

REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM MEIO À PANDEMIA DO COVID-19.

Caso fortuito ou força maior x discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado x fato imprevisível e extraordinário x onerosidade excessiva.

O momento de instabilidade social e econômica decorrente da pandemia do Coronavírus (Covid-19) – declarada pela OMS no dia 11.03.2020¹ e pelo Brasil em 20.03.2020² – está causando reflexos sem precedentes nas relações jurídicas e impactando diretamente nos negócios imobiliários e no desenvolvimento nacional, um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil³.

Indiscutível que no momento a atenção deve estar voltada para a **saúde, direito de todos e dever do Estado**⁴, envidando-se todos os esforços necessários da administração pública e do povo brasileiro para prevenir e conter a disseminação do Coronavírus, principalmente diante da declaração de situação de Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)⁵.

Visando a proteção da coletividade, o Brasil instituiu o Comitê de Crise para Supervisão e Monitoramento dos Impactos da Covid-19⁶, adotando como medida inicial o distanciamento social, isolamento domiciliar e quarentena⁷.

Outras medidas foram tomadas, como por exemplo a Medida Provisória n. 926⁸ que estabeleceu procedimentos para aquisição de bens, serviços e insumos destinados ao enfrentamento da emergência de saúde, e a Medida Provisória n. 936⁹ que instituiu o Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e da Renda e medidas trabalhistas complementares para enfrentamento do estado de calamidade pública.

Essas medidas “*não afastam a competência concorrente nem a tomada de providências normativas e administrativas pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios*”,

¹ Disponível em <<https://www.cdc.gov/csels/dsepd/ss1978/lesson1/section11.html>> - Lesson 1: Introduction to Epidemiology - Section 11: Epidemic Disease Occurrence - Level of disease. Epidemia é caracterizada por um aumento, muitas vezes repentino, no número de casos de uma doença. Geralmente, esse número está acima do que é normalmente esperado para a população de uma determinada área. A definição é parecida com a do surto, terminologia que é utilizada quando os casos da doença estão contidos em uma área geográfica limitada. Pandemia refere-se a uma epidemia que se espalhou por vários países ou continentes, geralmente afetando um número muito maior de pessoas.

² Decreto Legislativo n. 6/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Portaria/DLG6-2020.htm>

³ Art. 3º, CF. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: (...) II - garantir o desenvolvimento nacional.

⁴ Art. 6º, CF. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 23, CF. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...) II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

Art. 196, CF. A saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação.

⁵ Lei n. 13.979/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm>

⁶ Decreto n. 10.277, de 16 de março de 2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Decreto/D10277.htm>

⁷ Lei n. 13.979/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm>

⁸ Medida Provisória n. 926/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Mpv/mpv926.htm>

⁹ Medida Provisória n. 936/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Mpv/mpv936.htm>

conforme decidido liminarmente na ADI 6341¹⁰ pelo ministro Marco Aurélio Mello, do Supremo Tribunal Federal (STF),

Corroborando esse entendimento, em recente decisão liminar proferida na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) n. 672¹¹, o ministro Alexandre de Moraes reconheceu a competência estadual, distrital e municipal para o enfrentamento do estado de calamidade pública, mesmo que em sentido contrário aos comandos do Poder Executivo Federal, *in verbis*:

“Não compete ao Poder Executivo federal afastar, unilateralmente, as decisões dos governos estaduais, distrital e municipais que, no exercício de suas competências constitucionais, adotaram ou venham a adotar, no âmbito de seus respectivos territórios, importantes medidas restritivas como a imposição de distanciamento/isolamento social, quarentena, suspensão de atividades de ensino, restrições de comércio, atividades culturais e à circulação de pessoas, entre outros mecanismos reconhecidamente eficazes para a redução do número de infectados e de óbitos, como demonstram a recomendação da OMS (Organização Mundial de Saúde) e vários estudos técnicos científicos”.

“Em momentos de crise, o fortalecimento da união e a ampliação de cooperação entre os três poderes, no âmbito de todos os entes federativos, são instrumentos essenciais e imprescindíveis a serem utilizados pelas diversas lideranças em defesa do interesse público”, afirmou o ministro Alexandre de Moraes¹².

