

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO PROFESSOR JACY DE ASSIS**

**APLICAÇÃO DA TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NOS CONTRATOS
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: ANÁLISE ACERCA DA AÇÃO DE DESPEJO
DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19**

AUGUSTO PEREIRA DINIZ

Uberlândia
2021

AUGUSTO PEREIRA DINIZ

**APLICAÇÃO DA TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NOS CONTRATOS
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: ANÁLISE ACERCA DA AÇÃO DE DESPEJO
DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19**

Artigo apresentado como parte dos requisitos para a obtenção do título de Bacharel em Direito, pela Universidade Federal de Uberlândia, Faculdade de Direito Professor Jacy de Assis, *campus* Santa Mônica, Uberlândia.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Alice Ribeiro de Sousa.

Uberlândia
2021

RESUMO

A presente pesquisa tem como objetivo principal demonstrar como o contexto da pandemia modificou o sinalagma de inúmeros contratos, especificamente no que tange às relações contratuais locatícias. A partir de um contexto de crise sanitária e econômica, marcado pelo aumento do desemprego e da diminuição de renda, este estudo pretende adentrar nos mecanismos de revisão judicial dos contratos no Direito brasileiro, em que o princípio *pacta sunt servanda* sofre mitigação em detrimento ao princípio *rebus sic standibus*. Para tanto, o trabalho se divide em três capítulos, apresentando primeiramente as teorias revisionais, na sequência analisando os reflexos do Covid-19 nos contratos de locação e, por último, tecendo críticas quanto às ações de despejo nesse contexto.

Palavras-chave: Revisão de contratos; Teoria da Onerosidade Excessiva; Pandemia do Covid-19.

ABSTRACT

The main purpose of this research is to demonstrate how the context of the pandemic has changed the reciprocal obligations of many contracts, specifically with regard to contractual lease relations. Starting from a context of health and economic crisis, marked by the increase of unemployment and the decrease of income, this study intends to go into the mechanisms of judicial review of contracts in Brazilian Law, in which the principle of *pacta sunt servanda* is mitigated in detriment to the principle of *rebus sic standibus*. To this end, the paper is divided into three chapters, firstly presenting the revision theories, then analyzing the effects of the Covid-19 in the lease agreements and, finally, criticizing eviction orders in this context.

Key words: Revision of contracts; Excessive Burden Theory; Covid-19 pandemic.

1- INTRODUÇÃO

Diante da alarmante crise sanitária causada em decorrência da pandemia do Covid-19, o cenário global foi atravessado por crises sociais, políticas e econômicas que atingiram tanto a esfera pública quanto a vida privada de milhões de indivíduos. As medidas de isolamento social, cancelamento de eventos e fechamento de comércio, culminaram em altas taxas de desemprego e na impossibilidade de cumprimento de inúmeros tipos de contratos, como o de locação.

Com efeito, a pandemia se traduz em fato amparado pelo Direito Civil Brasileiro como imprevisível e extraordinário, responsável por causar onerosidade excessiva e a possibilidade da revisão ou resolução contratual com fulcro na Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva, sendo entendida, ainda, como caso fortuito ou força maior capaz de interferir na esfera da responsabilidade civil do devedor inadimplente.

Nesse sentido, a presente pesquisa possui como tema central os contratos de locação e a possível ação de despejo em decorrência do não pagamento de aluguéis. Como objetivo geral busca-se demonstrar como o contexto de pandemia prejudicou as relações contratuais locatícias e, de forma específica, pretende-se adentrar nos mecanismos de revisão judicial dos contratos no Direito Brasileiro e avaliar os efeitos da pandemia no que tange ao inadimplemento dos contratos de locação – tanto empresarial quanto para moradia.

Para isso, o primeiro capítulo analisará as Teorias Revisionais da Base do Negócio Jurídico, da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva, perpassando pela impossibilidade e pelo desequilíbrio supervenientes, além de se fazer um paralelo com os conceitos de caso fortuito e força maior. O segundo capítulo abordará os reflexos do Covid-19 nos contratos de locação – tanto residencial quanto não residencial. Por fim, o último capítulo trará comentários sobre a ação de despejo no contexto da pandemia, especificamente, quanto à concessão liminar para desocupação e ao Projeto de Lei 827/2020.

O método de pesquisa a ser utilizado será o dedutivo, sendo a pesquisa do tipo teórico-bibliográfica. O referencial teórico principal será o professor Flávio Tartuce e as fontes a serem utilizadas serão as doutrinas de Direito Civil e Direito Processual Civil, além de livros e artigos eletrônicos e sites públicos.

2- REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

Como regra geral, os contratos se afeioam ao princípio da obrigatoriedade, o que quer dizer que há uma força vinculante nos contratos que impõe às partes a obrigação de cumpri-los. A ordem jurídica preza pela segurança dos negócios e pela imutabilidade do contrato, sendo tais fundamentos materializados pela máxima *pacta sunt servanda* – os pactos devem ser cumpridos.

Ademais, o princípio da conservação contratual, associado à função social dos contratos é reforçado pelo Enunciado nº22 do Conselho da Justiça Federal do Superior Tribunal de Justiça, o qual dispõe que: “A função social do contrato, prevista no art. 421, do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato; assegurando trocas úteis e justas”¹.

Ocorre que, muito comumente, as relações contratuais se tornam insustentáveis para um dos contratantes e precisam ser levadas ao Poder Judiciário a fim de que o contrato seja revisto e mantida sua função social e a continuidade da relação². Nesse sentido, importante delimitar os pressupostos de aplicabilidade das teorias revisionistas e a análise de tais institutos no cenário pandêmico vivenciado.

2.1- Teoria da Base do Negócio Jurídico

A formulação doutrinária da Teoria da Base do Negócio Jurídico foi desenvolvida por Paul Oertmann, na Alemanha, e se baseia na ideia de que os contratantes partem de circunstâncias objetivas e determinados pressupostos subjetivos que, embora não exauridos nas cláusulas contratuais, formam a base do negócio e devem se manter estáveis até sua execução³. De acordo com Karl Lorenz citado por Cláudia Viegas, esta teoria pode ser definida como a:

Representação mental de uma das partes no momento da conclusão do negócio jurídico, conhecida em sua totalidade e não recusada pela outra

¹Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>> Acesso em: jul. 2021.

