

**IMPACTOS DA COVID-19 NO ADIMPLENTO DE OBRIGAÇÕES NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS**

**IMPACTS OF COVID-19 IN COMPLIANCE WITH OBLIGATIONS ON
COMMERCIAL PROPERTY LEASING CONTRACTS**

Cláudia Henriques Carvalho de Morais¹
Mayara Nunes Peruchi²
Me. Lígia Cruz Vianna³

RESUMO

A pandemia da covid-19 causou um cenário de instabilidade socioeconômica em escala mundial e a vida de milhares de pessoas foi afetada. Além dos impactos na saúde pública, na economia, na política, vive-se uma crise na segurança jurídica: como honrar compromissos assumidos antes da pandemia, se agora as circunstâncias mostram-se totalmente adversas? As razões para a escolha do tema justificam-se pela repercussão dos problemas que surgiram e surgirão na aplicabilidade do direito nesses tempos de crise. Para explicar sobre os impactos da covid-19 no adimplemento de obrigações nos contratos de locações de imóveis comerciais explorou-se, sob a ótica do ordenamento jurídico brasileiro, as teorias existentes acerca de questões relacionadas ao inadimplemento de obrigações contratuais em situações adversas. A problemática resume-se ao levantamento de ideias para o restabelecimento do equilíbrio contratual nos negócios jurídicos. Para essa discussão utilizou-se das leis: lei nº 10.406/2002, conhecida como Código Civil, em especial os artigos 317 que versa sobre a teoria da imprevisão, art. 393 que versa sobre o caso fortuito ou força maior, art. 478 que versa sobre a teoria da onerosidade excessiva; lei nº 14.010/2020, conhecida como Lei da Pandemia; lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato. Além disso, utilizou-se de doutrinas e julgados dos Tribunais do Espírito Santo.

Palavras-chave: Código Civil. Lei 14.010/2020. Lei 8.245/1991. Covid-19. Inadimplemento.

ABSTRACT

The covid-19 pandemic caused a scenario of socioeconomic instability on a world scale and the lives of thousands of people were affected. In addition to the impacts on public health, the economy and politics, there is a crisis in legal security: how can we honor commitments made before the pandemic, if the circumstances are now totally adverse? The reasons for choosing the theme are justified by the repercussions of the problems that have arisen and will arise in the applicability of the law in these times of crisis. In order to explain the impacts of covid-19 in complying with obligations in commercial property lease contracts, the theories of issues related to the default of contractual obligations in adverse situations were explored from the perspective of the Brazilian legal system. The problem is summed up in the raising of ideas for the reestablishment of the contractual balance in legal businesses.

For this discussion, laws were used: Law nº 10.406/2002, known as the Civil Code, in particular articles 317, which deals with the theory of unforeseen circumstances, art. 393 which deals with the act of God or force majeure, art. 478 which deals with the theory of excessive burdens; Law nº 14.010/2020, known as the Pandemic Law; Law nº 8.245/1991, known as the Tenancy Law. In addition, doctrines and judgments from the Courts of the Espírito Santo were used.

Keywords: Civil Code. Law 14.010/2020. Law 8.245/1991. Covid-19. Default.

1 INTRODUÇÃO

O atual estudo versará sobre os impactos da covid-19 no adimplemento de obrigações nos contratos de locação de imóveis comerciais. Neste seguimento, percebe-se os impactos desta pandemia em várias searas da sociedade, em especial, na saúde e na economia.

Em virtude desse cenário de instabilidade socioeconômica muitas pessoas não terão condições de cumprir compromissos assumidos antes da pandemia, já que as circunstâncias eram totalmente diferentes. Neste íterim a seara jurídica também

¹ Graduanda em Direito. E-mail: claudinhahcarvalho@hotmail.com

² Graduanda em Direito. E-mail: mayaranperuchi@gmail.com

³ Mestre em Direito Civil. E-mail: prof.ligia@doctum.edu.br

sofrerá os impactos desta pandemia. Nesse intuito, como honrar compromissos antes da pandemia, se agora as circunstâncias mostram-se totalmente adversas?

Por meio da análise de teorias, legislações e jurisprudências buscar-se-á alternativas para o restabelecimento do equilíbrio contratual nos negócios jurídicos, tais como a invocação da exclusão de responsabilidade contratual e/ou renegociação de cláusulas contratuais, em especial nas locações de imóveis comerciais.

A escolha de tal tema justifica-se pela repercussão dos problemas que surgiram e os que surgirão na aplicabilidade do Direito nesses tempos de crise. Trata-se de um tema relevante, pois ninguém esperava por uma crise mundial nessas proporções. Não existem respostas prontas e aplicáveis indistintamente para todos os casos.

A preocupação não é apenas com a instabilidade nas relações jurídicas durante a pandemia de covid, mas também com o pós-covid. Não se pretende esgotar o assunto, deixando livre para que próximos estudos explorem áreas não levantadas no presente trabalho.

Com vistas a obter uma melhor compreensão acerca do tema proposto, no presente estudo será adotada a metodologia dedutiva, utilizando-se da pesquisa exploratória e revisão bibliográfica. Dessa forma, a pesquisa bibliográfica terá como fontes principais a lei nº 10.406/2002, conhecida como Código Civil, a lei nº 14.010/2020, conhecida como Lei da Pandemia, a lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, além de algumas teorias. Soma-se a isso, estudos de doutrinas, julgados e jurisprudências dos Tribunais do Espírito Santo.

Os impactos dessa pandemia ainda são imensuráveis. O Poder Judiciário será bastante demandado, devendo posicionar-se de maneira célere para garantir a segurança jurídica nesse novo cenário de tantas incertezas. Recentemente foi publicada a lei nº 14.010/2020 para dispor sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (covid-19).

