

Os efeitos da pandemia de Covid-19 nos contratos de locação não-residenciais: uma análise do posicionamento do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto a possibilidade de suspensão do pagamento de aluguel durante o período de isolamento social.

Higor Gabriel Siqueira¹

A pandemia do Covid-19 tem forçosamente transformado diversas relações sociais, uma vez que mais de um terço da população mundial se encontra isolada socialmente em suas casas, a fim de conter a disseminação do vírus que causou a morte de mais de 200.000 (duzentas mil) pessoas ao redor do mundo.²

Pontua-se que o isolamento social – medida implementada para conter a disseminação do vírus – ensejou a adoção de outras medidas pelo governo federal e governos estaduais que dificultaram o desempenho de diversas atividades econômicas.³

A alteração das relações interpessoais repercute diretamente nas relações jurídicas, as quais precisam ser ajustadas a realidade fática como medida de sobrevivência.

É nesse contexto inóspito da pandemia do Covid-19 que setores econômicos relevantes em nossa sociedade como a construção civil, alimentação fora do lar, moda, varejo tradicional, entre outros,⁴ são forçados a reavaliar as suas relações jurídicas visando a continuidade de sua atividade econômica.

¹ Advogado associado do escritório Dourado & Cambraia Advogados. Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

² The New York Times. The Coronavirus Outbreak. Disponível em: <https://www.nytimes.com/interactive/2020/world/coronavirus-maps.html?action=click&module=Top%20Stories&pgtype=Homepage>. Acesso em: 14.04.2020

³ BRASIL. Lei 13.979, de 06 de fevereiro de 2020. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília/DF, Presidência da República, 07 de fevereiro de 2020.

SÃO PAULO (Estado). Decreto nº Decreto 64.879, 20 de março de 2020. Diário Oficial do Estado de São Paulo, Poder Executivo, São Paulo/SP, Governador do Estado de São Paulo, 20 de março de 2020

SÃO PAULO (Estado). Decreto. 64.881, 22 de março de 2020. Diário Oficial do Estado de São Paulo, Poder Executivo, São Paulo/SP, Governador do Estado de São Paulo, 22 de março de 2020.

⁴ SEBRAE. Veja qual os setores mais afetados pela crise. Disponível em: <https://m.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/veja-quais-setores-serao-mais-afetados-pela-crise,c7c3f1b0a59f0710VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Acesso em 15.04.2020.

Dentre as diversas relações jurídicas afetadas, os contratos de locação não-residenciais são os que mais têm sido objeto de ações judiciais, as quais buscam a suspensão do pagamento de aluguéis durante o período de isolamento social.

Como justificativa para embasar o pedido de suspensão dos contratos de locação não-residenciais, as sociedades empresárias destacam como fator principal a ausência de faturamento, tendo em vista estarem impossibilitados temporariamente de exercerem as suas atividades econômicas.

Ainda, segundo os autores das demandas judiciais, a suspensão do pagamento dos aluguéis possibilitaria a retomada de suas atividades após o término do isolamento social, bem como impediria a demissão em massa de seus colaboradores.

Ao analisar tais pedidos, o Tribunal de Justiça de São Paulo, tem divergido quanto a possibilidade de suspensão dos aluguéis.

O d. Juízo da 08ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo,⁵ embora inicialmente tenha destacado que a suspensão dos aluguéis dependeria de convenção entre as partes, após a negativa do locador, concedeu medida liminar, suspendendo a exigibilidade do pagamento dos aluguéis entre o período de abril a novembro/2020, bem como entendeu que a pretensão da autora atende ao princípio do bom direito, uma vez que “*são notórias as dificuldades decorrentes da paralisação da atividade econômica*” e que a pretensão está “*amparada pela legislação vigente, segundo a interpretação que dá a melhor doutrina, seja ainda porque a questão está na iminência de ser regulada por lei federal.*”.

