**A FLEXIBILIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL DURANTE A PANDEMIA**

SILVA, Camille

*Discente do curso de graduação de Bacharel em Direito pela Faculdade Metropolitana São Carlos (FAMESC Campus Bom Jesus)*

Camillesilva1512@gmail.com

*CÁPUA, Valdeci Ataíde*

*Mestre em Relações Privadas e Constituição pela*

*Faculdade de Direito de Goytacazes.*

*valdeci\_adv@hotmail.com;*

*FERREIRA, Oswaldo Moreira*

*Mestre em Cognição e*

*Linguagem pela Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy*

*Ribeiro UENF (2016-2018);*

*oswaldomf@gmail.com.*

MELLO, Márcio Caldas dias

Pós-Graduado pela Faculdade Candido Mendes

*professormcaldas@gmail.com;*

**INTRODUÇÃO**

O presente resumo busca tratar de um tema de suma importante para sociedade, devido da mudança de regras durante a crise econômica causada pela pandemia do coronavírus SARS-CoV-2, decorrente de uma doença respiratória aguda, originada na China em novembro de 2019, a COVID19, que, diferentemente de outras ondas de doenças que já assolaram a sociedade mundial, por ser extremamente contagiosa, multiplicou-se de forma agressiva, alastrando-se rapidamente por todos os continentes, hospitalizando um número elevado de pessoas, levando a óbito suas vítimas.

Essa circunstância levou os países a utilizar necessariamente, dentre outras tantas medidas, as de distanciamento, quarentena e isolamento social, assim, como caminhos para conter os avanços da doença, diminuindo as pressões em seus sistemas de saúde, lotados em todo o mundo, o que colaborou para a elevação do índice de letalidade e, assim sendo, buscando propiciar mais chances de tratamento e sobrevivência às vítimas dessa tragédia.

Assim, além das medidas de isolamento social, jamais sentidas pelas últimas gerações, providências como fechamento do comércio, shopping centers e escolas foram determinadas, ocasionando uma onda de desemprego em massa e uma crise econômica, social e política no país.

Desponta-se desse panorama uma grande demanda de indagações e conflitos a serem respondidos e resolvidos pelo Direito, sobretudo sob o ponto de vista econômico, com destaque nas dificuldades por que passam as empresas em suas relações comerciais no Brasil.

**MATERIAL E MÉTODOS**

Trata-se de uma pesquisa teórica, realizada pelo método indutivo, por meio de pesquisa bibliográfica, tendo por fontes doutrinas jurídicas, periódicos e legislações. Vale ressaltar que o presente trabalho não tem por escopo esgotar o tema.

**DESENVOLVIMENTO**

O surgimento da pandemia do novo coronavírus causou não somente uma crise sanitária de relevância mundial, mas também uma devastadora crise econômica peculiar e extraordinária, com níveis de recessão que, levando em conta seus particulares contextos, chegam a remeter aos da crise de 1929, mas com particularidades jamais vistos pelos olhos que a testemunharam (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 3).

A velocidade da propagação da doença, que se propagou e rapidamente prejudicou parcela relevante da população mundial. Com o propósito de desacelerar uma fatalidade mundial que em poucas semanas se mostrou inevitável, as autoridades, de cada país passaram a adotar medidas de controle da propagação da doença, sempre orientados pela Organização Mundial da Saúde. Frisa-se que, infelizmente, a situação saiu do controle humano e medidas mais extremas logo passaram a ser recomendadas altivamente (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 3).

Assim, as autoridades sanitárias e políticas a nível municipal, estadual e federal, no Brasil e no mundo, estabelece gradualmente, outrossim, a proibição de aglomerações e eventos, determinando rodízio de veículos, tal como o fechamento de escolas, restaurantes, academias, shopping centers e todo o comércio não essencial. Essa circunstância inédita provoca, inevitavelmente, o desemprego em massa e o encerramento das atividades de diversas empresas e microempresas, devido às sucessivas medidas provisórias, leis e decretos, editados para minimizar as consequências do cenário em tela, muitas delas moratório e ainda não efetivadas (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 3).