Este instituto jurídico será abordado ao longo do trabalho, assim como alguns pontos da lei nº 8.245/1991, bem como alguns artigos do Código Civil (artigos 317, 393 e 478).

Espera-se com o presente trabalho levantar as discussões que envolvem essa temática, para que posteriormente, possam vir a ser ratificadas através de

decisões judiciais em casos reais/concretos.

2 O QUE É COVID E SEUS IMPACTOS NO BRASIL

No final de 2019, o novo coronavírus foi descoberto após casos registrados em Wuhan, na China. Esse vírus, apresenta em sua superfície um aspecto semelhante a uma coroa, por isso o seu nome – corona – que em latim tem o significado de coroa, em decorrência dessa semelhança.

Essa doença infecciosa foi denominada de covid-19, a qual varia de quadros clínicos em que as pessoas apresentam nenhum ou sintomas muito leves à quadros com sintomas graves. Estes casos necessitam de internação hospitalar.

Esse vírus, é considerado pela sociedade médica como um vírus respiratório, com sintomas semelhantes à de uma gripe, tais como: tosse, febre, cansaço, entre outros. É transmitido por meio de gotículas respiratórias, ou seja, de pessoa para pessoa, através de espirros, tosses, mãos contaminadas, entre outros.

Diante do aumento expressivo de casos de infecção por esse vírus em todo o mundo, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a existência de uma pandemia, que é quando uma doença infecciosa se espalha mundialmente. No Brasil, por causa da gravidade e do alto índice de contágio dessa doença, adotou-se uma série de medidas para controle de transmissibilidade entre as pessoas.

Existem algumas medidas a fim de controlar a transmissibilidade do vírus, tais como, o distanciamento social, o isolamento, a quarentena e o lockdown. O distanciamento social é uma das maneiras para prevenção à disseminação do novo coronavírus, ou seja, quanto menor o contato pessoal, menores são as chances de circulação do vírus e o crescimento da doença. Inclui várias ações, entre elas, evitar aglomerações e sair de casa apenas para o que for imprescindível. Já o lockdown, considerado um protocolo de emergência, é o sistema mais alto de segurança. É necessário quando há grave ameaça ao sistema de saúde. Este protocolo impede a circulação total das pessoas e o fechamento total de atividades consideradas não essenciais. Nesta modalidade, inclusive, pode ocorrer o fechamento de atividades consideradas essenciais. É, portanto, uma medida muito eficaz em caso de colapso no sistema de saúde.

Destarte, algumas medidas governamentais foram adotadas no Brasil, como o fechamento dos comércios (atividades não essenciais), fechamento das escolas (suspensão das aulas presenciais), adoção do trabalho home office , e em alguns casos medidas mais enérgicas, tais como a interrupção dos transportes coletivos e o

lockdown “que é o nível mais alto de segurança com bloqueio total, inclusive de algumas atividades essenciais” (SANCHEZ, 2020, p. 82).

Após mais de um ano de pandemia, percebeu-se que esse vírus afetou e continua a afetar drasticamente várias searas. Entre essas, pode-se destacar: a saúde, a economia, a sociedade, a educação, a política, a cultura e a justiça. “Vivenciamos o medo do difuso, do invisível [...]. Estamos todos em perigo e todos somos perigosos uns aos outros” (BAUMAN, 2008, p. 125; p. 128 apud MILAGRES, 2020, p. 3).

De acordo com Sanchez (2020), no que tange a economia, por causa das medidas governamentais adotadas a fim de frear a disseminação do vírus, vários trabalhadores tiveram suas rendas reduzidas ou cortadas, provocados principalmente pelo fechamento comércio, empresas, indústrias, escritórios, os quais tiveram também queda de faturamento.

Corroborando do mesmo pensamento Milagres (2020, p.6):

Em um cenário imprevisível e imprevisível, em que não se pode imputar responsabilidade pelos efeitos da pandemia aos agentes econômicos, não há como prescindir da mão visível do Estado. O desafio é a intensidade e o tempo dessa mão.

De outro lado, as pessoas de uma maneira em geral passam a consumir menos, por vários motivos, seja pela queda do poder de compra ou desemprego, como também pelo medo da incerteza que essa pandemia tem provocado na população. Além disso, pequenas e médias empresas podem ir à falência, provocando impactos sociais relevantes, aumentando, inclusive a violência.

Além desses impactos econômicos, a pandemia trouxe grandes consequências para o direito brasileiro. Vê-se que o Poder Judiciário enfrenta alguns desafios por causa do novo coronavírus, na tentativa de adequar-se a essa nova realidade, um desses novos desafios, é o aumento do número de ações.

Em decorrência das medidas governamentais adotadas a fim de frear a propagação desse vírus, alguns questionamentos foram levantados, tais como a ordem das garantias constitucionais e a competência das administrações locais em relação às medidas restritivas. De certa forma, aumentou-se muito a tensão entre direitos individuais e interesses coletivos, o que fez com que demandar mais do Poder Judiciário, considerado por muitos como moroso.

Em relação ao inadimplemento de contratos de aluguéis comerciais o Poder Judiciário será também bastante demandado em virtude de toda essa situação que a pandemia tem provocado em que muitas pessoas não conseguirão honrar com os compromissos assumidos.

3 IMPACTOS DA COVID-19 NA APLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

O contrato é um instrumento jurídico muito importante e está presente no dia a dia das pessoas. É um acordo de vontades, entre duas ou mais pessoas, e pode ocorrer de forma verbal ou escrita. Para negócios jurídicos mais complexos utiliza-se o contrato na sua forma escrita, garantindo assim mais segurança jurídica entre as partes. “Os contratos criam vínculos obrigacionais entre as partes, *pacta sunt servanda*” (SANCHEZ, 2020, p. 38).