Pontua-se que a legislação vigente aplicável ao caso, citada pelo magistrado, se refere, especificamente, quanto ao princípio da função social da empresa, dever de cooperação e solidariedade e ao princípio da boa-fé objetiva, previstos na Constituição Federal.

Quanto à iminência de regulação por lei federal, o que, segundo o d. Juízo, “*constitui importante norte para equacionar, de forma razoável e adequada, os problemas econômicos resultantes do isolamento social determinado pelas autoridades governamentais*”, refere-se ao projeto de lei (“PL”) nº 1.179/2020, de autoria do Sen.

⁵ Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1007725-25.2020.8.26.0001, em trâmite perante a 08ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Juiz Sr. Ademir Modesto de Souza.

Antônio Anastasia, intitulado “*Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado*”.⁶

Entretanto, destaca-se, desde logo, que o dispositivo citado pelo MM. Juiz do PL mencionado, o qual previa a possibilidade de suspensão dos contratos de locação residenciais, foi retirado do texto da lei, sob a justificativa de que não caberia presumir que eventuais efeitos da pandemia na vida dos locatários ensejariam a impossibilidade de pagamento dos seus aluguéis, atribuindo as partes do contrato de locação a eventual negociação sobre essas questões ou então a propositura de ação revisional de aluguel, nos termos dos artigos 317 e 478, ambos do Código Civil. Leia-se trecho do parecer da senadora relatora Simone Tebet:

[...] por prever uma presunção absoluta de que os inquilinos não terão condição de pagar os aluguéis e por desconsiderar que há casos de locadores que sobrevivem apenas dessas rendas. O ideal é deixar para as negociações privadas esse assunto, com a lembrança de que o ordenamento jurídico já dispõe de ferramentas para autorizar, a depender do caso concreto, a revisão contratual, a exemplo dos arts. 317 e 478 do Código Civil.⁷

Em relação ao requisito do dano irreparável destacou o d. Juízo que este resta evidenciado em razão de que “*sem faturamento, inexiste a possibilidade de pagamento do aluguel, sujeitando a autora a ter o contrato resolvido, com a consequente extinção de sua atividade econômica com o não pagamento de fornecedores e demissão de empregados*”.

O d. Juízo da 02ª Vara Cível da Comarca de Valinhos também concedeu a medida liminar para a suspensão da exigibilidade do pagamento dos aluguéis durante o período de abril a junho/2020, sob o entendimento de que as medidas adotadas pelas entidades governamentais afetaram drasticamente a atividade exercida pela autora.⁸

Em sentido diametralmente oposto a suspensão da exigibilidade do pagamento de aluguéis, há diversas decisões inadmitindo tal pedido. Destaca-se a decisão proferida pelo d. Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de Santos que entendeu que “*a lei não autoriza o*

⁶ Projeto de Lei nº 1.179/2020. Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado. Senado Federal. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarIntegra?codteor=1880267&filename=PL+1179+2020. Acesso em: 22.04.2019.

⁷ TEBET, Simone. Parecer do Projeto de Lei nº 1.179/2020 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período de pandemia do coronavírus. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8084979&ts=1586877897816&disposition=inline>. Acesso em 14.04.2020

⁸ Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1001409-86.2020.8.26.0650, em trâmite perante a 02ª Vara da Comarca de Valinhos. Juiz Sr. Geraldo Fernandes Ribeiro do Vale.

juiz a instituir moratória a pedido do devedor e que a dilação de prazo para cumprimento da obrigação só poderá ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor ou por força de especial disposição legal [...]. E ainda complementou que “o fato das atividades comerciais da autora terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia do Covid-19 – medida fundada na Lei Federal nº 13.979/2020 não autoriza o Juiz a desobriga-la do pagamento dos aluguéis durante aquele período.”⁹.

