

## Impactos da Covid-19 nas relações locatícias comerciais



Inegavelmente a recente situação mundial de pandemia

causada pelo coronavírus (Covid-19) está impactando diversos setores da sociedade, demandando a criação de planos emergenciais tanto pelo setor público quanto pelo setor privado, no plano nacional e internacional.

Considerando o estado de calamidade pública decretado pelos governos Federal, estaduais e municipais, especialmente pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, e ainda o quanto previsto pela Lei 13.979/2020, com a determinação de medidas como o isolamento e a quarentena, inúmeras relações contratuais e comerciais foram diretamente afetadas em razão da crise econômica instalada no país.

O *lockdown* decretado pelas autoridades, mediante a determinação de fechamento de portos, aeroportos e rodovias, de shoppings centers, centros de compras, galerias, academias de ginástica, clubes sociais, esportivos e similares, buffets infantis, casas de festas, casas noturnas, danceterias, bares e estabelecimentos congêneres, bem como igrejas e templos de qualquer culto e de todas as atividades não essenciais, tem devastado a economia e já é tido como causa de uma recessão econômica em 2020.

Esse cenário de incertezas a respeito das consequências e dos efeitos negativos desta crise sem precedentes, bem como por quanto tempo durará a pandemia, tem gerado impactos para comerciantes, indústrias e prestadores de serviços não essenciais, fazendo com que empresários interrompam pagamentos a fornecedores, parceiros e colaboradores e suspendam o fechamento de novos contratos.

Com isso, locatários se veem de mãos atadas quanto à obrigação de pagar aluguel, e a tendência é que a inadimplência cresça, caso não haja a imediata revisão dos contratos de locação comercial, mediante modificação das condições negociais durante o período em que perdurar a crise.

Importante observar que os dois lados da relação locatícia serão atingidos pelos impactos econômicos advindos da pandemia, sendo o acordo a solução mais viável, a fim de manter o equilíbrio econômico e a boa-fé contratual. Assim, em caso de revisão do contrato através do acordo extrajudicial, a conduta ideal seria firmar um termo aditivo ao contrato de locação por meio de um advogado, garantindo segurança jurídica ao feito.

Nesse sentido, o artigo 18 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) prevê que as partes, de comum acordo, podem renegociar novo valor de aluguel, bem como inserir ou modificar a cláusula de reajuste de valor.

Assim, locador e locatário podem acordar, por exemplo, a concessão de desconto no valor do aluguel, por prazo determinado ou enquanto perdurar a pandemia, com prorrogação do pagamento do valor para período posterior. Outra saída é convencionar que não haverá reajuste no contrato, no corrente ano.

Recomenda-se a ambas as partes, na hipótese de renegociação contratual, que considerem as particularidades da relação contratual, com realização de análises periódicas do ônus suportado pelas partes, visando sempre que possível à promoção do equilíbrio contratual.

Entretanto, não raras vezes, a composição entre as partes é inviável. Diante desse cenário, surge a questão: o que fazer quando as partes não chegam a um consenso através da solução negociada?

Primeiramente, é preciso levar em consideração que diante de uma relação contratual regida pela simetria entre as partes contratantes, como os contratos de locação comercial, a regra que impera é a da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual.

É essa a diretriz adotada pelo Código Civil, com as alterações promovidas recentemente pela Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), que traz nova redação aos artigos 421 e 421-A.

Entretanto, em decorrência de um fato imprevisível e extraordinário, como a pandemia da Covid-19, é notório que há uma mudança brusca das condições econômicas do contrato.

Nesse sentido, o Código Civil contempla a hipótese excepcional de que, não havendo consenso de renegociação entre as partes, o Poder Judiciário promova a intervenção com vistas a contemplar a revisão contratual, diante da onerosidade excessiva para o locatário e vantagem desmedida para o locador, nos termos da Teoria da Imprevisão, consubstanciada nos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

Tais dispositivos têm o objetivo de tutelar o sinalagma e o equilíbrio contratuais, regra clara de justiça comutativa, a impor aos contratantes iguais sacrifícios e benefícios. Trata-se, na realidade, de preceito que se espraia por toda a codificação, avessa ao enriquecimento de um indivíduo em detrimento irrazoável por parte de outro [\[1\]](#).