A propósito da competência concorrente o Estado do Espírito Santo também vem adotando medidas para enfrentamento da pandemia, *v.g.* Decretos n. 4.593, 4.600-R, 4.605-R e 4.607-R que determinaram a suspensão do funcionamento de estabelecimentos comerciais em geral (roupas, calçados, eletrodomésticos, móveis, papelaria, eletrônicos, decoração), centros comerciais (*shopping centers*), academias de esporte de todas as modalidades, escolas, faculdades, universidades, cinemas, teatros, museus, atendimento ao público em todas as agências bancárias, boates, casas de shows e espaços culturais.

Posta assim a questão, é de se dizer que em razão da instabilidade social, econômica e jurídica inúmeras controvérsias surgem nos negócios imobiliários, dentre as quais podemos enumerar: (1) nos contratos imobiliários: (a) nulidades, (b) juros, (c) correção monetária, (d) inexecução contratual e suas consequências, (e) revisão e (f) resolução contratual; (2) nas locação não residenciais: (a) valor do aluguel, (b) inadimplemento, (c) multa pelo pagamento em atraso, (d) devolução antecipada do imóvel pelo locatário, (e) locação em shopping centers e (f) contrato *built-to-suit* (construído para servir); (3) na compra e venda de imóveis: (a) prazos para pagamento, (b) inadimplemento, (c) prazo para purgação da mora, (d) multa pelo pagamento em atraso, (e) atraso na entrega do imóvel e (f) desistência da compra; (4) nos condomínios: (a) direito de propriedade, (b) limitação ao uso de áreas comuns, (c) limitação de circulação de pessoas, (d) cancelamento de assembleias ordinárias e extraordinárias e (e) suspensão de autorização para obra.

¹⁰ Decisão proferida na ADI 6341 em 24 de março de 2020, às 10h30. Íntegra da decisão. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/ADI6341.pdf>>

¹¹ Disponível em <<https://www.conjur.com.br/dl/executivo-nao-impedir-isolamento.pdf>>

¹² Disponível em <<http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=441075&tip=UN>>

Quanto à locação não residencial, é possível revisar o contrato de locação em meio à pandemia do Covid-19? Trata-se de caso fortuito ou força maior? Há discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado? Estamos diante de fato imprevisível e extraordinário? O estado de calamidade pública e as medidas impostas pelo poder público implicam em onerosidade excessiva?

Esses questionamentos se traduzem em quatro cenários:

(1) A pandemia da Covid-19 se enquadra no conceito de **caso fortuito ou força maior**, justificando a **não obrigatoriedade do cumprimento do negócio imobiliário**, nos termos do art. 393 do Código Civil¹³. É o caso de **inexecução involuntária**, que se traduz no descumprimento do negócio imobiliário por fato alheio à vontade dos contratantes.

(2) A ocorrência do estado de calamidade pública¹⁴ causa **discrepância** entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado, com possibilidade de **modificação de cláusulas ajustadas pelas partes de comum acordo**. Não havendo ajuste consensual, é permitido **revisar judicialmente o contrato**, conforme previsto nos arts. 18, 19 e 68 da Lei n. 8.245/91¹⁵.

(3) A pandemia do Coronavírus e a ocorrência do estado de calamidade pública devem ser consideradas como fato **imprevisível e extraordinário** causadora de uma **onerosidade excessiva**, embasando **revisão ou resolução do negócio imobiliário**, com fundamento nos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil¹⁶.

(4) Em se tratando de **relação consumerista**, basta apenas que o contrato se torne **excessivamente oneroso ou desproporcional, não necessitando ser previsto**, justificando a solução legal que se limita à **revisão contratual**, consoante preconiza o art. 6º, inc. V, do Código de Defesa do Consumidor¹⁷.

O desate dos negócios imobiliários não podem ser desvinculados da atual realidade mundial a despeito da pandemia da Covid-19 e das medidas adotadas pelo Poder Público, de sorte que os ajustes devem ser direcionados para a consecução de finalidades que atendam aos

¹³ Art. 393, CC. O devedor **não responde pelos prejuízos** resultantes de **caso fortuito ou força maior**, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O **caso fortuito ou de força maior** verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

¹⁴ Decreto Legislativo n. 6/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Portaria/DLG6-2020.htm>

¹⁵ 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.

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...)