Há ainda decisões que adotaram um entendimento intermediário (i) impedindo a possibilidade de negativação do nome do autor em razão do inadimplemento do pagamento dos aluguéis,¹⁰ (ii) reduzindo em 30% (trinta por cento) o aluguel devido para o mês de abril/2020 e em 50% (cinquenta por cento) os demais aluguéis vencidos, enquanto perdurarem as medidas restritivas impostas pelas entidades governamentais¹¹ e (iii) a possibilidade de redução em 70% (setenta por cento) do valor devido a título de aluguel.¹²

Por sua vez, a c. 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar o agravo de instrumento de nº 2063701-03.2020.8.26.0000, sob a relatoria do desembargador Arantes Theodoro, se posicionou pela impossibilidade de suspensão da exigibilidade do pagamento. Leia-se:¹³

“ [...] nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil. Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Realmente, a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial [...]”

Nesse mesmo sentido se manifestou monocraticamente o desembargador Marcondes D’Angelo, integrante da c. 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de

⁹ Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1006355-74.2020.8.26.0562, em trâmite perante a 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Juiz Sr. Daniel Ribeiro de Paulo..

¹⁰ Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1018376-16.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Juíza Sra. Adriana Borges de Carvalho.

¹¹ Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1018042-79.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Juiz Sr. Alexandre Batista Alves.

¹² Decisão liminar proferida no processo autuado sob o nº 1026645-41.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Juiz Sr. Fernando Henrique Oliveira Biolcati.

¹³ TJSP, Agravo de Instrumento nº 2063701-03.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Arantes Theodoro, j. 06.04.2020.

Justiça de São Paulo, ao apreciar um pedido de tutela de urgência recursal, destacando que devem os locatários buscarem soluções administrativas, não sendo possível a intervenção do poder judiciário para impor a suspensão dos aluguéis aos locadores.¹⁴

Percebe-se, portanto, que o posicionamento do e. Tribunal de Justiça de São Paulo, até o presente momento, caminha pela impossibilidade de suspensão dos aluguéis em razão da pandemia de Covid-19, sob o fundamento de que não se demonstra viável ao poder judiciário a imposição de tais medidas, atribuindo tão somente as partes decidirem quanto a esse pleito buscando uma solução administrativa.

No mais, convém destacar que as decisões têm apontado como solução ao problema posto, a resolução do contrato, nos termos do art. 478, do CC, ou postular a readequação do valor da prestação, nos termos do art. 317, do CC, isto é, por meio da propositura de uma ação revisional do contrato de locação, entendimento que, sob a ótica do ordenamento posto e do posicionamento já manifestado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ),¹⁵ tem se demonstrado o mais viável.

Por fim, apenas a título demonstrativo, alguns países têm editado leis com o objetivo de viabilizar a adoção de medidas para resguardar a continuação das atividades econômicas afetadas pelo isolamento social, como o caso da Alemanha que, embora tenha permitido a cobrança dos aluguéis durante esse período, impediu a resolução dos contratos de locação, com base no não pagamento de aluguel, durante o período

¹⁴ “No caso, o prudente é que a locatária busque solução administrativa, negociada, com os locadores empresariais (grupo econômico administrador de shopping center), para que possam encontrar termos de solução adequado às suas próprias particularidades, não sendo caso de o Poder Judiciário impor aos locadores desde logo a gravíssima restrição dos alugueis e encargos devidos, com possíveis reflexos multiplicadores quanto aos inúmeros lojistas dos shopping center.” Decisão monocrática, Recurso de Apelação nº 1059498-66.2017.8.26.0114, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Marcondes D’Angelo, j. 03.04.2020.

¹⁵ AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO.

[...] **3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido 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).**

4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1543466/SC, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 27.06.2017 – grifou-se)

compreendido entre abril e setembro/2020, o que, segundo ordenamento jurídico alemão, também impede o despejo.¹⁶

No Brasil, conforme apontado acima, há o PL nº 1.1179/2020, pendente de aprovação pela Câmara dos Deputados, o qual prevê em seu artigo 9º a não concessão de medida liminar para a desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, nos termos do disposto no artigo 59, § 1º, incisos I, II, V, VII e IX, da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991).¹⁷

Ocorre que, tal disposição não resguarda a continuidade das atividades econômicas afetadas pelo isolamento social, tendo em vista que os locadores ainda poderão executar as parcelas vencidas e não pagas durante o período da pandemia, nos termos do art. 784, inciso II, do CPC,¹⁸ o que, por certo, permitirá a constrição patrimonial e inviabilizará a manutenção dessas empresas no mercado.

