

REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO RESIDENCIAL NO CONTEXTO DA PANDEMIA DE COVID-19

Gabriel Scarpim de Paula (PIC/UEM), Profa. Dra. Rosilene Terezinha de Paiva (Orientadora), e-mail: gabrielscarpin9@gmail.com.

Universidade Estadual de Maringá / Centro de Ciências Sociais Aplicadas / Departamento de Direito Processual e Privado / Maringá, PR.

DIREITO / DIREITO CIVIL

Palavras-chave: Coronavírus, contrato de locação imobiliária, revisão contratual.

Resumo: (Arial 12, Negrito, alinhado à esquerda)

O Código Civil Brasileiro, por meio de cláusulas gerais, traz uma principiologia relacionada à boa-fé objetiva e à função social, que deve ser observada na formação e execução dos contratos. Nesse contexto, com especial atenção aos reflexos causados pela pandemia de Covid-19 e pelas medidas adotadas pelo Poder Público de combate à disseminação do vírus, propõe-se compreender a possibilidade de revisão dos contratos locatícios de imóveis não residenciais, objetivo central do trabalho. Os fundamentos aqui delineados baseiam-se na análise das diferentes perspectivas sobre o assunto na doutrina e na jurisprudência, mediante a exposição das teorias revisionais dispostas no direito civil brasileiro. Sob esta ótica, os contratos de locação não residencial urbana podem ter seus alugueis revistos se, por força das medidas restritivas adotadas pelo Poder Público no combate à disseminação do novo coronavírus, houver a frustração total ou parcial da finalidade perseguida pelo locatário na contratação, devendo ser feita, para tanto, uma análise das particularidades de cada caso.

Introdução (Arial 12, Negrito, alinhado à esquerda)

Tendo em vista a atual pandemia de Covid-19, iniciada no início de 2020 e que perdura ao longo deste ano (2021), a análise de seus impactos nos contratos de locação imobiliária não residencial se mostra pertinente para se averiguar a possibilidade de revisão dos valores dos alugueis.

Para tanto, buscou-se, em um primeiro momento, a análise contextual do direito dos contratos na atualidade, sobretudo dos princípios gerais dos contratos, com ênfase na função social e na boa-fé objetiva. Após, foi realizado estudo do contrato de locação não residencial, previsto na Lei 8.245/91, analisando-se sua conceituação, incidência, elementos e natureza jurídica para, em seguida, buscar compreender as decorrências nesta espécie de contrato ante a pandemia de Covid-19.

Ao final, buscou-se compreender a possibilidade, fundamentada no Código Civil, na Lei 14.010/2020 e em construções doutrinárias, de se alcançar a revisão dos valores de alugueis quando os estabelecimentos comerciais tiveram seus funcionamentos restringidos pelas medidas de enfrentamento à pandemia de Covid-19, considerando

os princípios e a função social exercida pelo contrato de locação imobiliária não residencial.

Materiais e métodos

Para a realização desta pesquisa, de início, fez-se necessário o direcionamento do estudo aos princípios existente na legislação civil e contratual brasileira, ante a relevância principiológica na construção normativa, o que foi feito através do método abordagem dedutivo e de procedimento histórico e funcional.

Com os mesmos métodos de procedimento, passou-se à análise da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a fim de extrair os principais aspectos que regem os contratos de locação não residencial, o que se mostrou pertinente na medida em que permitiu a análise da abrangência e função social deste contrato típico.

Em seguida, para se compreender os fundamentos da revisão contratual no direito civil brasileiro, investigou-se as hipóteses formuladas pela doutrina especializada, destacando seus principais elementos e comparando-as entre si. Por fim, as teorias de revisão contratual foram submetidas a um procedimento de confronto e análise crítica com a principiológica dos contratos em geral – especialmente quanto ao de locação não residencial.

Após, por meio do método procedimental estrutural e diante do fenômeno concreto extraído da pandemia de Covid-19, elevou-se a um nível de certa abstração a possibilidade de revisão contratual de contratos no direito brasileiro, para que, enfim, fosse possível extrair conclusões acerca da temática. No mais, a investigação foi feita a partir do método bibliográfico, analisando-se obras doutrinárias, artigos científicos e legislação sobre a temática.

Resultados e Discussão (Arial 12, Negrito, alinhado à esquerda)

O projeto realizado teve por base a verificação da possibilidade de revisão de contratos de locação não residencial por conta da pandemia de Covid-19. Para tanto, percorreu-se pela principiológica contratual no Código Civil de 2002. Na atual legislação, os princípios tradicionais do direito dos contratos, assim chamados por Schreiber (2020b), a exemplo da força obrigatória ou *pacta sunt servanda*, arraigados no Código Civil de 1916 e que representam uma ideia quase irrestrita de que o contrato faz lei entre as partes, cederam espaço para concepções de viés social, na busca pela consagração dos valores constitucionais em conjunto com a autonomia dos contratantes.

As cláusulas gerais positivadas pelo atual Código Civil permitiram que o aplicador do direito, diante de um caso concreto, recorra a “elementos vindos da esfera social, econômica e moral, que são, justamente, de certo modo, *juridicizados*, pela cláusula geral” (ALVIM; DANTAS, 2019, p. 220), estabelecendo que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” e que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, conforme arts. 421 e 422, respectivamente.