² Importante salientar que a revisão judicial pode ter como parâmetro tanto o Código Civil, quanto o Código de Defesa do Consumidor. No entanto, sabendo que as normas consumeristas não se aplicam aos contratos locatícios, a pesquisa enfocará apenas quanto à abordagem civilista.

³ FRITZ, Karina Nunes. Revisão Contratual e a quebra da base do negócio. German Report: Portal Migalhas, 2020, p. 11 et seq.

parte, ou a comum representação das diversas partes sobre a existência ou aparecimento de certas circunstâncias em que se baseia a vontade negocial⁴.

Nesse sentido, a base do negócio jurídico se relaciona às circunstâncias existentes no momento da contratação – como a conjuntura política, social, econômica e natural. De forma didática, significa dizer que é “como uma foto feita com a nostálgica câmera analógica, a qual pode amarelar ou desbotar com o passar dos anos, mas não pode perder a nitidez. Se perde a nitidez, quebra-se a base do negócio”⁵.

Assim, a partir do momento em que essas circunstâncias se modificam, altera-se também a base do negócio e desnatura sua função social, uma vez que o contrato não representa mais a vontade das partes. Desse modo, a força obrigatória dos contratos, cristalizada pela *pacta sunt servanda*, cede espaço para a máxima *rebus sic standibus* (as coisas assim estando), afinal, se as condições não são mantidas, surge a exceção da obrigatoriedade de cumprimento dos contratos, podendo ser revistos ou resolvidos.

Evidentemente, não é qualquer situação capaz de provocar a ruptura da base do negócio. Conforme explica Fritz⁶, é necessário que seja um evento anormal e grave – capaz de tornar o cumprimento do contrato excessivamente difícil – e, ainda, que o risco não possa ser imputável à esfera jurídica da parte penalizada. O fato deverá ser apurado no caso concreto e não pode recair na esfera de risco das partes contratantes, pois não se trata de evento previsto ou previsível pelas partes, mas sim de transformação das circunstâncias do negócio.

Quanto aos pressupostos de aplicação, essa teoria exige que o contrato seja de execução diferida ou continuada⁷ e que o desequilíbrio contratual se dê em razão das circunstâncias externas, sendo dispensável a imprevisibilidade, desde que haja a quebra da relação de equivalência⁸. Tal rompimento pode ser efeito de

⁴ LARENZ, 1956, apud VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. A revisão judicial dos contratos sob a ótica do Direito Contemporâneo. 2011. 192 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011, p. 94.

⁵ FRITZ, *Ibid.*, p. 14.

⁶ *Ibid.*, p.15.

⁷ Com relação ao momento em que os contratos devem ser cumpridos, Carlos Roberto Gonçalves explica que contratos de execução diferida ou retardada são aqueles que devem ser cumpridos em um só ato, mas em momento futuro. Já os contratos de execução continuada são os que se cumprem por meio de atos reiterados, como o contrato de locação. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro Vol. 3: Contratos e Atos unilaterais. Saraiva Educação, 2020)

⁸ CORDEIRO, Carlos José; GOMES, Josiane Araújo. Revisão judicial dos contratos como instrumento de equilíbrio econômico contratual.

natureza econômica, como também política, legislativa ou de ordem natural.

A quebra da base do negócio exige que haja uma dificuldade extraordinária, a qual extrapola a esfera de risco e cria a real impossibilidade do cumprimento do contrato. Há, de fato, um desequilíbrio nas relações, em que uma das partes não consegue cumprir o acordado em razão das circunstâncias externas. Frise-se que essa teoria parte de verdadeiro impedimento e não da mera dificuldade, inclusive, porque o instituto da revisão judicial se ampara na cláusula geral da boa-fé objetiva, presente desde o início da contratação.

À vista disso, o caos pandêmico pode ser entendido como uma circunstância externa natural causadora da quebra da base de inúmeros contratos. Neste ponto, necessária a distinção entre a grande base do negócio (*großen Geschäftsgrundlage*) – perturbações de grande espectro capazes de atingir toda estrutura social, econômica e/ou política – e a pequena base do negócio (*kleine Geschäftsgrundlage*) – eventos anormais dentro da esfera dos contratos individuais⁹.

Não há dúvidas de que a pandemia afetou a grande base do negócio e contribuiu para a quebra da pequena base de incontáveis contratos. Fatores como isolamento social, paralisação de atividades econômicas, cancelamento de eventos e desemprego, provocaram profunda mudança entre o momento da contratação pré pandêmica e a execução durante a pandemia.

Houve, portanto, alterações nas circunstâncias econômicas em decorrência de evento natural e extraordinário, que escapa da mera dificuldade e constitui impossibilidade na prestação contratual. Assim, não sendo possível alocar o risco causado pelo vírus a alguma das partes, o Poder Judiciário foi acionado com o intuito de se buscar um reequilíbrio nas prestações sem que houvesse a resolução do contrato.

Nessa toada, importante analisar a Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva a fim de entender a casuística brasileira neste contexto e a interpretação doutrinária dispensada à pandemia.

⁹ COSTA, Mariana Fontes da. A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio. Observatório Almedina, 2020. Disponível em: <<https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>> Acesso em: set. 2021.

2.2 Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva

Menos ampla do que a Teoria da Base do Negócio Jurídico, a Teoria da Imprevisão e a Teoria da Onerosidade Excessiva têm seu âmbito de aplicação bastante restrito e, por entender a doutrina que uma decorre da outra, essas duas teorias serão estudadas conjuntamente neste tópico.

No que tange à Teoria da Imprevisão, sua compreensão exige a análise da cláusula *rebus sic standibus* (“estando assim as coisas”), o que significa que a execução do contrato deve se dar nas mesmas condições em que foi pactuado e, havendo fatos imprevisíveis ou inesperados, surge a possibilidade da revisão ou desfazimento do contrato. Isso pois, desaparecendo ou modificando os motivos que levaram as partes a contratar, a execução é frustrada.

Para que tal teoria seja aplicada, é necessário a incidência da “imprevisibilidade e a excepcionalidade do evento causador do desequilíbrio, bem como a extraordinariedade da álea causada a um dos contratantes”¹⁰. Ainda mais, a professora Maria Helena Diniz leciona que para haver revisão contratual pautada na imprevisibilidade é necessária a vigência de contrato comutativo de execução continuada; alteração das condições econômicas no momento da execução; onerosidade excessiva para um dos contratantes; e que as partes não tenham previsto o evento anormal¹¹.