¹⁶ Art. 317. CC. Quando, por **motivos imprevisíveis**, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz **corrigi-lo**, a **pedido da parte**, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478, CC. 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, CC. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a **modificar equitativamente** as condições do contrato.

¹⁷ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam **prestações desproporcionais** ou sua **revisão** em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

interesses da coletividade e aos princípios da **boa-fé objetiva** e da **função social do contrato**.

É nessa linha que passo a analisar o contrato de locação não residencial.

O contrato é um *negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial*. É, portanto, um ato jurídico em sentido amplo – em que há o elemento norteador da vontade humana que pretende um objetivo de cunho patrimonial – e constitui um negócio jurídico por excelência¹⁸.

Em um conceito pós-moderno, o Professor Paulo Nalin¹⁹ define o contrato como *“a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros”*.

Analisando a feição interna do contrato, Maria Helena Diniz²⁰ assinala dois elementos essenciais para a formação do instituto: um estrutural, constituído pela alteridade presente no conceito de negócio jurídico; e outro funcional, formado pela composição de interesses contrapostos, mas harmonizáveis.

Analisando detidamente o elemento funcional do contrato, o Professor Silvio Rodrigues²¹ sintetiza com peculiar mestria que o princípio da autonomia da vontade parte do pressuposto de que as partes contratantes se encontram em condições de igualdade, sendo ao nosso ver livres para aceitar ou rejeitar os termos do contrato, ainda que contrapostos.

A par disso, dentre os princípios que regulam a vontade das partes está o princípio da obrigatoriedade das convenções, conhecido juridicamente como *pacta sunt servanda*, que advém do latim “acordos devem ser mantidos”.

É certo que os contratos, atrelados à legalidade do que foi convencionado entre as partes, são pactuados com o intuito de serem cumpridos, de sorte que se torna obrigatório em decorrência da proposta e aceitação integral, via de regra.

Não obstante isso, a doutrina calcada nos lapidares conceitos expendidos por Flávio Tartuce²² assevera que *o princípio da força obrigatória ou da obrigatoriedade das convenções constitui exceção à regra geral da socialidade, estando mitigado ou relativizado, sobretudo pelos princípios sociais da boa-fé objetiva e da função social do contrato, princípio que impera dentro da nova realidade do direito privado contemporâneo*.

¹⁸ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

¹⁹ NALIN, Paulo. *Do contrato: conceito pós-moderno*. 1. ed. 5. tir. Curitiba: Juruá, 2005. p. 255.

²⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. Teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. V. 3, p. 12-15.

²¹ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1991. Vol. 3, p. 19.

²² TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

Cumpre-nos analisar, assim, os princípios da boa-fé objetiva (art. 422, CC²³) e da função social do contrato (art. 421, CC²⁴).

Luiz Antonio Scavone Junior²⁵ muito bem nos ensina que *“os negócios jurídicos, antes de qualquer princípio e antes mesmo da obrigatoriedade do que foi convencionado, devem respeito à boa-fé”*, tanto que estão amplamente previstos no Código Civil (arts. 113, 187 e 422²⁶) e no Código de Defesa do Consumidor (arts. 4º, inc. III e 51, inc. IV)²⁷.

Da leitura desses dispositivos legais, infere-se que a boa-fé se divide em subjetiva e objetiva.

A boa-fé subjetiva delinea-se na síntese magistral de Luiz Antonio Scavone Junior²⁸ como *aquela que traduz conduta psicológica do contratante, que acredita não estar prejudicando o outro. É a consciência de não prejudicar com a prática do negócio jurídico*.

Já a boa-fé objetiva, consoante abalizado magistério de Flávio Tartuce²⁹, *é a exigência de conduta leal dos contratantes, relacionada com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico, não havendo sequer a necessidade de previsão no instrumento negocial*³⁰.

Como deveres anexo decorrentes dessa construção doutrinária, destaco o (1) dever de cuidado em relação à outra parte negocial, (2) dever de respeito, (3) dever de informar a outra parte sobre o conteúdo do negócio, (4) dever de agir conforme a confiança depositada, (5) dever de lealdade e probidade, (6) dever de colaboração ou cooperação, (7) dever de agir com honestidade e (8) dever de agir conforme a razoabilidade, a equidade e a boa razão.

Nessa vereda, é inaugurado pelo art. 421 do Código Civil³¹ o **princípio da função social do contrato**.

