

FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE
CURSO DE DIREITO

ALLANA ROHDE PIASESKI

O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A COVID-19:
Impactos e Soluções Jurídicas

Porto Alegre

2021

ALLANA ROHDE PIASESKI

O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A COVID-19:
Impactos e Soluções Jurídicas

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre como requisito final para obtenção do título de Bacharel (a) em Direito.

Orientador: Prof. Sílvio Javier Battello Calderon.

Porto Alegre

2021

FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE

Diretor executivo: Prof. Dr. Edson Sidney de Avila Junior

CURSO DE DIREITO

Coordenador (a): José Nosvitz Pereira de Souza

Coordenador (a): Guilherme Augusto Pinto da Silva

PIASESKI, Allana Rohde. O Contrato de Locação Comercial e a COVID-19: Impactos e Soluções Jurídicas.

Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre
Rua Marechal José Inácio da Silva, 355
CEP: 90520-280 - Porto Alegre, RS
Tel: (51) 3361-6700
E-mail: faculdade@dombosco.net

ALLANA ROHDE PIASESKI

O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A COVID-19:

Impactos e Soluções Jurídicas

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre como requisito final para obtenção do título de Bacharel(a) em Direito.

Examinado em: ____ de _____ de 2021.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Prof. Sílvio Javier Battello Calderon.
Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre
(Orientador)

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

Dedico este trabalho ao meu avô Sérgio Rohde.

AGRADECIMENTOS

Dedico este trabalho em primeiro lugar ao meu avô Sérgio, que sempre me ouviu com paciência e acreditou nos meus sonhos. Agradeço por todo o amparo e amor, sem ele nada teria acontecido.

Dedico também para minha mãe e melhor amiga Rose, mulher guerreira que soube administrar a vida criando dois filhos sozinha e nunca deixou faltar carinho e dedicação. Ao meu irmão e parceiro de vida Andrey, obrigada pelos conselhos e dedicação quanto a minha vida pessoal e profissional. À minha avó Catarina, que é minha segunda mãe e o pilar de tudo isso.

Agradeço ao restante da família Rohde por entenderem a minha ausência e me incentivarem. Ao meu namorado Humberto, por ter me apoiado e não me deixado desistir do trabalho nos últimos dias.

Por fim, agradeço aos professores e funcionários da Faculdade Dom Bosco, pela presteza e acolhimento, principalmente, ao meu orientador Professor Sílvio, por todo apoio e dedicação para a elaboração do meu trabalho.

Com isso, encerro um ciclo para a minha qualificação profissional com a certeza que obtive o melhor ensino. A educação é essencial.

“Todas as vitórias ocultam uma abdicação”.

Simone de Beauvoir, 2009.

RESUMO

Esta monografia propõe-se a analisar o Contrato de Locação Comercial e as alterações produzidas a partir da chegada da doença da COVID-19. A partir da análise da Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), da Lei nº. 10.406/02 (Código Civil) e da Lei nº. 14.010/20 (Regime Jurídico Emergencial e Transitório), a presente pesquisa verifica o conceito e as características da locação comercial, e os institutos de revisão contratual que são utilizados pelos tribunais brasileiros por causa da pandemia do COVID-19, em especial as teorias do caso fortuito ou força maior, imprevisão e onerosidade excessiva.

Palavras-chave: Locação Comercial. Covid-19. Revisão Contratual.

ABSTRACT

This monograph proposes to analyze the Commercial Lease Agreement and the changes produced from the arrival of COVID-19's illness. Based on the analysis of Law nº. 8.245/91 (Tenancy Law), Law nº. 10.406/02 (Civil Code) and Law nº. 14.010/20 (Emergency and Transitional Legal Regime), this research verifies the concept and characteristics of commercial leasing, and the contractual review institutes that are used by Brazilian courts because of the COVID-19 pandemic, in particular the theories of Act of God or Force Majeure, unpredictability and excessive onerousness.

Keywords: Commercial Lease. Covid-19. Contract Review.