Segundo Malvim (1980, p. 6 apud MILAGRES, 2020, p. 21) “o cumprimento natural das obrigações é a regra. O inadimplemento é a exceção”. Entretanto, diversos institutos podem ser alegados para justificar uma possível revisão ou extinção do vínculo obrigacional.

No direito civil brasileiro, os institutos que servem de justificativa e legitimação para a revisão contratual são: a teoria da imprevisão, em que se verifica a quebra do equilíbrio contratual e a desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento da sua execução (art. 317 do Código Civil); a onerosidade excessiva, em que se verifica a extrema vantagem para uma das partes e excessiva onerosidade para a contraparte advinda do mesmo evento imprevisível e extraordinário (art. 478 do CC), e; o caso fortuito e força maior, quando circunstâncias supervenientes à celebração do contrato geram efeitos inevitáveis e, que não sejam imputáveis à parte (art. 393 do CC) (GARCEZ, 2020, p. 9).

Segundo Sanchez (2020), o legislador atentou para a forma mais contemporânea dos contratos, que devem ser guiados pela boa-fé objetiva e pela sua função social, garantindo assim que ele seja efetivamente válido no campo fático. Pontuou que não é possível estimar a dimensão do impacto na economia brasileira e os campos que serão atingidos pela pandemia, entretanto, é possível afirmar que as relações contratuais serão impactadas, o que já se observa neste momento.

Assim, levanta-se a seguir algumas alternativas e seus respectivos institutos, visando mitigar um possível inadimplemento contratual, como por exemplo,

propositura de um novo valor de aluguel, por meio de acordo entre as partes (Lei do Inquilinato); adequação de novo preço de aluguel, por meio de decisão judicial, ou revisão contratual (art. 317, CC); desfazimento do contrato, solicitado pelo inquilino (art. 418, CC); resolução sob alegação de excludente de responsabilidade do devedor devido a caso fortuito ou força maior (art. 393, CC).

3.1 A Aplicabilidade do Artigo 393 do Código Civil Brasileiro no Adimplemento dos Contratos de Aluguel

Alguns doutrinadores, defendem que em virtude da pandemia do novo coronavírus, pode-se invocar o artigo 393 do Código Civil para a negociação em alguns casos de inadimplência: “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado” (BRASIL, 2002, online).

Dentre estes, Sanchez (2020, p. 31 e 32), que em suas palavras diz:

Como doutrinador entende que a negociação pode ser justificada pelo artigo 393 do Código Civil, segundo o qual, em caso de inadimplência, [...]. A pandemia de covid-19 se enquadraria nesse tipo de evento inevitável e que impede o cumprimento da obrigação contratual do aluguel.

Este artigo traz uma exposição acerca dos devedores que em decorrência destes casos não responderem pelos prejuízos ocasionados por estes eventos. Entretanto, há de se verificar que a covid-19, não poderá transformar este dispositivo em uma presunção de mecanismo hábil na relação contratual, uma vez que, é de extrema importância apresentar o fato que venha a demonstrar a continuidade perfeita do contrato, decorrente de caso fortuito ou força maior.

Ressalta-se que se faz necessário a análise de caso a caso, já que comprovado o inadimplemento antes da pandemia não há motivo de se invocar tal preceito. Nas palavras de Milagres (2020, p. 29) “os efeitos da covid-19, por si só, não abalam o programa obrigacional. Não podemos de forma genérica e não contextualizada, defender a exclusão contratual. É preciso muita cautela, sob pena de frustração generalizada dos contratos”.

Segundo Sanchez (2020), o Código Civil brasileiro não distinguiu os conceitos de caso fortuito e força maior, cabendo à doutrina e jurisprudência diferenciá-los.

Quanto às diferenças, de maneira breve e simples, podemos dizer que o caso fortuito é o evento que não se pode prever e que não podemos evitar. Já os casos de força maior seriam os fatos humanos ou naturais, que podem até ser previstos, mas da mesma maneira não podem ser impedidos; por exemplo, os fenômenos da natureza, tais como tempestades, furacões, raios, etc. ou fatos humanos como guerra, revoluções, e outros (SANCHEZ, 2020, p.54).

Desse modo, a pandemia é um fato inevitável e irresistível, pois não é algo que as pessoas podem controlá-la. Em contrapartida, na visão de Terra (2020 apud SIMÃO 2020), afasta-se equivocada a visão de categorizar a pandemia como força maior, uma vez que o que há, de fato, é uma impossibilidade superveniente, parcial e temporária. Superveniente porque ocorreu após a celebração do vínculo contratual; parcial porque o uso do imóvel sofreu restrições em maior ou menor grau conforme a atividade econômica exercida no local; e temporária porque em algum momento tais restrições cessaram.

3.2 A Aplicabilidade do Artigo 317 do Código Civil Brasileiro no Adimplemento dos Contratos de Aluguel

É notório que o momento atual provocado pelo novo coronavírus propiciará revisão e ou resolução de contratos. O artigo 317 em conjunto com os artigos 478, 479 e 480, todos do Código Civil positivou a teoria da imprevisão. O artigo 317 do Código Civil (BRASIL, 2002, online), aduz que: “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”.

Segundo Sanchez (2020), pandemias, guerras e afins, conseqüentemente seus efeitos devem ser conceituados como eventos imprevisíveis, que abalam as relações privadas.