²³ Art. 422, CC. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

²⁴ Art. 421, CC. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

²⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 592.

²⁶ Art. 113, CC. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a **boa-fé** e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (...) III - corresponder à **boa-fé**;

Art. 187, CC. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela **boa-fé** ou pelos bons costumes.

Art. 422, CC. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e **boa-fé**.

²⁷ Art. 4º, CDC. A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (...) III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), **sempre com base na boa-fé** e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

Art. 51, CDC. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a **boa-fé** ou a equidade;

²⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 593.

²⁹ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³⁰ Esgotando o tema, como obra definitiva no Brasil e servindo como referência para este autor: MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado. São Paulo: RT, 1999.

³¹ Art. 421, CC. A liberdade contratual será exercida nos limites da **função social do contrato**. Parágrafo único. Nas **relações contratuais privadas**, prevalecerão o **princípio da intervenção mínima** e a **excepcionalidade da revisão contratual**.

Tratado como princípio de ordem pública no parágrafo único do art. 2.035³² do Código Civil, o princípio da função social do contrato deve ser interpretado e visualizado de acordo com o contexto da sociedade, tanto com eficácia entre as partes – eficácia interna –, quanto eficácia para além das partes – eficácia externa³³.

Prima facie, a eficácia interna da função social dos contratos tem como preceitos a (1) proteção dos vulneráveis contratuais, (2) vedação da onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual, (3) proteção da dignidade humana e dos direitos da personalidade no contrato, (4) nulidade de cláusulas antissociais, tidas como abusivas e (5) tendência de conservação contratual, sendo a extinção do contrato, a última medida a ser tomada.

Noutra angulação, a eficácia externa trata (1) da proteção dos direitos difusos e coletivos e (2) da tutela externa do crédito.

A despeito disso, no expressivo dizer de Flávio Tartuce³⁴, *não devemos mais interpretar os contratos apenas de acordo com aquilo que foi pactuado e assinado pelas partes. É imperioso levar em conta a realidade social que os circunda, sendo a real função do contrato atender aos interesses da pessoa humana, e não mais a segurança jurídica.*

Seguindo esta esteira de raciocínio, o legislador estabeleceu que condições extremas e inesperadas poderiam surgir durante a vigência dos negócios jurídicos, aptos a não exigir o cumprimento obrigatório do contrato – caso fortuito ou força maior – ou ensejar eventual revisão ou resolução do contrato – tecnicamente chamado de teoria da imprevisão (art. 478, CC²⁷).

O **primeiro cenário** a ser analisado é o caso de **inexecução involuntária**, que se traduz no descumprimento do negócio imobiliário por fato alheio à vontade dos contratantes.

Para quem se afilia a esse entendimento, com a pandemia do Coronavírus estar-se-ia diante de impossibilidade de cumprimento da obrigação em decorrência de **caso fortuito** (evento totalmente imprevisível) **ou de força maior** (evento previsível, mas inevitável), justificando a não obrigatoriedade do cumprimento do negócio imobiliário, regra esta insculpida no parágrafo único do art. 393 do Código Civil³⁵.

Como consequência, a outra parte contratual não poderia pleitear perdas e danos, sendo tudo o que foi pago devolvido e retornando a obrigação à situação primitiva (resolução sem perdas e danos)³⁶.

³² Art. 2.035, CC. (...) Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de **ordem pública**, tais como os estabelecidos por este Código para **assegurar a função social** da propriedade e **dos contratos**.

³³ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³⁴ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

³⁵ Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

³⁶ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

Em geral, tem-se entendido a pandemia como caso fortuito ou força maior de notório alcance nacional. Inclusive já tramita o Projeto de Lei n. 708/20 que visa proibir a cobrança multa, juros e outras sanções no caso de inadimplência do consumidor por caso fortuito ou força maior “*de notório alcance nacional*”. Nesses casos, a dívida teria sua exigibilidade suspensa por 120 dias ou até 30 dias após o fim das medidas adotadas pelo Poder Público. Em análise na Câmara dos Deputados, o texto insere a medida no Código de Defesa do Consumidor³⁷.

Será esse o entendimento que deve prevalecer?

O **segundo cenário** é a **discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado**, regra insculpida na Lei do Inquilinato (arts. 18, 19 e 68 da Lei n. 8.245/91³⁸).