Assim, considerando que os efeitos da pandemia de Covid-19 serão imensuráveis em nossa economia, ocasionando um longo período de recessão,¹⁹ verifica-se indispensável a adoção de medidas a resguardar as atividades econômicas afetadas pelo isolamento social e até mesmo a sua função social – criação de empregos, pagamento de tributos, geração de riquezas e contribuição para o desenvolvimento econômico, social e cultural.²⁰

¹⁶ “[...] *Contratos de locação: O pagamento dos aluguers será mantido, sem dilação do termo prestacional. Os locadores, contudo, não poderão pleitear a resolução por inadimplemento entre 1º de abril de 2020 e 30 de setembro de 2020, o que, na prática, se impede o despejo. Permanecerá, no entanto, o direito de se cobrar eventuais aluguers atrasados.*” RODRIGUES JR., Otavio Luiz. **Alemanha aprova legislação para controlar efeitos jurídicos da Covid-19.** Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mar-25/direito-comparado-alemanha-prepara-legislacao-controlar-efeitos-covid-19>. Acesso em: 20.04.2020.

¹⁷ Art. 09º.: Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.

Parágrafo único: O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

¹⁸ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;
II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

¹⁹ “[...] *No estamos en un escenario de ralentización del crecimiento, sino en uno de una contracción severa de la actividad, al menos de carácter temporal. Aunque se siga apostando por un escenario en forma de V, la caída será más profunda e intensa de lo inicialmente esperado, y nada asegura que la velocidad de la recuperación sea similar a la de la reducción de la actividad. Más bien al contrario.*” DOMÉNECH, Rafael. A profound crisis that doesn't have no linge. BBVA Research. Disponível em: <https://www.bbvarerearch.com/en/publicaciones/a-profound-crisis-that-doesnt-have-to-linger/>. Acesso em: 14.04.2020.

²⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. Princípios do direito comercial. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 37

É certo que a suspensão dos pagamentos de aluguéis pelo poder judiciário não poderá ser admitida pela inexistência de previsão legal a autorizar a sua concessão, cabendo tão somente as partes que integram a relação negocial disporem nesse sentido.

Nesse caso, ao poder judiciário será reservado apenas a possibilidade de readequar os aluguéis – com base na teoria da imprevisibilidade ou teoria da onerosidade excessiva, previstas nos artigos 317 e 478, ambos do Código Civil – ao valor real da prestação, que deverá ser apurado por meio de uma ação revisional do contrato de aluguel.

Por fim, ao poder legislativo, conforme demonstrado, caberá editar normas efetivas a permitir a continuidade das sociedades empresárias afetadas pelo isolamento social, uma vez que a não concessão de medida liminar apenas obsta o despejo, mas não impede os atos constitutivos de ordem patrimonial que podem ser implementados por meio da propositura de execução de título extrajudicial, fundada no contrato de locação pactuado entre as partes.

À luz do todo exposto, entende-se que a solução mais vantajosa seja a via negocial, tendo em vista que permite as partes estipularem medidas, não só visando a continuidade da atividade econômica, como também da própria relação jurídica estabelecida no contrato de locação não-residencial. Sendo certo que, a manutenção do contrato de locação depende da continuidade da atividade econômica exercida pela sociedade empresária, razão pela qual resta seguro afirmar que, em um momento de crise como a atual, ambas as partes devem suportar os prejuízos decorrentes da pandemia causada pelo Covid-19, até mesmo como medida de sobrevivência de ambos. Ou seja, é melhor receber menos, do que não receber nada.