Nota-se que tais elementos tornam o âmbito de aplicação de tal teoria bem restrito, especialmente em decorrência do fator “imprevisibilidade”. Não basta a ocorrência de um fato extraordinário, como simples alteração econômica ou legislativa – já que tais elementos são previsíveis – mas a superveniência de fatos anormais e inesperados capazes de causar desequilíbrio contratual e tornar a prestação extremamente onerosa para uma das partes.

Nesse sentido, a Teoria da Imprevisão serviria para adequar o contrato ao momento de sua execução, o que é viabilizado pela cláusula *rebus sic standibus*. Essa forma de revisão contratual foi recepcionada pela legislação brasileira e encontra respaldo no artigo 317 do Código Civil, o qual dispõe:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier uma desproporção

¹⁰ MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao Novo Código Civil: do direito das obrigações, do adimplemento e da extinção das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, v.5, 2011, p. 239.

¹¹ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 23 ed., v.3. São Paulo: Saraiva, 2007, p.164.

manifesta entre o valor da prestação da dívida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quando possível, o valor real da prestação¹².

Observa-se que o fundamento central de tal teoria é a imprevisibilidade. Nesse cenário, a pandemia do Covid-19 é um exemplo claro de evento não previsto e extraordinário, capaz de impactar as negociações privadas e gerar o desequilíbrio nas prestações pactuadas. Se não era possível prever a grave crise sanitária quando da celebração do contrato, a inflação, variação cambial, desvalorização monetária e as demais consequências financeiras também não eram esperadas.

Ocorre que, de forma diferente e contraditória decidiu o Congresso Nacional. Na Lei nº14.010 de 10 de junho de 2020, a qual instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), o Capítulo IV que trata sobre “Da resilição, Resolução e Revisão dos contratos” assentou entendimento de que o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário não são considerados fatos imprevisíveis.

Isso, além de limitar a aplicação da Teoria da Imprevisão, pode ser visto como certo negacionismo por parte do Poder Legislativo ao não reconhecer as consequências causadas pela pandemia no setor econômico. Com certeza as oscilações do mercado e constantes quedas, geram desproporção nas relações privadas e impossibilidade de cumprimento das obrigações, já que o desequilíbrio posterior à pactuação do contrato é capaz de desregular a relação firmada.

Como desdobramento lógico dessa situação, pode-se falar na Teoria da Onerosidade Excessiva, em que a alteração das circunstâncias no momento da execução do contrato gera extrema vantagem para uma parte e prejuízo para outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, conforme dispõe o artigo 478 do Código Civil. Assim, através da Teoria da Imprevisão, é possível a correção/revisão de prestações contratuais em casos que causem onerosidade

¹² Parte da doutrina defende que a Teoria da Imprevisão foi recepcionada através do art. 478 do Código Civil, que possui a seguinte redação: “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”. No entanto, como explica Tartuce, esse dispositivo se encontra no título V do Código, que trata da “Extinção do Contrato”, ao passo que o citado art. 317 se localiza na parte da codificação que trata do pagamento da obrigação. Sendo Tartuce um dos referenciais teóricos de destaque, esta pesquisa coaduna com seu entendimento.

excessiva.

Contudo, a peculiaridade do cenário pandêmico é que a realidade fática está inserida na lógica do perde-perde, ou seja, o que se tem observado é a onerosidade excessiva para ambas partes sem que haja extrema vantagem para a outra. Nesse caso, valioso o enunciado nº 365 do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual:

A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena¹³.

Desse modo, no panorama vivenciado, deve haver uma elasticidade na aplicação de tais teorias, podendo haver a revisão contratual ainda que não preenchidos todos os pressupostos legais. Forçoso concluir que os Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário devem se atentar à função social do contrato e à boa-fé objetiva, analisando o cenário atual e partindo da demonstração real no caso concreto. Nessa toada, necessária a distinção que se faz a seguir entre impossibilidade e desequilíbrio supervenientes.

2.2.1 Impossibilidade superveniente e desequilíbrio superveniente

Conforme exposto em linhas anteriores, a aplicação das teorias revisionais carece de um evento externo, inevitável e imprevisível que impeça o cumprimento da obrigação pactuada. Assim, além dos requisitos materialmente teóricos, é fundamental que se prove no plano concreto a relação de causa e efeito existente entre o fato extraordinário e a dificuldade na prestação do contrato, que pode se dar em razão da impossibilidade ou do desequilíbrio supervenientes.

Quanto à impossibilidade superveniente, Carlos Roberto Gonçalves¹⁴ explica que o contrato pode ser resolvido por “inexecução involuntária”, nos casos em que o contrato não puder ser executado por acontecimentos alheios à vontade dos contratantes. É, portanto, uma questão de ordem objetiva e posterior, que libera as partes da responsabilidade negocial e se “limita a impedir que o devedor

¹³ Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>> Acesso em: jul. 2021.

¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro Vol. 3: Contratos e Atos unilaterais. Saraiva Educação, 2020, passim.

responda pelos efeitos da mora (ou inadimplemento)”¹⁵.

Por outro lado, é possível que um fato exterior e superveniente não gere impossibilidade no cumprimento da obrigação, mas que torne sua prestação extremamente onerosa para o devedor, causando desequilíbrio entre as partes e afetando o sinalagma do negócio¹⁶. Aqui, mesmo que tenha caráter de generalidade, o evento prejudicial atinge a condição subjetiva e cria um ônus exagerado, provocando uma extrema desvantagem para uma das partes no momento da execução contratual.

Nota-se que a impossibilidade superveniente guarda semelhanças com a Teoria da Imprevisão, enquanto o desequilíbrio superveniente se liga à Teoria da Onerosidade Excessiva. De uma forma ou de outra, deve-se ter em mente que os riscos não possam ter sido previstos pelas partes, tampouco causados por elas. Ademais, fundamental que se analise a conjuntura do caso concreto, pois o simples reconhecimento de fato extraordinário e imprevisível não é motivo suficiente para que haja revisão contratual.

Dentro do contexto pandêmico, é possível observar a coexistência dos dois institutos em casos distintos. Cita-se por exemplo os atos normativos que impuseram o fechamento dos comércios e os contratos de locação de espaço em shopping center. Enquanto na primeira hipótese a suspensão das atividades pode ser analisada sob a ótica da impossibilidade superveniente, é evidente que se trata também de onerosidade excessiva nos casos de locatários que mantiveram pagando aluguéis aos shoppings centers¹⁷.