Destaca-se que as empresas assumem compromissos e obrigações, bem como as responsabilidades atribuídas perante os seus fornecedores e subordinados, sendo seu local físico de funcionamento, importante para o negócio. Assim, em caso de locação empresarial, quando não se detém, em muitos casos, a propriedade dos imóveis em que os empreendimentos funcionam, soma-se o aluguel às despesas fixas da empresa, tal como todas as incumbências decorrentes do contrato de locação empresarial (GAGLIANO, PAMPLONA, 2018, p. 433).

Para tanto, os contratos de locação, inclusive os de locação empresarial ou não residencial, tal como as cláusulas neles contidas, são orientados pela Lei do Inquilinato, a Lei 8.245/91, que determina ao locador e ao locatário vários direitos e deveres que devem ser considerado na vigência do contrato celebrado. Em caso de descumprimento ao acordado por uma das partes, esta deverá suportar as sanções previstas, a exemplo da Ação de Despejo (TARTUCE, 2020, p. 605-608).

Ressalta-se, ainda, que um dos novos modelos trazidos pelo Código Civil de 2002 é o paradigma da eticidade, da colaboração e da solidariedade contratual, trazendo consigo a noção de boa-fé como norma de conduta que deve dirigir as partes. Conforme Cristiano Farias e Nelson Rosenvald:

A boa-fé objetiva materializa uma necessária compreensão ética das relações privadas. Aliás, já tivemos oportunidade de afirmar, com convicção, que a boa-fé objetiva significa a mais próxima tradução da confiança, que é o esteio de todas as formas de convivência em sociedade. A Lei Civil, inclusive, acolhe a boa-fé objetiva de forma expressa, como princípio fundamental das relações jurídicas privadas (FARIAS, 2017, p. 71).

Destarte também, que em decorrência de princípios como o *pacta sunt servanda,* bem como a cláusula *rebus sic stantibus*, é possível, nas hipóteses que se enquadrem à teoria da imprevisibilidade, possibilita a revisão judicial dos contratos, tal como a suspensão com dilação do pagamento dos alugueres ou até a rescisão dos contratos de locação empresarial (RODRIGUES JUNIOR, 2006, p. 35-37).

**RESULTADOS E DISCUSSÃO**

O questionamento que surge deste cenário pandêmico é acerca da análise jurídica voltada às relações contratuais de locação empresarial enquanto perdurar a pandemia com suas causas e efeitos, em casos que o funcionamento da atividade estiver absolutamente estagnado ou prejudicado neste período (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 8).

A princípio, não há o que duvidar quanto ao fator de que incumbem ao locatário as despesas firmadas em formato contratual, mas há a possibilidade de uma eventual renegociação, redução, ou até mesmo uma temporária suspensão destes pagamentos, durante o período de dificuldade financeira e devido a pausa em sua produtividade, enquanto durar os efeitos da pandemia? (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 8).

A afirmativa deve ser positiva, com ressalvas, a partir de uma análise ponderada do caso concreto e baseando-se na lei, para afastar o oportunismo e má fé por parte dos devedores que desejam desvencilhar-se de obrigações que estão dentro de suas condições de cumprimento (PIANOVSKY, 2020, *online*).

Não há como desamparar as atividades econômicas, os investimentos feitos por parte do locatário, os empregos gerados e a riquezas alcançadas e partilhadas, até mesmo a arrecadação de tributos, mas é necessário que se analise, de igual modo, o grau de comoção e consequência sofrida por todas as partes envolvida, e tudo o que fora pactuado contratualmente e suas consequências em caso de inadimplemento obrigacional, por circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, analisando como essas particularidades refletiram em meio a harmonia contratual (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020, p. 9).

