

## Danielle Freitas: A pandemia e os contratos de locação

Não há dúvidas de que as medidas implantadas pelo governo determinando o isolamento social, a suspensão de atividades não essenciais e o distanciamento social para impedir a disseminação da pandemia da Covid-19 são essenciais para a proteção da saúde da população e necessárias para evitar o



Por outro lado, não se pode negar que tais medidas refletem

também na atividade econômica do país e, nesse ponto, os impactos são mais negativos, principalmente na saúde econômico-financeira das empresas, afinal muitos empresários não estão conseguindo gerar qualquer tipo de receita e, em contrapartida, suas despesas foram mantidas e até mesmo agravadas, por conta da pandemia. Somada aos reflexos da crise econômica das empresas, temos ainda uma economia com milhões de brasileiros desempregados e na informalidade

Nesse contexto provocado pela Covid-19, os contratos de locação, tanto comercial quanto residencial, tornam-se protagonistas nas discussões acerca da possibilidade ou não da sua revisão e até mesmo na possibilidade de exoneração do locatário quanto às obrigações assumidas.

A lei de locação não aborda o tema diretamente, de modo que quando recorremos ao Código Civil, vislumbramos a possibilidade de revisão contratual diante da imprevisibilidade do acontecimento.

Tal revisão depende, pois, da existência de "*fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva*" (TARTUCE Flávio. *Direito Civil, v. 2: direitos das obrigações e responsabilidade civil*, 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013. p. 129).

Importante pontuar que o contrato de locação é bilateral, na medida em que determina prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, quais sejam a disponibilização de bem imóvel mediante o pagamento dos alugueres, além de ser comutativo e de execução continuada.

Dessa forma, a possibilidade de revisão contratual prevista no artigo 317 do Código Civil, cumulada com os princípios da boa-fé e função social do contrato, implica na revisão dos valores, mas não na sua completa exoneração.

Isso porque a pandemia atinge ambas as partes, de modo que não há como simplesmente desobrigar o locatário a pagar o aluguel, considerando que o locador também é atingido pela crise e cumpre regularmente a sua obrigação, que é disponibilizar o imóvel em favor do locatário.

Nas relações contratuais privadas de qualquer natureza deve ser observado o princípio da boa-fé, do qual se extrai não apenas o dever de lealdade entre as partes, mas também a indispensável cooperação e o dever de proteção ao outro contratante, o que se traduz em seu auxílio em momento de grave anormalidade para a consecução do objeto contratual.

Diante do cenário provocado pelo coronavírus, a renegociação amigável do contrato é a melhor solução, pois ambas as partes podem expor suas necessidades e chegar a um consenso sobre os termos do contrato, e em especial a redução do valor do aluguel.

Caso não seja possível essa conciliação, caberá ao Judiciário intervir nas relações privadas para equilibrar os prejuízos provocados pela pandemia.

Pelas decisões recentes, a maior parte do Judiciário vem reconhecendo a Covid-19 como evento de força maior, contudo, isso não significa dizer que os juízes estão deferindo decisões impondo a redução do aluguel. Pelo contrário, temos decisões em todos os sentidos, destacando-se, contudo, a necessidade de comprovação efetiva de como a pandemia está atingindo determinada relação contratual, pois, conforme já dito, a pandemia atinge ambas as partes contratantes, necessitando, portanto, evidenciar o desequilíbrio contratual provocada pela crise.

Por fim, outro problema que se observa quando à discussão é levada para o Judiciário é a ausência de critérios objetivos quanto aos valores fixados pelos magistrados, o que gera uma insegurança jurídica ainda maior para a manutenção das atividades econômicas no país, ainda mais que sabemos como será consolidada a matéria no decorrer do tempo.

**Date Created**

30/05/2020