Dessa maneira, os contratos não poderão ser avaliados de forma paritária pelo Poder Judiciário. Inclusive, necessário distinguir os conceitos de força maior e caso fortuito a fim de entender se a pandemia se enquadra no regime legal previsto para tais institutos.

2.2.2 Força maior e caso fortuito

A legislação civilista aborda o instituto do caso fortuito e da força maior em

¹⁵ MATHIAS, Guilherme Valderato. Consequências da pandemia criada pelo Covid-19 nas obrigações e nos contratos – uma visão pelo ângulo do Direito Civil. Revista EMERJ, Rio de Janeiro, v.22, n.1, p.284-317, janeiro-março, 2020, p. 289.

¹⁶ Ibid., p. 305.

¹⁷ Cf. tópico 3.1 deste trabalho.

diversos dispositivos, sendo que o artigo 393 do Código Civil dispõe que “o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizados”. Embora não traga uma definição exata, é possível entender que se trata de fatos capazes de quebrar o nexo de causalidade entre a ação da parte e o resultado danoso causado, sendo ainda impossível de evitar ou impedir.

Amparado na melhor doutrina, Flávio Tartuce conceitua força maior como um evento previsível, mas inevitável, enquanto caso fortuito seria um evento totalmente imprevisível¹⁸. De modo diferente, Carlos Roberto Gonçalves explica que caso fortuito seria um ato ou fato alheio à vontade das partes, ligado ao comportamento humano ou ao funcionamento de máquinas ou ao risco da atividade, ao passo que força maior seria os acontecimentos externos ou fenômenos naturais, como raio, terremoto, tempestade e fato do príncipe¹⁹.

Diante dos diversos entendimentos doutrinários, em alguns casos pode ocorrer de o mesmo evento ser visto como caso fortuito ou força maior, a depender da interpretação escolhida. Todavia, como visto, o Código Civil não faz distinção entre tais elementos, mas aloca os prejuízos causados para a esfera da responsabilidade civil, de maneira a isentar o devedor de adimplir sua obrigação nos casos em que a prestação contratual for prejudicada por caso fortuito ou força maior, acompanhada de algum outro fator que impossibilite tal prestação. Nesses casos:

A consequência jurídica aplicável pode ser a resolução do contrato, na hipótese de impossibilidade permanente; a exceção de contrato não cumprido, quando a impossibilidade for temporária, como no caso de suspensão legal temporária de funcionamento da atividade contratada a trato sucessivo; ou o abatimento do preço, se a impossibilidade da prestação for parcial, como na hipótese das locações comerciais, em que a posse direta do locatário, embora subsistente, encontra-se severamente limitada, a impactar a utilização da coisa e, conseqüentemente, o valor pago a título de aluguel²⁰.

Por esse ângulo, a pandemia do Covid-19 pode ser considerada hipótese

¹⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 14. ed. rev. e atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense: 2019, p. 371.

¹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. Vol. 2. 16. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 385.

²⁰ TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. *Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial*. Portal Consultor Jurídico, abril de 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>> Acesso em: ago. 2021.

de caso fortuito ou força maior²¹, porquanto se trata de evento superveniente, imprevisível, inevitável e não causado em razão de culpa do devedor. No entanto, deve-se ter cautela em tal reconhecimento, recorrendo-se sempre à boa-fé e ao dever de negociar, antes de requerer a revisão contratual apenas sob o fulcro da situação extraordinária.

Ademais, interessante pontuar que a pandemia pode atingir a relação contratual, como pode afetar tão somente o patrimônio do sujeito contratante. Em outras palavras, poderia haver contratos diretamente impossibilitados de serem executados, ou contratos prejudicados pois uma das partes ficou desempregada e não auferiu renda em razão da pandemia.

Assim, é preciso analisar todo o cenário da obrigação em conjunto com a aplicação da onerosidade excessiva e da impossibilidade superveniente, além da análise factual e específica do contrato a ser revisado. Por esse motivo, passa-se a explorar os contratos de locação e os possíveis impactos decorrentes da atual pandemia.

3 REFLEXOS DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

É certo que o cenário de instabilidade ocasionado pela pandemia do Covid-19 extrapolou os impactos na saúde pública e afetou a realidade social, econômica e jurídica. As relações privadas também sofreram fortes impactos em razão do desequilíbrio contratual gerado pelas medidas de isolamento, desemprego, diminuição do poder aquisitivo, dentre outras.

Dentre os inúmeros contratos, destaca-se o de locação de bem imóvel, responsável – direta ou indiretamente – por assegurar direitos sociais como a moradia e o trabalho. Por esse motivo, essa seção dedicar-se-á a analisar como a pandemia do Covid-19 influenciou as relações locatícias, amparada nas teorias comentadas até o presente momento e na Lei de Locação (lei 12.112/2009) e suas alterações.

²¹ Por não existir diferenças práticas entre o caso fortuito e a força maior e, não sendo a intenção da pesquisa esgotar a explanação doutrinária de tal assunto, o trabalho adota o posicionamento de que ambos os institutos são sinônimos, especialmente no que tange ao contexto da pandemia, no qual o que quer se observar são as consequências contratuais e não a conceituação em si.

3.1 Contratos de locação comercial

Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/11 (Lei de Locação ou Lei do Inquilinato), a qual determina que os contratos de locação não residencial são aqueles em que o locatário é pessoa jurídica, cujo imóvel destina-se ao uso de seus titulares, diretores sócios, gerentes executivos ou empregados e são destinados ao comércio. Esse tipo de contrato busca proteger a atividade comercial e sua continuidade tanto sob a ótica do comércio/empresa quanto das partes.

Ainda mais, a Lei de Locação trata da chamada locação não residencial especial, a qual se liga ao “caráter social relacionado com os interesses da coletividade”²², como hospital, unidades sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como entidades religiosas devidamente registradas. Outro ponto tratado pela lei quanto à locação comercial é a relação entre empreendedores (locadores) e lojistas (locatários) no que tange à locação em shopping center.

Quanto à revisão desse tipo de contrato, a Lei de Locação foi omissa ao não contemplar hipóteses extraordinárias. Porém, partindo do princípio constitucional da função social dos contratos, é possível aplicar a Teoria da Imprevisão, em observância à mitigação da *pacta sunt servanda* em detrimento da cláusula *rebus sic standibus*, além da possibilidade de invocar a Teoria da Onerosidade Excessiva nos casos de quebra do equilíbrio contratual.