Após, foi feita uma análise do contrato de locação não residencial, incluindo aspectos da Lei n. 8.245/1991, ocasião em que foi possível constatar a proteção ao locatário empresarial, através de diversas características especiais, de ordem material, processual e penal. Com isso, constatou-se que a lei buscou equilibrar a

liberdade que o proprietário tem de dispor de seus bens com a função social e econômica da atividade potencialmente exercida.

No âmbito da pandemia de Covid-19, foram promulgadas leis que permitiram às autoridades a adotarem medidas de enfrentamento. Com isso, diversas atividades empresariais tiveram seus funcionamentos presenciais suspensos ou restritos por determinação pública, afetando grande parte das relações contratuais locatícias imobiliárias de índole não residencial.

Visto isso, durante a execução e do cumprimento das obrigações e à luz dos princípios estudados, o contrato não pode se impermeabilizar às mudanças ocorridas em seu entorno (TARTUCE, 2019) e, à luz dos princípios gerais, deve ser observada a manutenção do equilíbrio dos sinalagmas, respeitando os interesses de cada contratante, sem romper o equilíbrio e a harmonia existentes.

Tendo em conta que o desequilíbrio pode implicar na invalidade, resolução, revisão contratual ou na reparação por danos, deu-se enfoque no trabalho às possibilidades e hipóteses de revisão contratual disciplinadas no Código Civil ou desenvolvidas pela doutrina.

No Código Civil há está prevista a teoria da imprevisão e a resolução por onerosidade excessiva – que também pode dar ensejo à revisão contratual (TARTUCE, 2021) –, as quais demandam a ocorrência de manifesta desproporção entre o valor da prestação no momento da formação com o da execução em um contrato bilateral, comutativo, oneroso e de trato sucessivo ou execução diferida, causada por motivos imprevisíveis ou por acontecimento extraordinário e imprevisível, apto a gerar uma onerosidade excessiva ou quebra do sinalagma obrigacional com relação a um dos contratantes.

Entretanto, a desproporção entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, elemento para aplicação da teoria da imprevisão, ou a onerosidade excessiva para um dos contratantes em oposição a extrema vantagem para o outro, elemento da resolução por onerosidade excessiva, são requisitos que não estão necessariamente presentes nos casos envolvendo contrato de locação imobiliária não residencial e a pandemia, obstando a aplicabilidade dos institutos legais (SCHREIBER, 2020a).

Mas, pautado na finalidade específica de cada um dos contratos, a doutrina levanta uma teoria de revisão com fundamento frustração do fim do contrato, baseada na cláusula geral de boa-fé objetiva e de função social do contrato, servindo como respaldo àqueles contratantes que tiveram suas atividades restritas, por prescindir da extrema vantagem de um contratante em detrimento do outro ou da absoluta impossibilidade da prestação e ter como fundamento causa superveniente que impede ou dificulta o propósito, em todo ou em parte, declaradamente perseguido pelas partes no momento da contratação (SCHREIBER, 2020a).

Assim sendo, com base na teoria verificada, o reconhecimento da excepcional situação vivenciada por conta da pandemia de Covid-19 deve permear a análise da possibilidade de revisão temporária dos alugueis enquanto frustrado o fim do contrato por ato proveniente da Administração Pública no combate à disseminação do vírus, atentando-se às peculiaridades de cada caso, à função social exercida pelo contrato e ao princípio da boa-fé objetiva, em todas as suas esferas.

Conclusões (Arial 12, Negrito, alinhado à esquerda)

Com base na pesquisa realizada, pode-se afirmar que o direito contratual brasileiro é formado por um conjunto principiológico respaldado na solidariedade e na justiça contratual, valorizando a boa-fé objetiva entre os contratantes e a função social que o contrato exerce interna e externamente. Tais aspectos são de extrema relevância hermenêutica, pois se tratam de cláusulas abertas que demandam análises concretas e específicas da conjectura da formação e execução dos contratos.

Por isso, a teoria da revisão com base na frustração do fim do contrato, desenvolvida pela doutrina, surge como forma de valorizar a finalidade perseguida pelas partes na celebração e na execução do contrato de locação imobiliária não residencial. Com isso, concluiu-se que caso por força das medidas de combate à pandemia de Covid-19 o exercício da atividade comercial pelo locatário – fim do contrato de locação – for parcial ou totalmente prejudicado, é possível buscar a revisão temporária do valor do aluguel para viabilizar a continuidade do contrato e a subsistência empresarial do locatário, desde que comprovado onexo causal entre a frustração parcial ou total do fim do contrato e o ato proveniente da Administração Pública no combate à pandemia, bem como das consequências causadas.

Referências

ALVIM, Teresa Arruda; DANTAS, Bruno. **Recurso Especial, Recurso Extraordinário e a nova função dos Tribunais Superiores**: Precedentes no Direito Brasileiro. 6. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Thomson Reuters, 2019.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar**: Revista de Ciências Jurídicas, Fortaleza, v. 25, n. 4, p. 1-13, out./dez. 2020a. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em: 2 fev. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo** [livro eletrônico]. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020b.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 14. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 3.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: Volume Único. 11. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 2021.