A negociação vem como um fator de relevância, como possibilidade de prevenir que o sistema Judiciário seja assoberbado com este tipo de demanda, incumbindo aos empresários, antes de ingressarem com o litigio, recorrer de forma administrativamente a uma negociação, podendo ser de redução temporária do valor pago, ou até mesmo de suspensão do contrato enquanto a empresa estiver em situação de inviabilidade de voltar às suas atividades habituais. Enfatizando que toda a negociação deve ser instruída com documentação comprobatória das notáveis perdas e seus impactos, para enquanto se recuperam desta situação (RESEDÁ,2020, p. 10).

Por outro lado, relativizar a possibilidade de revisão, extinção e suspensão contratuais, justificando-se no fortuito da impossibilidade de cumprimento em virtude da pandemia e queda dos rendimentos, vulnerabiliza a relação contratual desta natureza condicionando-a a insegurança jurídica. Desse modo, é preciso uma análise fática individualizada, o que demandará cautela do Judiciário na ponderação nos interesses dos envolvidos e, se possível, na sua harmonização, identificando a natureza do contrato e se este foi afetado e em qual extensão (RESEDÁ,2020, p. 10).

O contexto foi contemplado com a lei 14010/20, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Apresentado pelo Senador Antônio Augusto Junho Anastasia. Este regime é estabelecido com a finalidade para o enfrentamento deste momento pandêmico, de total paralisação da economia, buscando estabelecer marcos temporais a serem aplicados pelo sistema Judiciário, a depender da situação do local e do setor comercial envolvido, uma vez que os impactos e a paralisação foram graduais e distinta em diversas cidades e estados brasileiros (RUAS, 2020, *online*).

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Não há dúvidas quanto a importância da abordagem desta temática. Em um contexto de crise econômica pandemia, isolamento social, tentativa de um novo normal, situações nunca antes vivida. É fato que a adaptação se faz necessária. Todos vivenciando um cenário de vulnerabilidade e aprendizado.

O presente resumo, abordou uma, dentre tantas situações questionáveis e desafiadoras que a Pandemia proporcionou ao mundo, de um modo geral e como tais situações devem ser interpretada e solucionadas enquanto perdurarem seus efeitos.

A Pandemia e suas consequências devem ser reconhecidas como eventos imprevisíveis que impactam toda uma nação. A exemplo disso, há os contratos de locações comerciais, que acabam tendo defasado as prestações obrigacionais que foram originalmente pactuadas, podendo, por vezes inviabilizar a continuidade do contrato nos termos inicialmente firmados.

Outro fator que se destaca em meio a esse cenário é o sistema Judiciário desempenhando uma função muito relevante enfrentando as demandas das mais diversas nuances, em decorrência dos aspectos ocasionados pela pandemia, sobretudo do ponto de vista econômico.

É preciso elevar a importância da capacidade de analisar, adequar e negociar diante deste contexto de paralisação das atividades econômicas, buscando a sobrevivência dos negócios e da economia.

**REFERÊNCIAS**

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**, volume l, 13. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

OLIVEIRA FILHO, João Glicério; COSTA, Camila Bastos Bacelar. **DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL DURANTE A CRISE ECONÔMICA CAUSADA POR UMA PANDEMIA.** 2020. Disponivel em: https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6734. Acesso em: 30. Set. 2020.

## PIANOVSKI, Carlos Eduardo. A crise do covid-19 entre boa-fé, abuso do direito e comportamentos oportunistas. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/324727/a-crise-do-covid-19-entre-boa-fe--abuso-do-direito-e-comportamentos-oportunistas>. Acesso em: 30. Set. 2020.

RESEDÁ, Salomão. **Todos querem apertar o botão vermelho do art. 393 do Código Civil para se ejetar do contrato em razão da COVID19, mas a pergunta que se faz é: todos possuem esse direito?.** 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/7B7ADCA7997A49\_salomao.pdf. Acesso em: 30. Set. 2020.

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

## RUAS, Celiana Diehl. Considerações sobre a sanção da lei 14.010/20 - Regime jurídico emergencial e transitório das relações de direito privado. 2020. Disponivel em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/331101/consideracoes-sobre-a-sancao-da-lei-14010-20-regime-juridico-emergencial-e-transitorio-das-relacoes-de-direito-privado>. Acesso em: 01. Out. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.