Durante a pandemia do Covid-19, inúmeros estabelecimentos foram afetados por decretos que restringiram a circulação de pessoas ou impuseram o fechamento do comércio como forma de conter a propagação do vírus. Conseqüentemente, houve queda nas vendas, acompanhada da diminuição do poder aquisitivo do locatário e a impossibilidade de manutenção do contrato, motivo que levou as partes a acionarem o Poder Judiciário requerendo o reajuste dos aluguéis ou a suspensão da cobrança enquanto durar a situação de calamidade.

Dentre os contratos não residenciais, intrigante é o caso dos shopping centers, os quais ficaram um longo período fechados por ocasião de decreto do poder executivo e, por isso, as lojas deixaram de ter faturamento. Ocorre que, ainda que as atividades dos lojistas estivessem cessadas, os locadores continuavam a

²² TARTUCE, *Ibid.*, p. 597.

arcar com gastos fixos – como contrato de trabalho de indivíduos terceirizados, energia, água e impostos – de modo que tanto os empreendedores quanto os locatários foram lesados pela pandemia.

Como solução para esse entrave, José Fernando Simão²³ propõe que se analise a capacidade econômico-financeira das partes contratantes, de maneira que a revisão dada à locatária pertencente a um grande grupo empresarial seja diferente de outra pequena loja que só possui um estabelecimento. Além do mais, mesmo com o fechamento do shopping e a redução do volume de vendas, é menor também as despesas do empreendedor com luz, limpeza, água etc., sendo certo que o ônus é maior para o locatário.

Denota-se, portanto, que há uma relação dual. Se por um lado o locador faz jus ao recebimento dos aluguéis já que “o contrato de locação não transfere ao proprietário do bem os riscos da atividade exercida pelo locatário”²⁴; por outro, a instabilidade socioeconômica e o desequilíbrio enfrentado pelo locatário obstam o adimplemento do contrato. Em sede jurisprudencial, a resposta dada pelo Judiciário tem sido bastante ponderada com o intuito de rechaçar oportunismos e evitar o aumento de demandas judiciais.

Nesse sentido, tem-se priorizado as negociações extrajudiciais e, em último caso, quando levadas à apreciação em Juízo, deve-se estudar minuciosamente o caso concreto, os efeitos econômicos suportados pelas partes e o grau de necessidade da atividade comercial em questão. Nessa linha o entendimento esposado pelo tribunal de justiça do estado do Espírito Santo:

ESPÍRITO SANTO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO (202). PROCESSO Nº: 5000805-68.2020.8.08.0000. 3ª CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, VITÓRIA, ES.

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. (Agravante: SC2 Shopping Mestre Alvaro Ltda. Agravado: MMO Modas Eireli – EPP. Relator: Desembargador Jorge Henrique Valle dos Santos. DJ: 27 de abril de 2020)²⁵.

²³ SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da Covid-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Repositório USP - Portal Migalhas Contratuais, 2020. Disponível em <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5616208/mod_resource/content/1/Professor%20Sima%CC%83o%20-%20Covid.pdf> Acesso em set. 2021.

²⁴ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Contratos imobiliários: impactos da pandemia do coronavírus. Indaiatuba, SP: Editora foco, 2020, p.67.

²⁵ Disponível em: <[https://sistemas.tjes.jus.br/ediario/index.php/component/ediario/955643?view="](https://sistemas.tjes.jus.br/ediario/index.php/component/ediario/955643?view=)

No caso acima, o tribunal reconheceu a pandemia como fato imprevisível, ensejador de revisão contratual. Todavia, em razão da ausência de elementos que comprovassem a queda do faturamento e o desequilíbrio entre as partes, acatou parcialmente o pedido e distribuiu os prejuízos de forma equânime entre as partes. Este julgado é apenas um exemplo, entre milhares, para exemplificar a atuação contida do Poder Judiciário, amparada pelo princípio da função social do contrato, da continuação da atividade empresarial e da boa-fé objetiva. Passa-se agora a analisar tal questão nos contratos de locação residencial.

3.2 Contratos de locação residencial

De acordo com dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad - Contínua) de 2018, dos 71 milhões de domicílios no Brasil, 12,9 milhões são alugados, ao passo que 70% dos locadores são proprietários de apenas um imóvel²⁶. Isso implica dizer que há um número imenso de famílias que retiram do seu ganho mensal o valor para adimplir o aluguel, ao mesmo tempo em que milhares de indivíduos dependem da renda do imóvel locado para complementar a renda.

A partir de 2020, com a grave crise sanitária ocasionada pelo coronavírus, a principal medida decretada foi o isolamento social através da quarentena, na qual as pessoas deveriam se manter em suas residências para evitar a propagação e transmissão do vírus. Porém, em decorrências de outras medidas impostas e da crise econômica enfrentada, o desequilíbrio entre as partes levou ao inadimplemento dos contratos de locação residencial.

Em regra, a falta de pagamento constitui quebra de dever do locatário, imposta no inciso I do artigo 23 da Lei de Locação²⁷ e motivação idônea para que o locador entre com ação de despejo requerendo a desocupação do imóvel e posse plena da propriedade. Por outro lado, ao entender a pandemia como um fato extraordinário e imprevisível que se amolda aos conceitos de caso fortuito e força

content> Acesso em set. 2021.

²⁶ Disponível em: < https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101654_informativo.pdf > Acesso em set. 2021.

²⁷ Art. 23. O locatário é obrigado a: I. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.

maior e, ainda, sabendo que o direito à moradia é uma garantia constitucional²⁸, essa questão precisa ser analisada com mais prudência, o que se faz no capítulo a seguir.

4 AÇÕES DE DESPEJO NO CONTEXTO DA PANDEMIA DO COVID-19

Uma vez entendida a pandemia como um fator externo, superveniente e extraordinário, capaz de interferir nas relações locatícias – ainda que de maneira indireta – este capítulo se propõe a estudar os dilemas em torno do inadimplemento dos contratos de locação residencial e a conseqüente ação de despejo. Se por um lado existe a figura do locatário que não consegue adimplir sua obrigação de pagar o aluguel devido, por outro, o locador também foi alvo da recessão econômica.