O artigo 317 é muito interessante, principalmente, neste período de pandemia, pois permite que o juiz faça a correção do contrato mesmo após a sua celebração, alterando as suas cláusulas, desde que tal revisão ocorra por motivos imprevisíveis.

Vale ressaltar que esse artigo é muito importante para a renegociação do contrato, uma vez que, o inquilino de um prédio comercial, por exemplo, pode demonstrar para o juiz que antes da pandemia a realidade socioeconômica dele era de um faturamento de x reais e que este faturamento representava 3% do valor do

aluguel, por exemplo. E que por conta das medidas governamentais adotadas, com as constantes suspensões das atividades comerciais, houve uma queda brusca de seu faturamento, passando a representar 20% do seu aluguel.

Neste caso do exemplo acima, o juiz poderá com base no artigo 317 do Código Civil, adequar um novo valor para o aluguel, levando-se em consideração essa nova realidade socioeconômica. Mostra-se, portanto, em concreto, a consequência da pandemia para o negócio, em que é indiscutível os requisitos (imprevisibilidade e onerosidade) para a revisão de contrato de locação de imóvel comercial.

Conforme Sanchez (2020), o art. 317 é a norma por primazia da revisão dos contratos em razão dos motivos imprevisíveis que acarretam desproporção manifesta entre o valor e da prestação previsto no contrato e o valor do momento da execução”. Lembrando que “o art. 317 do Código Civil tem conteúdo limitado a desequilíbrios decorrentes da desvalorização monetária”. (MILAGRES, 2020, p. 45).

Rodrigues Júnior (2006 apud MILAGRES 2020) associa a teoria da imprevisão à cláusula *rebus sic stantibus*, onde mudanças imprevisíveis e inesperadas impedem a perfeita execução do contrato nas condições quando fora pactuado. Diante da alteração das circunstâncias, uma alternativa seria a adaptação/adequação dos contratos. Segundo Marques, Bertoncetto e Lima (2020, p. 63-77 apud MILAGRES 2020, p. 42) “não age de boa-fé a parte que sabe das dificuldades da contraparte e não atua para minimizar seus prejuízos, podendo, para tanto, modificar prazos de pagamento”.

A superveniência de condições pessoais adversas, que dizem respeito ao patrimônio do devedor ou às condições de sua existência material, não pode ser invocada sob o color de impossibilidade econômica, e, com base nisso, admitir-se a imprevisão (RODRIGUES JUNIOR, 2006, p. 129 apud MILAGRES, 2020, p. 22)

Seguindo o mesmo entendimento, Schreiber (2018, p. 213) aduz:

A aferição do desequilíbrio contratual superveniente deve, assim, restar exclusivamente centrada sobre aspectos objetivos, vinculados ao objeto do contrato, independentemente de encontrarem ou não razão mediata ou imediata em características subjetivas dos contratantes.

Depreende-se que a renegociação entre as partes seria a melhor alternativa, uma vez que o desemprego ou redução de renda não servem como insumos para

invocar a imprevisão.

3.3 A Aplicabilidade dos Artigos 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro no Adimplemento dos Contratos de Aluguel

Ainda assim, o direito brasileiro previu a teoria da onerosidade excessiva, presente no artigo 478 e seguintes do Código Civil. Esta teoria abarca também a teoria da imprevisão. Com a diferença de que não basta haver um desequilíbrio entre as prestações somente, nesta também deverá ter um desequilíbrio tal, para ambas as partes, em que para uma das relações haja uma onerosidade excessiva, e para a outra, em contrapartida, uma grande vantagem. Este artigo admite a resolução do contrato, ou seja, a sua extinção.

Conforme observa-se no artigo 478 do Código Civil (BRASIL, 2002, online):

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, 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.

Para Sanchez (2020) a pandemia da covid-19, é o modelo ideal para o uso por parte da doutrina na aplicabilidade da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva. Conforme, pontua Mathias (2020, p. 307 e 308):

A análise do referido dispositivo mostra que a resolução do contrato por onerosidade excessiva, no sistema do Código Civil, depende da presença de uma série de requisitos, tais como:

(a) a existência de um contrato de execução continuada ou diferida; (b) a presença de excessivo ônus gerado para uma das partes; (c) a existência de vantagem excessiva para a outra parte; e (d) a ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis causadores do desequilíbrio.

Por outro lado, este artigo tem sido bastante criticado pela doutrina, conforme preceitua Lautenschlager (2020, p. 3):

A redação do artigo 478, em especial, tem sido bastante criticada, pela doutrina nacional, por não priorizar a conservação do contrato através da sua revisão. Vale dizer, a teoria da imprevisão deveria representar, antes, um pressuposto para a revisão contratual e não para a resolução do contrato, o que se recomenda apenas excepcionalmente.

Para Milagres (2020) ambas as partes têm sofrido perdas. Não há que se falar em vantagem excessiva para uma das partes.

É interessante destacar que no artigo 479 do Código Civil há um incentivo de tratativas, acordos, embora as partes já estejam em uma demanda judicial. Demonstra, portanto, que na negociação deve aparecer a realidade concreta das partes envolvidas, conforme, (BRASIL, 2002, online): “Art.479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”. Para Mathias (2020, p. 312): “O art. 479 do Código Civil permite que a revisão ocorra, mas somente se a outra parte, desejosa de manter vivo o negócio, se disponha a concedê-la”.

Assim, dependendo da forma de negociação, é possível garantir a continuidade do contrato, que é um princípio inerente ao direito contratual (continuidade dos contratos), de maneira que os contratos possam ser concluídos, ainda que no percurso tenham surgidos momentos de vulnerabilidade.

