**OS REFLEXOS DA PANDEMIA À LUZ DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

OLIVEIRA, Gabriel Rocha

Graduando do Curso de Direito da Faculdade

Metropolitana São Carlos (FAMESC) – Unidade Bom Jesus do Itabapoana

E-mail: gabrielrochaoliveira123@hotmail.com

MACHADO, Jessica Ferreira

Graduando do Curso de Direito da Faculdade

Metropolitana São Carlos (FAMESC) – Unidade Bom Jesus do Itabapoana

E-mail: jesmach04@hotmail.com

MELLO, Márcio Caldas dias

Pós-Graduado pela Faculdade Candido Mendes. MBA em Segurança Pública pela FGV.

*professormcaldas@gmail.com;*

FERREIRA. Oswaldo Moreira

Mestre em Cognição e Linguagem na Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro UENF;

*oswaldomf@gmail.com.*

CAPUA, Valdeci Ataíde

Mestre em Relações Privadas e Constituição pela Faculdade de Direito de Goytacazes.

*valdeci\_adv@hotmail.com*

**INTRODUÇÃO**

As ações determinadas pelo governo estabelecendo o isolamento social, a interrupção de atividades não fundamentais e o distanciamento social para coibir a propagação da Covid-19 são primordiais para assegurar a saúde da população e essenciais para impedir a decadência do sistema de saúde nacional. Contudo, tais disposições recai também na atividade econômica do país.

Nesse cenário, os impactos são mais desfavoráveis, especialmente na saúde econômico-financeira das empresas, visto que muitos empresários não estão obtendo qualquer tipo de receita e, tendo até mesmo suas despesas agravadas, por conta da pandemia. Sendo assim, o presente trabalho tem como escopo analisar os reflexos da pandemia à luz dos contratos de locação, visto que na prática muitas empresas e pessoas têm tido dificuldades para pagar seus gastos habituais, como por exemplo: cumprir com o pagamento do aluguel celebrado anteriormente à pandemia.

**MATERIAL E MÉTODOS**

A partir do tema sugerido, a pesquisa foi elaborada nos moldes ensaísticos, de natureza básica, com caráter exploratório, tendo como metodologia para a construção a realização de revisão bibliográfica, utilizando de fontes secundárias, como: leitura livros, artigos, documentos e sites que dissertavam sobre o assunto.

**DESENVOLVIMENTO**

De acordo com Freitas (2020, p. 3), nesse cenário originado pela Covid-19, os contratos de locação, tanto o residencial quanto o comercial, tornam-se personagens principais nos debates a respeito da possibilidade ou não de revisão e inclusive na viabilidade de isenção do locatário em relação às obrigações contraídas. Para Freitas (2020, p. 3), a lei de locação não discute o assunto imediatamente, logo, quando recorremos o Código Civil, vê-se a alternativa de revisão em razão da imprevisibilidade do acontecimento, dependendo de "fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva" (TARTUCE, 2013, p. 129).

Nesse sentido, a possibilidade de revisão contratual prevista no artigo 317 do Código Civil, aliada aos princípios da função social do contrato e da boa-fé, resultam na revisão dos valores, mas não a extinção total. Isso porque a pandemia toca ambas as partes, não havendo como liberar os inquilinos de pagar o aluguel, visto que o locador também é alcançado pela crise e desempenha a sua obrigação, disponibilizando o imóvel em prol do locatário (FREITAS, 2020, p. 3). Contudo, a o que se discute solucionar é como ficam esses contratos com o impacto resultante pandemia, especialmente, diante das decisões governamentais suspendendo as atividades empresárias (CARVALHO, VIEIRA, VARANDAS JURIOR, 2020, p. 3).

É evidente, que o princípio do *pacta sunt servanda*, em vigor no Brasil, é necessário à segurança jurídica. No entanto, não representa um princípio absoluto. Sendo assim, de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro é admissível em virtude acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem a uma das partes prestação excessivamente onerosa, a revisão judicial (CARVALHO, VIEIRA, VARANDAS JURIOR, 2020, p. 3). Tanto a lei 8.245/91, quanto o Código Civil, dispõem a respeito de hipóteses concessórias da revisão judicial dos contratos. A primeira prevê em seus arts. 18 e 19 a possibilidade, de alteração de condições ajustadas pelas partes em acordo comum e, não existindo o amoldamento consensual, a revisão judicial do contrato (CARVALHO, VIEIRA, VARANDAS JURIOR, 2020, p. 4). É o que dispõem os referidos dispositivos:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado (BRASIL, 1981).