Em vista disso, há intensos debates articulados entre os Poderes Legislativo, Judiciário e Executivo para se chegar a um consenso, sendo que a questão não é pacífica, tampouco conclusiva. As perguntas são inúmeras, enquanto as respostas dependem do caso concreto, por isso necessário o estudo que se faz a seguir quanto à concessão liminar para desocupação e, em seguida, no que se refere às medidas legislativas para amenizar a atual situação vivenciada.

4.1 Concessão liminar para desocupação

Em termos gerais, a ação de despejo segue o procedimento comum do Código de Processo Civil e encontra embasamento legal na Lei de Locação, sendo que existem regras próprias a serem observadas no caso de tal ação ser motivada por falta de pagamento. O artigo 59 da referida norma, após alterações sofridas pela Lei 12.112/2009, traz a possibilidade de se pleitear a concessão da medida liminar para desocupação do imóvel, a qual possui um prazo de 15 dias independentemente da audiência da parte contrária.

O inciso IX do art. 59 da Lei de Locação ressalva que tal liminar somente será concedida quando o contrato não for assegurado por garantias primitivas ou no caso de extinção ou exoneração dessas. Além do mais, é possibilitada a

²⁸ Nesse sentido, o art. 6º da Constituição Federal dispõe: São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

retomada imediata do imóvel, porquanto a natureza jurídica da liminar é de tutela de evidência – a qual não necessita de demonstração de perigo de dano (*periculum in mora*) ou de risco ao resultado útil do processo (*fumus boni iuris*) – baseando-se no direito líquido e certo do locador – como também é cabível a tutela de urgência²⁹.

No caso da tutela de evidência, a Lei de Locação exige a prestação de caução no valor equivalente a três meses de aluguel, além da adequação do pedido a um dos incisos do §1º do art. 59 supracitado. Assim, a falta de pagamento de contrato locatício sem garantia, cumulada com a caução prestada em juízo, seria suficiente para autorizar a desocupação do imóvel em sede liminar, no prazo de quinze dias, independentemente da audiência do locatário.

A outra via seria através da tutela de urgência, nos casos em que se comprove o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. O rito a ser seguido será o do Código de Processo Civil e, em geral, será pleiteado nos casos não enumerados no §1º do art. 59 da Lei de Locação. Aqui como na outra, a concessão será *inaudita altera parte*, sendo a decisão pela imediata desocupação do imóvel.

Observa-se que o aparato legislativo preza pela função social do contrato e, no caso de não cumprimento pelo locatário, é possibilitado ao locador mecanismos para reaver o bem locado. No entanto, em situações excepcionais como a pandemia, a complexidade é muito maior. Embora a lei permita o despejo, a Declaração de política da ONU-Habitat sobre a prevenção de despejos e remoções durante a Covid-19 estabelece que:

Tais despejos e remoções não resultam apenas em graves violações ao direito fundamental à moradia adequada e à proteção contra despejos forçados, consagrados na Declaração Universal dos Direitos Humanos e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, mas também criam riscos adicionais significativos no contexto da pandemia do Covid-19 e quase sempre têm o efeito de exacerbar a sua propagação³⁰.

Oportuno destacar que diante do cenário pandêmico, o Legislativo instituiu o Regime Jurídico Emergencial Transitório (RJET), o qual trouxe no art. 9º ³¹ da Lei 14.010/2020 a proibição da concessão de medida liminar para desocupação de

²⁹ TARTUCE, *Ibid.*, p. 633-634.

³⁰ Disponível em: <https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/06/un_habitat_policy_statement_on_the_prevention_of_evictions_and_relocations_during_covid_19_ppt_br.pdf> Acesso em: set. 2021.

³¹ Art. 9º. 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.

imóvel urbano nas ações de despejo em razão da ausência de pagamentos enquanto durar a situação de pandemia. Aparentemente, esse dispositivo impediria despejos forçados e traria uma proteção formal ao direito fundamental à moradia.

Ocorre que na prática, a prestação judicial tem sido contraditória na aplicação da matéria. Inúmeros julgados têm concedido a liminar de despejo durante a pandemia sob o argumento de que a ação se iniciou em período anterior e outros têm indeferido a liminar por não se enquadrar nos requisitos na Lei de Locação, sem sequer fazer menção à Lei 14.010. Nota-se que a problemática se estende desde o recebimento da ação até sua execução.

Com efeito, o posicionamento já adotado e exposto em linhas atrás é no sentido de que se deve analisar o caso concreto, a fim de investigar qual a melhor providência a ser tomada. Assim, relevante a pesquisa sobre o Projeto de Lei nº827/2020 com intuito de entender as medidas excepcionais estabelecidas na execução das ordens de despejo.

4.2 Análise do Projeto de Lei 827/2020

O Projeto de Lei 827/2020 apresentado em 23/03/2020 em autoria de André Jonones (AVANTE/MG), Natália Bonavides (PT/RN) e professora Rosa Neide (PT/MT) com tramitação iniciada, em regime de urgência (Art. 155, RICD³²), na Câmara dos Deputados, previa como ementa a suspensão da execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais entre outras providências, pelo prazo de 90 dias em razão da pandemia do Covid-19.

Após encerrada a tramitação na Câmara, o PL seguiu para o Senado (Casa Revisora), onde foi alvo de emendas. A nova ementa da redação acrescentou a suspensão do cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, desde que urbano, além de suspender a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº8.245/1991 e estimular a celebração de acordos nas relações

³² Art. 155. Poderá ser incluída automaticamente na Ordem do Dia para discussão e votação imediata, ainda que iniciada a sessão em que for apresentada, proposição que verse sobre matéria de relevante e inadiável interesse nacional, a requerimento da maioria absoluta da composição da Câmara, ou de Líderes que representem esse número, aprovado pela maioria absoluta dos Deputados, sem a restrição contida no § 2º do artigo antecedente. Parágrafo único. A aprovação da urgência, nos termos deste artigo: I - impede a apresentação, na mesma sessão, de requerimento de retirada de pauta; II - impede a apresentação ou implica a prejudicialidade de requerimento de adiamento de discussão, se a matéria estiver instruída com todos os pareceres.

locatícias.

As emendas fizeram com que o PL retornasse para a Câmara, onde foram analisadas e, após encerrada a tramitação, seguiu para a sanção do Presidente da República. Antes de avançar para decisão presidencial, necessário uma pausa intencional nas formalidades do processo legislativo a fim de analisar os interessantes dispositivos trazidos pelo Projeto de Lei³³.