Após a denominada Lei da Liberdade Econômica – Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 -, [...] foi inserido o artigo 421- A no Código Civil, que reforça a essência da teoria da imprevisão. Basicamente o recente dispositivo prevê a mitigação de consequências resultantes de situações excepcionais, que afetem de maneira significativa e tornem o contrato civil ou empresarial excessivamente oneroso. Na decorrência deste cenário, prestigia-se a adoção do artigo 479, o qual prevê a renegociação das condições contratuais, sendo o artigo 479, uma das positivações da teoria da imprevisão no Código Civil de 2002. (SANCHEZ, 2020, p. 42).

Em suma, para a aplicação do 478 não basta a alegação apenas da pandemia é necessário que a pandemia traga uma repercussão não esperada no contrato e traga também uma onerosidade excessiva.

3.4 A Aplicabilidade da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) e da Lei da Pandemia (Lei 14.010/2020) no Adimplemento nos Contratos de Aluguel

A Lei 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, é quem regula o mercado de locação de imóveis urbanos. As partes interessadas (locador, que cede a posse do imóvel, e locatário, que usufrui do imóvel e paga o aluguel), firmam, geralmente, através de contrato escrito, as regras (direitos e deveres) do contrato de locação, com direitos e deveres para ambas as partes. Assim, para disciplinar sobre os contratos de locação imobiliária aplica-se a Lei 8.245/91, e supletivamente, o Código Civil.

Os efeitos da pandemia têm um impacto maior sobre os contratos de locação

não residencial (imóveis comerciais), uma vez que na locação residencial o locatário

ainda pode continuar usufruindo do imóvel, diferentemente da locação comercial, onde o locatário sofreu restrições do Poder Público de utilizar-se do imóvel em sua totalidade.

Segundo Milagres (2020), esse impedimento de fruição plena do imóvel, pode ser parcial (sem possibilidade de acesso do público ao estabelecimento, mas sendo possível a comercialização através de delivery) ou total (quando a natureza da atividade econômica tem restrições administrativas tão severas a ponto de inviabilizar a continuidade do negócio).

Essa incerteza da cessação da restrição de uso do imóvel pode, no caso concreto, inviabilizar o próprio exercício da atividade econômica e tornar sua continuidade impossível. Nessa situação, não sendo possível revigorar o programa contratual, é razoável defender a sua resolução não culposa com efeito liberatório das partes (MILAGRES, 2020, p. 64).

Segundo Silva Filho e Reinig (2020 apud MILAGRES, 2020, p. 67), o locador não deve ser prejudicado pelas restrições ao funcionamento do comércio, ou seja, faz jus ao recebimento dos aluguéis, uma vez que “o contrato de locação não transfere ao proprietário do bem os riscos da atividade exercida pelo locatário”.

Em relação ao reajuste do valor do aluguel, a Lei 8.245/1991 (BRASIL, 1991, online) aduz: “Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”. E, também em (BRASIL, 1991, online): “Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderá pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”.

Há de se ter em mente que, a ação revisional de aluguel é utilizada quando, diante algum fator externo ao contrato de locação há a valorização ou desvalorização do valor de locação naquela região/mercado, e para que haja um reequilíbrio, locador e locatário renegociam o novo valor estipulado.

Na ausência, de acordo entre as partes, e após transcorridos 03 anos da assinatura do contrato, o locatário ou o locador podem recorrer à via judicial através da ação revisional de aluguel, para pleitear a revisão/atualização do valor para ajustá-lo ao preço de mercado (faz-se necessária uma perícia para que o juiz tenha condições de vislumbrar um valor real e justo a ser sentenciado). Entretanto, diante de fatores supervenientes, imprevisíveis e extraordinários, como a pandemia, não poderia ser invocado o art. 19 da Lei 8.245/91 com a finalidade revisional.

Nessa perspectiva de impedimento superveniente temporário e não imputável, não há uma onerosidade excessiva pela alteração das circunstâncias, pois, a princípio, o valor de mercado da locação permanece o mesmo, mas há um agravamento da situação do locatário pelo impedimento jurídico à fruição do imóvel, abalado pela perda do substrato da prestação ou pela perturbação da própria finalidade ou do interesse contratual. Em abstrato, o locador cumpre a sua prestação, ou seja, o imóvel continua à disposição do locatário. Porém, concretamente, o locatário não pode extrair toda a pretendida utilidade do imóvel (MILAGRES, 2020, p. 65).

Conforme (SOUZA; OLIVEIRA, 2020), cabe ressaltar que é direito potestativo do locatário manifestar sua vontade na rescisão (desfazimento) do contrato, conforme art. 4º da respectiva lei, desde que pague a multa rescisória. Entretanto, diante da pandemia, alguns advogados alegam ser possível a invocação do art. 478 do CC, pelo locatário, a fim de eximir-se das penalidades impostas pelo contrato.

Com vistas a regulamentar esse conflito de como ficaria a questão do pagamento dos aluguéis durante a pandemia (suspensão total ou parcial), havia uma expectativa de aprovação do projeto de lei nº 1.179/2020 (BRASIL, 2020b), o qual versava a respeito. Entretanto, após muita polêmica, o respectivo dispositivo (até então art. 10) foi suprimido. Assim, o projeto de lei 1.179/2020 deu luz ao Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (covid-19), conforme ver-se-á a seguir.

