas. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/arquivos/2020/4/8CF00E104BC035_covid.pdf>. Acesso: 19/11/2020.

STOLZE, Pablo; Pamplona Filho, Rodolfo. **Manual de direito civil – volume único** / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie** – v. 3 / Flávio Tartuce. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

VIANA, MARCO AURELIO S. **Curso de Direito Civil: direito das obrigações.** Rio de Janeiro: Forense, 2007.