Neste cenário, a pandemia da Covid-19 causa discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado, com possibilidade de modificação de cláusulas ajustadas pelas partes de comum acordo. Não havendo ajuste consensual, é permitido revisar judicialmente o contrato.

Dentre os requisitos para a revisão, é necessário o decurso de três anos de vigência do contrato ou do último acordo firmado pelas partes. Além disso, se proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido (art. 68, II, “a”³⁹), enquanto que em ação proposta pelo locatário o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente (art. 68, II, “b”⁴⁰).

No **terceiro cenário** a pandemia é considerada como **fato imprevisível e extraordinário** causadora de uma **onerosidade excessiva**, embasando revisão ou resolução do negócio imobiliário com fundamento nos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil⁴¹.

³⁷ Fonte: Agência Câmara de Notícias. Disponível em <<https://www.camara.leg.br/noticias/647327-projeto-proibe-cobranca-de-multa-e-juros-no-caso-de-inadimplencia-por-motivo-de-forca-maior/>>

³⁸ 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.

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...)

³⁹ Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; ([Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

⁴⁰ Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; ([Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

⁴¹ Art. 317. CC. Quando, por **motivos imprevisíveis**, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz **corrigi-lo**, a **pedido da parte**, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. CC. 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. CC. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a **modificar equitativamente** as condições do contrato.

No Código Civil delinea-se oportuno ressaltar que “a rescisão contratual (gênero) possui as seguintes espécies: resolução (extinção do contrato por descumprimento) e resilição (dissolução por vontade bilateral ou unilateral, quando admissível por lei, de forma expressa ou implícita, pelo reconhecimento de um direito potestativo)”⁴².

Dito isso, a respeito da **revisão contratual por fato superveniente**, surgem duas correntes sobre a teoria adotada pelo Código Civil²⁹, como destaca com propriedade o Professor Flávio Tartuce⁴³:

A primeira corrente doutrinária afirma que o atual Código Civil consagrou a teoria da imprevisão, de origem francesa, que remonta à antiga cláusula rebus sic stantibus⁴⁴. Estamos filiados a essa corrente, que parece ser a majoritária, pois predomina na prática a análise do fato imprevisível a possibilitar a revisão por fato superveniente. Na jurisprudência do mesmo modo predominam as menções à teoria da imprevisão (ver: STJ, AgRg no Ag 1.104.095/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 12.05.2009, DJe 27.05.2009; e STJ, AgRg no REsp 417.989/PR, 2.ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 05.03.2009, DJe 24.03.2009).

Para uma segunda corrente, o Código Civil de 2002 adotou a teoria da onerosidade excessiva, com inspiração no Código Civil Italiano de 1942, eis que o nosso art. 478 equivale ao art. 1.467 do Codice⁴⁵.

Nos perfilhamos à primeira corrente (**teoria da imprevisão**), posicionamento este também do Professor Flávio Tartuce, entendendo que Código Civil de 2002 consagra a revisão contratual por fato superveniente diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva (fato superveniente + imprevisibilidade + onerosidade excessiva).

A fortiori, o Enunciado n. 176 do CJF/STJ, da III Jornada de Direito Civil estabeleceu que “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Neste sentido também leciona o ilustre professor Luiz Antonio Scavone Junior⁴⁶ que “nos contratos meramente civis, mister se faz que o evento que torne a avença excessivamente onerosa entre as partes seja superveniente à formação do contrato e, demais disso, imprevisível. Nesses casos, o prejudicado pode escolher entre a resolução ou revisão”.

⁴² TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

⁴³ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

⁴⁴ Nesse sentido, influenciando este autor: AZEVEDO, Álvaro Villaça. O novo Código Civil brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e, em especial, onerosidade excessiva – “Laesio enormis”. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo. *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2004. v. 2; DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 303; LOTUFO, Renan. *Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 2, p. 227; LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 207; ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. In: PELUSO, Cezar (Ministro). São Paulo: Manole, 2007. p. 373.