Diante da instabilidade que a pandemia provocou, observou-se a necessidade de sancionar uma lei que tratasse especificamente sobre as relações jurídicas de Direito Privado no período do coronavírus. Tem origem o PL 1.179/2020, em abril, uma iniciativa do ministro Dias Tofolli, Antônio Carlos Ferreira, proposto pelo senador Antônio Anastasia, relatoria no Senado da senadora Simone Tebetti, parte da proposta feita pelo professor Otavio Luiz Rodrigues, Rodrigo Xavier Leonardo e um grupo de que ele liderou. O objetivo era fazer um mini Código Civil em tempos de pandemia. Fixou a lei no mês de março como termo inicial de publicação (20/03/20) e como termo final, 30/10/20. Portanto, em 10 de junho de 2020 foi sancionada a Lei 14.010/2020, a qual ficou conhecida com o nome de Lei da Pandemia.

A proposição, talhada por uma legião de civilistas (que participaram direta ou indiretamente da gestação), esforça-se por abastecer todas as áreas do Direito Civil, desde a Parte Geral (ex.: prescrição e decadência) até a de Sucessões (ex.: prazos de inventários), passando pela de Família (ex.: prisão civil domiciliar), pela das pessoas jurídicas (ex.: assembleias virtuais), pela das Coisas (ex.: condomínio edilício e usucapião) e pela dos contratos (GAGLIANO; OLIVEIRA, 2020, online).

Importante destacar que capítulo IV que tratava de mecanismo de resilição, resolução e revisão dos contratos foi vetado pelo Presidente da República. Mas, em setembro, o Congresso Nacional derrubou o veto presidencial. Esta lei tem um caráter transitório e emergencial, portanto não vem para alterar e nem mesmo revogar nenhuma outra lei, apenas suspendendo normas incompatíveis com o momento excepcional da pandemia.

Essa lei emergencial e provisória considera o dia 20 de março de 2020 como termo inicial dos eventos derivados da pandemia, perdurando seus efeitos até 30 de outubro de 2020. Dessa forma, em que pese se trate de lei sancionada e publicada apenas em junho de 2020 (data em que entrou em vigor), a Lei nº 14.010/2020 possui, em determinadas situações, efeitos retroativos, os quais estariam limitados, contudo, à data de 20/03/2020, ou, no caso da suspensão dos prazos para abertura de inventário, ao dia 1º de fevereiro de 2020 (DUTRA, 2020, online).

Apesar desta lei ter caráter transitório e com termo final determinado, seus artigos ainda podem ser aplicados, uma vez que a causa de pedir (pandemia) ainda está ativa. O artigo 6º presente no capítulo IV da Lei 14.010/20 (BRASIL, 2020) preza pela segurança jurídica.

Este artigo é excelente para tempos pandêmicos, pois evita demandas oportunistas, evitando desta forma colocar qualquer demanda na questão da pandemia, inclusive problemas contratuais anteriores à pandemia.

Conforme Sanchez (2020, p. 31): “a suspensão do pagamento dos aluguéis ficou de fora do projeto emergencial e da lei que ficou conhecida como covid-19 [...]”.

Dito isso, fica claro que os inquilinos devem pagar o aluguel, mas nada impede que devido a esses acontecimentos, provocados pela pandemia, o que resultou em um abalo na economia e, portanto, muito inquilinos terão dificuldades no cumprimento deste tipo de obrigação, haja possibilidade de negociação entre as partes.

Enfim, este é um momento muito delicado em que se observa uma perda de renda significativa entre os brasileiros, por conta destas oscilações econômicas. Em virtude disso a inadimplência aumentou e continuará aumentando enquanto perdurar essa crise provocada pelas medidas governamentais adotadas a fim de conter a disseminação do vírus.

Portanto, é de fundamental importância que as partes tentem negociar entre elas, evitando levar ao judiciário essas questões. Dessa forma, evita-se a sobrecarga deste sistema, que já é considerado por muitos como moroso.

Será necessária uma análise, caso a caso, em que muitos contratos poderão ser revisados ou até mesmo rescindidos, para que ambas as partes não saiam perdendo e não haja a onerosidade excessiva para nenhuma delas, pois trata-se de uma situação incomum onde será imprescindível o uso da boa-fé, um dos princípios mais importantes do direito brasileiro, que deve reger as relações processuais.

4 ANÁLISE DE CASOS CONCRETOS NO ESPÍRITO SANTO

4.1 Caso Di Dom Dom Bar e Restaurante

Di Domdom Bar e Restaurante, localizado em Vitória no Espírito Santo, pleiteou na Justiça, processo nº 0007045-86.2020.8.08.0024, o reconhecimento da aplicação da teoria da imprevisão à relação contratual já existente. Na fundamentação alegou que está impedido de exercer suas atividades comerciais de forma plena, tendo em vista os Decretos Estaduais (Decretos Estaduais nº 4.605-R e nº 4.621-R) editados pelo Governo do Estado do Espírito Santo, que proibiram o funcionamento regular de bares e restaurantes em decorrência da pandemia provocada pelo novo coronavírus. As partes firmaram um contrato desde 2011 e até então a demandante que exercia suas funções ininterruptamente, alegou, inclusive, iminente risco de falência, já que afirma que a obrigação se tornou excessivamente onerosa em decorrência deste evento de força maior.

Di Domdom Bar e Restaurante pleiteou a concessão de tutela provisória de urgência, em síntese: pagamento proporcional de 2/3 (dois terços) do valor mensal do aluguel, dias em que o estabelecimento funcionou sem restrições, referente ao mês de março; isenção de novos aluguéis pelo período mínimo de 3 meses, após o retorno regular das atividades ou subsidiariamente a suspensão de reajustes contratuais e autorização para pagamento de 30% (por cento) do valor pago atualmente pelo período mínimo de 3 meses, após o retorno regular das atividades.