Muitas famílias em razão da quarentena perderam suas rendas e em virtude dessa situação, fatalmente haverá repercussão no cumprimento dos contratos. De fato, a obrigação como fonte contratual fixa responsabilidade, sendo esse o resultado do não cumprimento da obrigação, recaindo sobre o patrimônio do devedor, seno essa a o disposto nos arts. 789 do CPC e 391 do Código Civil. (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p.4). Destarte, a responsabilidade contratual pressupõe culpa do devedor, que não será responsabilizado ao passo em que o não cumprimento não advir do seu comportamento, como bem estabelece os artigos 393 e 396 do Código Civil:

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 eram possíveis evitar ou impedir.

Art. 396. Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora (BRASIL, 2002).

Assim, pode-se afirmar que não é regra geral e necessitará da comprovação do afeto à capacidade de pagamento em consequência da pandemia, é a impossibilidade de calcular a mora para o devedor afetado pelos efeitos econômicos da pandemia (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p. 5). Nesse sentido, não existe mora, a obrigação estará suspensa durante o tempo da causa e não sendo cabíveis os efeitos presentes no art. 395 do Código Civil: “Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que a sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado” (BRASIL, 2002).

No geral, Scavone Júnior (2020, p. 5) diz que o indivíduo afetado economicamente, deverá demonstrar que não teve possibilidade de pagamento, por conta de um evento fortuito, não irá sofrer as sanções da mora. E exatamente pela falta do elemento subjetivo, ele terá isenção das perdas e danos e dos juros da mora, que são estipuladas na clausula penal, assim como diz o art. 396, do Código Civil. Neste caso, inicialmente, a parte não está desobrigada de cumprir seu encargo, apenas terá isenção da sanção pelo descumprimento relacionado à mora do tempo do pagamento da prestação. Não havendo consenso, o impasse será analisado de forma individual, ponderando as características do caso a ser discutido (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p. 5).

**RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Em relação ao tema discutido, questionam-se a aplicação da teoria da imprevisão, por conta da onerosidade excessiva da situação. Essa teoria vem permitindo que as partes invoquem a cláusula *rebus sic standibus*, clausula esta que está implícita em todos os contratos de trato sucessivo, podendo assim fixar qualquer modificação, além da alteração da forma na qual será executado as obrigações das partes contratantes. (CONFOLONIERI, 2020, p.3). Sobre a imprevisão, o Código Civil vem tratar a respeito da possibilidade de resolução e revisão contratual, nos seguintes artigos:

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 [revisá-lo], a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 421-A.  Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III – a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. (BRASIL, 2002)

Ao avaliar a situação no qual o mundo vivencia, Confolonieri (2020, p. 5) diz que não se contesta ao definir a pandemia de coronavírus, como um fato extraordinário e imprevisível as partes de um contrato. A partir desta situação, há mudanças consideráveis no campo da contratação inicial, e o fundamental nestes casos é o ajuste extrajudicial, entre locatário e locador, de forma que favoreça ambas as partes.

Scavone Júnior (2020, p. 4) disserta que “há que se aplicar a revisão dos valores devidos como consequência do art. 317 do Código Civil, o que afirmo na exata medida em que não haverá desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução”, assim, a parcela correspondente ao contrato, seja ele de aluguel, financiamento, entre outros, estarão de acordo com o que foi estipulado durante a elaboração do contrato. Dispor da revisão contratual sempre será de caráter limitado e excepcional, assim como diz o art. 421-A do Código Civil (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p. 4).