O artigo 1º prevê como marco temporal para a suspensão das medidas de cumprimento judicial, extrajudicial ou administrativa até a data de 31 de dezembro de 2021 e ainda dispensa o locatário do pagamento de multa em caso de denúncia de locação de imóvel e autoriza a realização de aditivo contratual por meio eletrônico. O artigo 2º indica o mesmo prazo para a suspensão de atos ou decisões proferidas desde a vigência do estado de calamidade até um ano após seu término, sendo que se tais decisões forem anteriores à vigência do estado de calamidade, não se aplicará o prazo anual ulterior.

Após o prazo de suspensão, o PL impede que sejam adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de evitar eventual remoção (art. 2º, §3º) e impõe ao Judiciário o dever de realizar audiência de mediação (art. 2º, §4º). Complementa que não será concedida liminar de despejo por falta de pagamento (art. 4º) caso demonstrado pelo locatário a alteração econômico-financeira e, ainda, que o valor do aluguel não ultrapasse R\$600,00 em casos de locação residencial e R\$1.200, em casos de locação não residencial.

Em suma, o projeto impede que ordens de despejo ou liminares proferidas antes do período de calamidade pública sejam efetivadas até 31 de dezembro de 2021, inclusive, impedindo a realização de medidas preparatórias ou negociações. O art. 7º pontua que a suspensão vale para as desocupações praticadas a partir de 20 de março de 2020, sendo excetuados os atos já concluídos. Já no caso de ocupações, se aplica àquelas ocorridas antes de 31 de março de 2021, mas não alcança as ações de desocupação já concluídas na data de publicação da lei.

Outro ponto se refere à tentativa frustrada de acordo entre as partes (art.5º), na qual o locatário poderá desistir do contrato sem pagamento de multas ou aviso

³³ Em razão da extensão do texto de lei, os artigos não serão colacionados de forma individual no corpo do texto ou nas notas de rodapé. Informa-se, portanto, que todos os dispositivos foram retirados do site do Senado Federal, cujo PL está disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8975914&ts=1630450430923&disposition=inline>>.

prévio de desocupação até 31 de dezembro de 2021, nos casos de imóvel residencial. Em sendo não residencial, tal possibilidade é aplicável se a atividade profissional tiver sofrido restrição em decorrência das medidas de isolamento ou quarentena por prazo igual ou superior a 30 dias.

Frisa-se que tais medidas não serão aplicadas quando o imóvel objeto da locação for o único de propriedade do locador, excluído o utilizado para sua residência, desde que os aluguéis consistam na totalidade de sua renda (art. 5º, §2º). Assim, fica nítida a preocupação do legislador com todo o sinalagma contratual, distante de incentivar a inadimplência do locatário ou deslocar a totalidade do ônus para o locador, o que se pretende é evitar o despejo forçado num momento excepcional.

Todavia, o Projeto de Lei foi integralmente vetado pelo atual presidente Jair Bolsonaro, conforme despacho publicado no Diário Oficial da União em 05/08/2021, sob os argumentos de que:

[...] daria um salvo conduto para os ocupantes irregulares de imóveis públicos, os quais frequentemente agem em caráter de má fé e cujas discussões judiciais tramitam há anos. Ademais, ressalta-se que os impedimentos descritos na proposição legislativa poderiam consolidar ocupações existentes, assim como ensejariam danos patrimoniais insuscetíveis de reparação. [...] Além disso, a proposição legislativa está em descompasso com o direito fundamental à propriedade, conforme previsto no caput do art. 5º da Constituição, tendo em vista que [...] conduziria a “quebra de contrato” promovidas pelo Estado. [...] Por fim, a proposição legislativa contraria o interesse público, uma vez que muitas famílias, especialmente as de baixa e média renda, com fundamento nessa premissa, adquirem imóveis como sua fonte de sustento. [...] Desse modo, a forma proposta possibilitaria melhorias para o problema dos posseiros, mas, por outro lado, agravaria a situação dos proprietários e dos locadores³⁴.

Ocorre que, como todos os direitos fundamentais, o direito de propriedade não é absoluto e pode sofrer restrições e limitações. Não é necessário grande esforço hermenêutico por parte do julgador para se aplicar os direitos fundamentais de forma direta às relações privadas, porquanto os próprios direitos fundamentais já proporcionam essa abertura hermenêutica através da remissão a conceitos jurídicos abertos, permitindo a adequação desses direitos às condições sociais³⁵.

³⁴ Disponível em: <<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/despachos-do-presidente-da-republica-336328419>> Acesso em set. 2021.

³⁵ COSTA FILHO, Venceslau Tavares. Direitos fundamentais e relações privadas: críticas à interpretação patrimonializante. In: CASTRO JR, Torquato da Silva; COSTA FILHO, Venceslau Tavares (coords). A modernização do Direito Civil – Volume I. Recife: Nossa Livraria, 2011, passim.

De tal maneira, não há que se falar em conflito entre os direitos fundamentais e as relações de direito privado, “pois o Direito privado, em regra, disponibiliza soluções muito mais diferenciadas para conflitos entre os seus sujeitos do que a Constituição poderia fazer”³⁶. Não há, portanto, concorrência entre o legislador ordinário e as lacunas constitucionais, tendo em vista que os direitos fundamentais se irradiam nas relações privadas, ao passo que essas reduzem o grau de abstração constitucional³⁷.

Nesse sentido, voltando ao Projeto de Lei em análise e tomando como base o cenário pandêmico, há que se admitir a restrição ao direito à propriedade – ainda que seja uma garantia constitucional – em detrimento não apenas de outros direitos constitucionais, como a moradia, mas em razão da valoração imposta pelo legislador ordinário conhecedor da realidade privada. Inclusive porque o projeto se ampara na função social e na boa-fé, trazendo regulamentações detalhadas a fim de se evitar a ocupação irregular e o descompasso contratual.

Em dissonância às razões esposadas no veto presidencial, a proposição legislativa não intencionava beneficiar apenas locatário e/ou posseiros, tampouco impactar a renda dos locadores e/ou proprietários. Pelo contrário, o projeto de lei se amparava na realidade fática e nas demandas judiciais, nas quais a desocupação forçada do imóvel vitimava um número maior de devedores do que credores e, ainda, as medidas trazidas resguardavam os proprietários que dependiam exclusivamente da renda da locação.