Na decisão, a juíza de direito, Tricia Navarro Xavier Cabral, concluiu:

V – CONCLUSÃO

1) Inicialmente, RECEBO a emenda à inicial apresentada. Diligencie a Secretaria na retificação do valor junto ao sistema. 2) INDEFIRO o pedido de parcelamento das custas processuais. 3) DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela provisória de urgência, para: 3.1) autorizar o pagamento do valor de 2/3 do montante vigente relativo ao aluguel do mês de março, o que perfaz a

quantia de R\$ 14.615,00 (quatorze mil seiscentos e quinze reais), correspondente ao período em que a Demandante funcionou sem restrições;

3.2) determinar a redução de 50% (cinquenta por cento) do valor original do aluguel pela Demandante pago aos Demandados, no importe de R\$ 11.329,06 (onze mil trezentos e vinte e nove reais e seis centavos), considerando que o valor atual da avença é de R\$ 22.658,12 (vinte e dois mil seiscentos e cinquenta e oito reais e doze centavos). 4) Destaca-se que o valor acima fixado terá vigência pelo período de dois meses após a retomada oficial das atividades comerciais pelo Governo Estadual, ou, ainda, até ulterior deliberação deste juízo, caso apresentada nova circunstância fática que venha a ser informada pelas partes no presente feito (ESPÍRITO SANTO, 2020a, online).

Portanto, o juiz acatou parcialmente o pedido do autor e determinou a redução temporária do valor a ser pago como aluguel. O autor requereu o pagamento de 30%, mas foi sentenciado ao pagamento de 50% do valor do aluguel, de forma a garantir o equilíbrio na relação comercial entre as partes.

4.2 Caso Shopping Mestre Álvaro

Shopping Mestre Álvaro, localizado em Serra, Espírito Santo, entrou com um recurso de agravo, processo nº 5000805-68.2020.8.08.0000, para interpor contra decisão que concedeu em parte o pedido de tutela pleiteado por MMO MODAS EIRELI – EPP, na qual deferiu a redução do valor do aluguel para 30% (trinta por cento) do valor contratado, além da isenção do pagamento do fundo de promoção e propaganda, durante o período de fechamento do comércio, em razão do coronavírus. Em suas razões pleiteou:

A prevalência das disposições contratuais livremente firmadas entre as partes, que os contratos de locação de shoppings centers englobam toda estrutura e administração do empreendimento, mediante serviços logísticos e mercadológicos prestados aos lojistas. Ademais, aduz que a agravada está em pleno funcionamento em sistema de delivery, não havendo justificativa para arcar com os prejuízos sozinha (ESPÍRITO SANTO, 2020b, online).

Relator do processo, o desembargador Jorge Henrique Valle dos Santos entendeu que no caso em tela analisado se aplicava o dispositivo do artigo 317, do CC. Dessa forma, diante deste fato imprevisível, o coronavírus, vislumbrou prejuízo decorrente para ambas as partes envolvidas.

Ademais, verificou-se que havia ausência de elementos que indicasse exatamente o índice de queda do faturamento da agravada, e para que houvesse

um equilíbrio entre as partes, evitando que apenas uma delas arcasse com um ônus para

o qual não havia contribuído, decidiu pela distribuição equânime dos prejuízos. Eis a transcrição da decisão:

Por tais razões, concedo em parte a tutela de urgência perseguida neste intento, de modo a deferir o pleito liminar perseguido nos autos de origem somente parcialmente, impondo-se o adimplemento das parcelas devidas a título de aluguel na monta de 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo **previsto em contrato**, mantendo-se a suspensão do pagamento ao fundo de promoção e propaganda até ulterior determinação (ESPÍRITO SANTO, 2020b, online).

Portanto, conclui-se que o juiz acatou parcialmente o pedido da agravante, aumentando o valor do pagamento do aluguel de 30% para 50%, mas mantendo a decisão referente à suspensão do pagamento ao fundo de promoção e propaganda até nova determinação, uma vez que na atual circunstância não estão ocorrendo propagandas e publicidade com vistas ao incentivo das vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo abordou os impactos da Covid-19 no adimplemento de obrigações nos contratos de locação de imóveis comerciais. Diante desse cenário de novidades, dúvidas e contradições, o direito brasileiro viu-se compelido a agir a fim de que pudesse garantir a segurança jurídica nesse momento de crise. Foi nesse sentido, que em 10 de junho de 2020, foi publicada a Lei nº14.010 de 2020, a qual ficou conhecida como Lei da Pandemia, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) durante esse período.

Fato é que por tratar-se de uma doença infecciosa e com alta transmissibilidade entre as pessoas, foram necessárias algumas medidas governamentais que restringe a circulação de pessoas, dentre essas: o fechamento de comércios, classificados como atividades não essenciais. Ademais, a crise da Covid-19 provocou mudanças na economia, e conseqüentemente uma queda na renda de muitos trabalhadores e empresários. Diante de tal crise o número de inadimplemento cresceu e muitas situações foram levadas ao judiciário.

O presente artigo trouxe o estudo de institutos que podem ser usados para justificar uma possível revisão ou extinção do vínculo obrigacional, através de uma solução que vise o equilíbrio e a boa-fé. Diante de tal cenário, alguns consideram a pandemia do novo coronavírus como um evento de caso fortuito ou força maior

(art.393, do CC), em que o devedor não seria responsabilizado nestes casos. Alguns doutrinadores defendem a invocação de tal instituto, como Sanchez, em que considera que em caso de inadimplência, os eventos provocados pelo coronavírus assemelham-se a uma guerra, assim como defende outras possibilidades de negociação. Há outros, como Aline Terra, em que tal princípio não deva ser invocado, uma vez que, trata-se de uma impossibilidade superveniente, parcial e temporária.