O autor acima citado ainda dispõe que, aquele que de alguma maneira foi prejudicado por conta da pandemia de corona vírus, procedendo-se de boa-fé, assim como está nos arts. 113 e 422 do Código Civil, deverá manifestar sua situação econômica desfavorável lhe impediu a possibilidade do pagamento estipulado, como forma demonstrar que foi atingido, visto que nem todos podem conseguir comprovar esse dano (SCAVONE JÚNIOR, 2020, p. 4). O professor Miguel Reale dispõe sobre a boa-fé subjetiva e objetiva ao dizer que:

Exige a boa-fé apresenta dupla faceta, a objetiva e a subjetiva. Esta última – vigorante, v.g., em matéria de direitos reais e casamento putativo – corresponde, fundamentalmente, a uma atitude psicológica, isto é, uma decisão da vontade, denotando o convencimento individual da parte de obrar em conformidade com o direito. Já a boa-fé objetiva apresenta-se como uma exigência de lealdade, modelo objetivo de conduta, arquétipo social pelo qual impõe o poder-dever que cada pessoa ajuste a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria uma pessoa honesta, proba e leal. Tal conduta impõe diretrizes ao agir no tráfico negocial, devendo-se ter em conta, como lembra Judith Martins Costa, “a consideração para com os interesses do alter, visto como membro do conjunto social que é juridicamente tutelado”. Desse ponto de vista, podemos afirmar que a boa-fé objetiva se qualifica como normativa de comportamento leal. A conduta, segundo a boa-fé objetiva, é assim entendida como noção sinônima de “honestidade pública”. Concebida desse modo, a boa-fé exige que a conduta individual ou coletiva – quer em Juízo, quer fora dele – seja examinada no conjunto concreto das circunstâncias de cada caso. (REALE, 2003, p.2)

Confolonieri ainda diz que, além de um princípio normativo, a estabilidade contratual é um pilar importantíssimo da atividade econômica e do próprio Direito, de forma que analisa os riscos entre as partes que promovem o contrato. Assim, em épocas de imprevisão e incertezas, o ideal é que as partes, tanto o locatário quanto o locador, estejam dispostos a negociar e renegociar, a fim de prevalecer a autonomia dos mesmos sob a interferência judicial. (CONFOLONIERI, 2020, p.5)

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Considera-se, portanto, a teoria da imprevisão como o alicerce da possibilidade de revisão contratual em razão da pandemia de Covid-19, sendo utilizada para materializar as decisões judiciais que demandam deliberação através do contexto da pandemia. Visto que, há ainda, diversos processos que são propostos ao Poder Judiciário, no qual seus pedidos vão de revisão do contrato de aluguel de imóvel, até mesmo a resolução do contrato de locação.

Com intuito de se realizar uma negociação que seja interessante para ambas as partes, logicamente, o ideal nestes casos seria a manutenção do contrato, com acordo entre os envolvidos. Podendo ser, no caso de impossibilidade do pagamento de imediato, uma redução do valor por um tempo determinado. Fazendo o uso da rescisão contratual apenas nos casos de impossibilidade permanente do imóvel, utilizando assim, soluções extrajudiciais para a resolução do problema.

Nos casos em que a solução extrajudicial não for suficiente, dá-se a provocação do Poder Judiciário, com o intuito de se resolver a lide por meio de processo judicial. Analisando sempre a questão da teoria da imprevisibilidade, onde, por conta da pandemia, será provado ou não, se o locatário realmente sofreu danos nos quais o impediram de se manter adimplente perante o contrato assinado com o locador.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. **Lei N° 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 24 set. 2020.

BRASIL. **Lei N°10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 26 set. 2020.

CARVALHO, Daniel Melo Nunes de. VIEIRA, Marco André Ramos. VARANDAS JURIOR, Paulo. **O novo coronavírus e a revisão dos contratos de locação.** 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322705/o-novo-coronavirus-e-a-revisao-dos-contratos-de-locacao>. Acesso em: 23 set. 2020.

CONFOLONIERI, Renato Nunes. **A PANDEMIA E OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL.** 2020. Disponível em: <https://www.oabsp.org.br/subs/marilia/noticias/a-pandemia-e-os-contratos-de-locacao-comercial>. Acesso em: 25 set. 2020.

FREITAS, Danielle Silva Fontes Borges de. **Como a pandemia da Covid-19 está afetando os contratos de locação**. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-30/danielle-freitas-pandemia-contratos-locacao>. Acesso em: 23 set. 2020.

REALE, Miguel. **A Boa-fé no Código Civil**. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm>. Acesso em: 24 set. 2020.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Imprevisão, multa e juros em razão da pandemia.** 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/30/contratos-de-locacao-pandemia/>. Acesso em: 25 set. 2020.

TARTUCE Flávio. **Direito Civil, V. 2: Direitos Das Obrigações E Responsabilidade Civil**, 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013.