Após o veto político (VET 42/2021), o Projeto de Lei está no Congresso, pronto para deliberação do Plenário e em sobrestamento de pauta desde 04/09/2021. Com efeito, trata-se de tema complexo e emblemático, e, mesmo que sem conclusão, a proposição é meritória, capaz de trazer equilíbrio contratual nas relações locatícias, especialmente no que tange ao locador hipossuficiente e eivada de pressupostos constitucionais e jurídicos.

³⁶ CANARIS, Claus-Whihelm, 2003 p. 09-10, apud COSTA FILHO, Ibid., p. 41.

³⁷ RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. Distinção sistemática e autonomia epistemológica do direito civil contemporâneo em face da constituição e dos direitos fundamentais. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo [Tese de Livre-Docência], 2017, p.556-557.

5 CONCLUSÃO

Consoante verificado ao logo da pesquisa, a grave crise sanitária desencadeada pela pandemia do Covid-19 e as políticas públicas de enfrentamento da emergência de saúde, corroboraram para o colapso no setor socioeconômico. As medidas de quarentena e isolamento, pertinentes para evitar a propagação e transmissão do vírus, acabaram por impactar negativamente a economia.

Se de um lado os comércios eram impossibilitados de abrir em razão dos decretos e a economia declinava; de outro, os índices de contágio e mortalidade disparavam no Brasil. A ordem era para se manter em casa, porém com o aumento do desemprego e a falta de renda, muitas famílias enfrentaram dificuldades para pagar o aluguel e as relações contratuais privadas foram afetadas pelo inadimplemento de locatários/devedores.

O cenário caótico que se instalou, trata-se de um paradoxo jurídico, no qual ambas as partes da relação contratual são vítimas do ônus – o que dificulta a interpretação e aplicação das teorias já existentes no ordenamento brasileiro. Sendo assim, é inviável se manter em meras projeções abstratas ou, ainda pior, se manter ao extremo formalismo legal a ponto de seguir a letra da lei e não se adaptar à realidade social.

Nesse sentido, o veto presidencial ao projeto de lei nº827/2020, acima analisado, é criticável justamente por não analisar os grupos mais frágeis afetados pela pandemia. Numa ótica de perde-perde, na qual o ônus inevitavelmente será dividido entre as partes, caberia ao poder público minorar o gravame em benefício do mais vulnerável. Não se trata de descompasso com o direito fundamental à propriedade, como alegado no veto, mas de uma situação extraordinária a ser analisada num processo estrutural através dos prejuízos causados.

Aliás, diferentemente do argumento utilizado de que o PL contraria interesse público em razão de os imóveis serem de famílias de classe média ou baixa, o que se vê na realidade é o contrário. O alto valor dos imóveis combinado com o insuficiente valor do salário-mínimo impede que as classes menos abastadas sejam proprietárias de imóveis, mas faz delas a maior porcentagem dos locatários. Com certeza, a resposta para a falta de renda não está no despejo e sim num Estado omissivo e negligente, incapaz de contornar a situação de crise arcando com o ônus e minimizando os prejuízos aos cidadãos.

Por tudo isso, a presente pesquisa justifica sua importância, uma vez que se verificou que a problemática se estende para além das teorias revisionais presentes no ordenamento brasileiro e do reconhecimento da pandemia enquanto caso fortuito ou força maior. Ao trazer elementos jurisprudenciais e legais, restou demonstrado os reflexos do Covid-19 nas relações locatícias, tanto comerciais, quando residenciais, além das novas proposições adotadas pelos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário no que tange à questão.

É verdade que as consequências do panorama atual ainda são imprevisíveis e imensuráveis, mas é certo que se deve assegurar o direito social à moradia e a continuidade do desenvolvimento das atividades empresariais, a fim de se reestabelecer uma conjuntura social e econômica digna e universal.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Senado Federal: Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Lei do inquilinato. Diário Oficial da União: Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> Acesso em ago. 2021.

CORDEIRO, Carlos José; GOMES, Josiane Araújo. **Revisão judicial dos contratos como instrumento de equilíbrio econômico contratual**. In: Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil, ano XII, n.73, 2011.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Direitos fundamentais e relações privadas: críticas à interpretação patrimonializante**. In: CASTRO JR, Torquato da Silva; COSTA FILHO, Venceslau Tavares (coords). A modernização do Direito Civil – Volume I. Recife: Nossa Livraria, 2011.

COSTA, Mariana Fontes da. **A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio**. Observatório Almedina, 2020. Disponível em: <<https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>> Acesso em: set. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 23 ed., v.3. São Paulo: Saraiva, 2007.

FRITZ, Karina Nunes. **Revisão Contratual e a quebra da base do negócio**. German Report: Portal Migalhas, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. Vol. 2. 16. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro Vol. 3**: Contratos e Atos unilaterais. Saraiva Educação, 2020.

MARTINS-COSTA, Judith. **Comentários ao Novo Código Civil**: do direito das obrigações, do adimplemento e da extinção das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, v.5, 2011.

MATHIAS, Guilherme Valderato. **Consequências da pandemia criada pelo Covid-19 nas obrigações e nos contratos** – uma visão pelo ângulo do Direito Civil. Revista EMERJ, Rio de Janeiro, v.22, n.1, p.284-317, janeiro-março, 2020.

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

ONU. **Declaração de Política do ONU-HABITAT sobre a prevenção de despejos e remoções durante a COVID-19**. 2020. Disponível em: <https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/06/un_habitat_policy_statement_on_the_prevention_of_evictions_and_relocations_during_covid_19_ppt_br.pdf> Acesso em: set. 2021.

Projeto de Lei nº 827/20, de 23 de março de 2020. Brasília: Senado Federal, 2021.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. **Distinção sistemática e autonomia epistemológica do direito civil contemporâneo em face da constituição e dos direitos fundamentais**. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo [Tese de Livre-Docência], 2017.

SIMÃO, José Fernando. **O contrato nos tempos da Covid-19**: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Repositório USP - Portal Migalhas Contratuais, 2020. Disponível em <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5616208/mod_resource/content/1/Professor%20Sima%CC%83o%20-%20Covid.pdf> Acesso em set. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 14. ed. rev. e atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense: 2019.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. Portal Consultor Jurídico, abril de 2020. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniaio-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>> Acesso em: ago. 2021.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. **A revisão judicial dos contratos sob a ótica do Direito Contemporâneo**. 2011. 192 f. Dissertação (Mestrado) – Programa

de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.