⁴⁵ Pensando desse modo: MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil*. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. V, t. I, p. 245; FRANTZ, Laura Coradini. Bases dogmáticas para interpretação dos artigos 317 e 478 do novo Código Civil brasileiro. In: DELGADO, Mário Luiz e ALVES, Jones Figueirêdo. *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2005. v. 4, p. 157; KHOURI, Paulo R. Roque. *A revisão judicial os contratos no novo Código Civil, Código do Consumidor e Lei 8.666/1993*. São Paulo: Atlas, 2006 e GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Atualizadores: Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. In: BRITO, Edvaldo. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 214. No caso do último autor, trata-se de pensamento de seus atualizadores, especialmente de Antonio Junqueira de Azevedo.

⁴⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 605.

Assim sendo, dentre os requisitos legais para a aplicação da revisão contratual por fato superveniente destacamos:

(1) motivo imprevisível (art. 317²⁹) ou acontecimentos imprevisíveis e extraordinários (art. 478²⁹), supervenientes ao momento da contratação;

(2) onerosidade excessiva (ou quebra do sinalagma obrigacional), caracterizada pelo desequilíbrio econômico-financeiro para uma das partes (em geral a mais fraca ou vulnerável), que assumiu o compromisso obrigacional, em comparação à prestação oposta;

(3) contrato de execução futura: a discussão se dá em relação às prestações futuras, ainda não vencidas quando da superveniência do fato gerador que resultou em onerosidade excessiva.

No entanto, diferença existe quando analisamos o negócio jurídico sob a ótica do Código Civil ou do Código de Defesa do Consumidor. Enquanto que nas relações jurídicas pautadas pelo Código Civil é necessário que a onerosidade excessiva tenha decorrido de fato imprevisto, sob a ótica do **Código de Defesa do Consumidor a imprevisão é irrelevante**.

Esse é o **quarto cenário**. Nas **relações consumeristas**, basta apenas que o contrato se torne **excessivamente oneroso ou desproporcional**, não necessitando ser imprevisto, para que justifique a solução legal que se limita à revisão contratual, consoante preconiza o art. 6º, inc. V, do Código de Defesa do Consumidor⁴⁷.

Destacamos breve fragmento da ovacionada e prestigiosa obra do professor Luiz Antonio Scavone⁴⁸ ao afirmar que “*nos contratos de consumo, o evento superveniente que torna que torna o contrato desproporcional não necessita ser imprevisto e a solução legal se limita a revisão do contrato, restabelecendo a comutatividade. Admite-se, inclusive, a alteração de cláusula contemporânea à formação do contrato, que tenha previsto prestações desproporcionais entre as partes*”.

Ao ensejo da diferenciação na revisão contratual por fato superveniente, temos de forma didática o comparativo entre a aplicação do Código Civil (**terceiro cenário**) e do Código de Defesa do Consumidor (**quarto cenário**):

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	CÓDIGO CIVIL
Art. 6º, inc. V	Arts. 317, 478 e 479
Fato superveniente	Fato superveniente
Onerosidade excessiva	Onerosidade excessiva
-	Fato imprevisto
Revisão contratual	Revisão contratual
-	Resolução contratual

⁴⁷ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam **prestações desproporcionais** ou sua **revisão** em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

⁴⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 605.

CONCLUSÃO

Feitas as devidas considerações, na seara dos acontecimentos e da ocorrência do estado de calamidade pública reconhecida pelo Decreto Legislativo n. 6, de 2020⁴⁹, entendo que **o contrato de locação deve ser analisado frente às suas particularidades, não podendo ser classificado de forma geral e teórica.**

Partilho o entendimento do Professor Anderson Schreiber⁵⁰ no sentido de que é preciso, antes de se qualificar os acontecimentos em teoria, **compreender o que de fato ocorreu na prática** por meio das seguintes indagações:

- (1) Trata-se de caso fortuito ou força maior?
- (2) Ocorreu efetivamente a impossibilidade de cumprimento da prestação pelo devedor?
- (3) Houve discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado?
- (4) Trata-se de fato imprevisível e extraordinário?
- (5) Houve excessiva onerosidade para o cumprimento da prestação?
- (6) Trata-se de relação consumerista?
- (7) Houve algum impacto diverso sobre a relação contratual?
- (8) Não houve qualquer impacto?

A partir daí pode-se determinar com maior clareza em qual cenário melhor se enquadra o contrato de locação em análise, a saber:

(PRIMEIRO CENÁRIO) A pandemia da Covid-19 se enquadra no conceito de **caso fortuito ou força maior**, justificando a **não obrigatoriedade do cumprimento do negócio imobiliário**, nos termos do art. 393 do Código Civil⁵¹. É o caso de **inexecução involuntária**, que se traduz no descumprimento do negócio imobiliário por fato alheio à vontade dos contratantes.