Portanto, a revisão de contratos é admissível em casos especialíssimos, pois impera o princípio da força obrigatória, já que nos contratos locatícios presume-se que as partes envolvidas, de forma prudente e sensata, avaliaram os riscos da contratação e vincularam-se. Supõe-se que, no momento da celebração da avença, os contratantes entenderam que o contrato ser-lhe-ia vantajoso naquelas condições estipuladas.

Ocorre que, no caso da pandemia, é evidente que tal situação configura-se como força maior, não havendo de se falar em responsabilidade do devedor pelos danos causados decorrente da mora no cumprimento da obrigação, nos termos do artigo 393, parágrafo único do Código Civil, assim redigido:

*"Artigo 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".*

Assim, entendemos pela plena possibilidade de revisão dos contratos de locação diante dessa situação excepcional, incumbindo ao Poder Judiciário, portanto, intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que uma das partes ficará exclusivamente com todo o ônus financeiro resultante da atual situação da pandemia da Covid-19.

Importante mencionarmos, ainda, a aprovação pelo Senado Federal do Projeto de Lei 1179/2020, proposto pelo senador Antonio Anastasia, baseado em iniciativas semelhantes aprovadas recentemente pelos parlamentos dos Estados Unidos, da Alemanha, da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia.

Atualmente, referido projeto de lei se encontra na Câmara dos Deputados aguardando despacho do presidente da Casa.

Inicialmente, o PL reconhece a ocorrência da pandemia da Covid-19 como um evento de força maior, reconhecido pelo Governo Brasileiro em 20 de março, sendo idôneo justificar a excepcional medida da revisão contratual, aplicando-se a Teoria da Imprevisão.

Na redação original do PL, estava prevista a possibilidade de os locatários deixarem de pagar aluguel, ao prever que *"locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira"* pudessem *"suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos aluguéis vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020"*, sendo que o pagamento das parcelas atrasadas seria realizado a partir de novembro, juntamente com o vencimento dos aluguéis dos meses correntes.

Entretanto, referido dispositivo foi suprimido, após manifestação contrária dos senadores ao argumento de que o PL transferiria o problema de locatários para locadores, que muitas vezes dependem da renda dos aluguéis como complemento à aposentadoria e à renda. Foi questionado, ainda, o acúmulo do valor do aluguel após a pandemia, sob a justificativa de que poderia novamente complicar a situação dos locatários.

Por outro lado, foi mantido o artigo 9 do Projeto de Lei 1179/2020, que impede a concessão de liminares nas ações de despejo [\[2\]](#) até o dia 30 de outubro de 2020 nas demandas ajuizadas a partir de 20 de março, conforme previsto no parágrafo único do mencionado dispositivo.

Assim, veda-se a decretação de ordem de despejo até 30 de outubro, esperando-se que a essa época já tenha havido uma normalização dos efeitos econômicos decorrentes da pandemia da Covid-19.

Portanto, o aludido projeto de lei flexibiliza as relações jurídicas privadas durante a pandemia de coronavírus.

Feitas essas ponderações, fato é que, quando da celebração dos contratos de locações comerciais, as partes não tinham como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura, atingindo diversos setores da sociedade; é neste momento que caso não haja solução negociada entre as partes, o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas, evitando maiores e profundos prejuízos a todos.

[1] Sobre o assunto, vale conferir o artigo disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-mar-31/opiniaio-impacto-pandemia-covid-19-relacoes-contratuais>>. Acesso em: 16 abr. 2020.

[2] A ação de despejo consiste na retirada, pelo proprietário, do inquilino do imóvel, motivado, sobretudo, pela falta de pagamento do aluguel.

**Date Created**

05/05/2020