Por outro lado, há doutrinadores que defendem a aplicabilidade do artigo 317, CC, em que quando por motivos imprevisíveis há a possibilidade de correção do valor da prestação pelo juiz. Nota-se que esse posicionamento é o que mais está sendo adotado nos tribunais, em que o juiz analisando caso a caso, determina a redução do valor da prestação com o intuito de não sopesar para nenhuma das partes, mantendo assim o equilíbrio e a boa-fé nos contratos firmados.

Há também os que invocam a teoria da onerosidade excessiva, presente no artigo 478 e seguintes do CC, em que abarca a teoria da imprevisão mas, está além de ter o fator oneroso excessivamente para uma das partes precisa também extrema vantagem para a outra parte. Este artigo tem sido bastante criticado pela doutrina, já que devido aos efeitos da pandemia, há perdas para ambas as partes e não há em se falar em vantagem para uma das partes. É interessante destacar que o artigo 479, CC, há um incentivo de tratativas, de acordos, embora as partes já estejam em uma demanda judicial.

Em síntese do estudo realizado convém demonstrar que a Covid-19 não poderá transformar a aplicabilidade destes artigos em mecanismo hábil da relação contratual. Para tanto, é necessário a análise de caso a caso para que assim possa se aplicar o dispositivo que demonstre a melhor equidade e o mais justo, para que assim haja um equilíbrio nas relações contratuais, preservando a boa-fé.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.** Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 26 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 mar. 2021.

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).** Brasília, DF: Presidência da República, 2020a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 26 mar. 2021.

BRASIL. Projeto de Lei 1.179/20, de 13 de abril de 2020. **Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).** Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2020b. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2247564>. Acesso em: 26 mar. 2021.

DUTRA, Myllana Ferreira. **Lei 14.010/20 - Lei da Pandemia: Regime Jurídico Emergencial e transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus.** Julho, 2020. Disponível em: <https://myllanaf.jusbrasil.com.br/artigos/885064603/lei-14010-2020-lei-da-pandemia>. Acesso em: 13 abr. 2021.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Ação Comum. **Processo nº: 0007045-86.2020.8.08.0024.** Trata-se de ação denominada Rito Comum com pedido de concessão de tutela de urgência. 1ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, Vitória, ES. Requerente: Didomdom Bar e Restaurante Eireli EPP. Requerido: Márcia de Paula Pires, espólio de José Luiz Batista Pires, na pessoa de sua inventariante Márcia de Paula Pires, Luciano de Paula Pires e Bruno de Paula Pires. Juíza de Direito: Tricia Navarro Xavier Cabral. DJ: 07 de abril de 2020a. Disponível em: <https://sistemas.tjes.jus.br/ediario/index.php/component/ediario/951800?view=content>. Acesso em: 27 abr. 2021.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento (202). **Processo nº: 5000805-68.2020.8.08.0000**. Trata-se de recurso interposto em face de decisão que deferiu em parte o pedido de tutela antecipada da parte ora agravada, em caráter antecedente, para reduzir o valor do aluguel para 30% (trinta por cento) do valor contratado com a agravante, bem como para isentá-la da cobrança do fundo de promoção e propaganda durante o período que o comércio permanecer fechado em razão da pandemia ocasionada pelo coronavírus. 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, Vitória, ES. Agravante: SC2 Shopping Mestre Alvaro Ltda. Agravado: MMO Modas Eireli – EPP. Relator: Desembargador Jorge Henrique Valle dos Santos. DJ: 27 de abril de 2020b. Disponível em: <https://sistemas.tjes.jus.br/ediario/index.php/component/ediario/955643?view=content>. Acesso em: 27 abr. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Comentários à Lei da Pandemia (Lei 14.010/20)**. Junho, 2020. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>. Acesso em: 13 abr. 2021.

GARCEZ, Maria Amélia. A revisão dos contratos em tempos de coronavírus. *In*: CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Impactos jurídicos da Covid-19 na construção civil**. Brasília, DF. Junho, 2020. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2020/06/Impactos-jur%C3%ADdicos-da-covid-19-na-constru%C3%A7%C3%A3o-civil-junho-2020.pdf>. Acesso em: 06 abr. 2021.

LAUTENSCHLÄGER, Milton Flávio de A.C. **A pandemia do Covid-19 e os limites da intervenção judicial nos contratos**. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/DBAFF2B04AB6B4_intervjudicialcontratos_mfl.pdf. Acesso em: 02 set. 2020.

MATHIAS, Guilherme Valdetaro. Consequências da pandemia criada pela COVID-19 nas obrigações e nos contratos – Uma visão pelo ângulo do Direito Civil. **R. EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 1, p. 306,307,308 e 312. Janeiro-Março. 2020. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/323323126.pdf>. Acesso em: 02 set. 2020.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos imobiliários: impactos da pandemia do coronavírus**. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Covid-19 e os reflexos no direito e nos contratos imobiliários**. Leme, SP: JH Mizuno, 2020.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **PENSAR: Revista de Ciências Jurídicas**, v.25, n.4 (2020). Fortaleza-CE. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em: 06 abr. 2021.

SIMÃO, José Fernando. **Pandemia e Locação**. Abril, 2020. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em: 06 abr. 2021.

SOUZA, Cristiano Francisco; OLIVEIRA, Vitor Guimarães de. Locação de Imóveis. *In*: CELESTINO, Pedro Ernesto (Org). **Covid-19: Coronavírus** - Cartilha Direito Imobiliário Notarial e Registral – OAB Sergipe. Disponível em: https://oabsergipe.org.br/wp-content/uploads/2020/05/Cart_imobiliario_Covid19.pdf. Acesso em: 12 abr. 2021.