(SEGUNDO CENÁRIO) A ocorrência do estado de calamidade pública⁵² causa **discrepância** entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado, com possibilidade de **modificação de cláusulas ajustadas pelas partes de comum acordo**. Não havendo ajuste consensual, é permitido **revisar judicialmente o contrato**, conforme previsto nos arts. 18, 19 e 68 da Lei n. 8.245/91⁵³.

(TERCEIRO CENÁRIO) A pandemia do Coronavírus e a ocorrência do estado de calamidade pública devem ser consideradas como fato **imprevisível e extraordinário** causadora de uma **onerosidade excessiva**, embasando **revisão ou**

⁴⁹ Decreto Legislativo n. 6/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Portaria/DLG6-2020.htm>

⁵⁰ Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/823664719/devagar-com-o-andor-coronavirus-e-contratos?ref=feed>>

⁵¹ Art. 393, CC. O devedor **não responde pelos prejuízos** resultantes de **caso fortuito ou força maior**, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O **caso fortuito ou de força maior** verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

⁵² Decreto Legislativo n. 6/2020. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Portaria/DLG6-2020.htm>

⁵³ 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.

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...)

resolução do negócio imobiliário, com fundamento nos arts. 317, 478 e 479, todos do Código Civil⁵⁴.

(QUARTO CENÁRIO) Em se tratando de **relação consumerista**, basta apenas que o contrato se torne **excessivamente oneroso ou desproporcional, não necessitando ser imprevisto**, justificando a solução legal que se limita à **revisão contratual**, consoante preconiza o art. 6º, inc. V, do Código de Defesa do Consumidor⁵⁵.

Em caso de necessidade de se **reestabelecer o equilíbrio contratual** – pautado no dever de renegociar e na liberdade contratual – nos posicionamos pelo **esforço de boa-fé das partes para revisar amigável e extrajudicialmente o contrato de locação** a fim de evitar a frustração da atividade econômica, tudo em consonância os princípios da prevalência da boa-fé objetiva (art. 422, CC), da função social do contrato (art. 421, CC) e do interesse coletivo na interpretação e cumprimento dos negócios imobiliários.

Somente com a recusa expressa de uma das partes em revisar o contrato de locação é que estar-se-ia diante da possibilidade de revisão judicial do contrato, podendo nesse caso o juiz conceder a tutela específica para obtenção de resultado prático equivalente à renegociação (art. 536, CPC).

De outra parte, não é demasiado lembrar a célebre advertência efetuada por Maria Helena Diniz⁵⁶, ao afirmar que *“o Estado intervém no contrato, não só mediante a aplicação de normas de ordem pública, mas também com a adoção de revisão judicial dos contratos, alterando-os, estabelecendo-lhes condições de execução, ou mesmo exonerando a parte lesada, conforme as circunstâncias, fundando-se em princípios de boa-fé e de supremacia do interesse coletivo, no amparo do fraco contra o forte, hipótese em que a vontade estatal substitui a vontade dos contratantes, valendo a sentença como se fosse declaração volitiva do interessado”*.

Em remate, sendo a favor da **tendência de conservação contratual e dos negócios imobiliários**, entendo que a extinção (resolução) do contrato de locação por descumprimento obrigacional é a última medida a ser tomada, a *ultima ratio*.

Germano Naumann Margotto. Especialista em Direito Negocial e Imobiliário pela Escola Brasileira de Direito (EBRADI), Direito Tributário pela Faculdade de Direito de Vitória (FDV) e Gestão Tributária pela Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) e da Associação Brasileira de Contribuintes (ABCONT). Sócio-fundador do Escritório Margotto, Pedreira de Freitas Sociedade de Advogados.

⁵⁴ Art. 317, CC. Quando, por **motivos impreviáveis**, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz **corrigi-lo, a pedido da parte**, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478, CC. 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 impreviáveis**, poderá o devedor pedir a **resolução** do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

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

⁵⁵ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam **prestações desproporcionais** ou sua **revisão** em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

⁵⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 10 ed. Saraiva, 1995. Vol. 3, p. 28-29.