LISTA DE ABREVIATURAS/SIGLAS

CC – Código Civil

CF – Constituição Federal

COVID-19 – Coronavírus SARS-CoV-2

LI – Lei de Inquilinato

§ - Parágrafo

Art.- Artigo

Nº. – Número

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJ – Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 A LOCAÇÃO COMERCIAL.....	16
2.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS	16
2.2 OBRIGAÇÕES DAS PARTES	24
2.3 AS SOLUÇÕES DA LEI DO INQUILINATO PARA OS CASOS DE ATRASO NO PAGAMENTO OU DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL	31
3 A COVID COMO CAUSA DE REVISÃO DA LOCAÇÃO COMERCIAL: INSTITUTOS APLICÁVEIS	38
3.1 CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E TEORIA DA IMPREVISÃO	40
3.2 ONEROSIDADE EXCESSIVA	47
3.3 DIFERENÇA DOS INSTITUTOS JURÍDICOS APLICÁVEIS	53
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	60
5 REFERÊNCIAS	62
6 ANEXO - TCC 1.....	67

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem como objetivo apresentar os problemas e impactos causados pela pandemia do Coronavírus SARS-CoV-2 no contrato de locação comercial, e verificar quais são os institutos aplicáveis a este contrato que permitam manter o equilíbrio contratual.

No início de 2020 surgiu o primeiro caso de Covid-19 no Brasil, de acordo com o Ministério da Saúde, a doença já estava sendo transmitida no mundo todo e teve sua descoberta na China em dezembro de 2019.¹ Após inúmeros infectados no país, várias medidas foram tomadas, entre elas, o fechamento do comércio.

Além do fechamento do comércio, tivemos o cancelamento de festas e aulas, ou seja, tudo que inclui um número elevado de pessoas no mesmo lugar. A Secretaria da Saúde de Porto Alegre, seguindo orientações nacionais e internacionais, tomou como norma de prevenção o distanciamento e orientação de que as pessoas ficassem em casa.² A partir disso, muitas pessoas deixaram de frequentar lugares públicos e de consumir produtos fora de casa por precaução, causando impacto no comércio e trazendo consequências para a locação comercial.

As atividades das empresas acabaram sendo consideravelmente afetadas em razão das medidas governamentais implementadas para o combate e prevenção de novas contaminações pelo coronavírus. Isto porque tais medidas não se resumiram ao uso de máscaras ou utilização de álcool gel. Foram mais drásticas, chegando, até mesmo, à obrigatoriedade da interrupção das atividades. Com isto, ante a impossibilidade de acesso de consumidores aos seus estabelecimentos ou de suas mercadorias, o faturamento mensal dos empresários restou comprometido.

¹SAÚDE, Ministério da. **O que é COVID-19**. 2020. Disponível em: <https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca#o-que-e-covid>. Acesso em: 08 nov. 2020.

²ALEGRE, Prefeitura Municipal de Porto. **Secretaria Extraordinária de ENFRENTAMENTO AO CORONAVÍRUS**. 2021. Disponível em https://www2.portoalegre.rs.gov.br/sms/default.php?p_secao=2176. Acesso em: 16 jun. 2021.

Nesse contexto, muitos inquilinos tiveram problemas na hora de cumprir com suas obrigações devido ao fechamento dos comércios com os decretos municipais e estaduais, exemplo do decreto 20.625 de Porto Alegre.³ Após esse decreto, o comércio imediatamente fechou as portas, todavia, as pessoas achavam que esse pânico seria somente por um ou dois meses.

Mas, a doença foi se agravando, o mundo todo foi surpreendido negativamente com muitas mortes do ano de 2020 e os órgãos federais tiveram que impedir o retorno à vida normal. Apenas alguns estabelecimentos, considerados essenciais como mercados, farmácias e postos de combustíveis se mantiveram abertos ou com um horário mais flexível perante os outros.⁴

Muitas foram as preocupações entre os brasileiros, entre elas, como trabalhar com vários impedimentos governamentais? O comércio em especial se viu sem opção com o fechamento das atividades, sendo inevitável o descumprimento da cláusula contratual de pagamento. Como pagar o aluguel sendo que não há venda de mercadoria? A maioria dos comércios ficaram sem opção para o pagamento do aluguel. Sem venda e/ou atendimento não há dinheiro.

As perdas também são dos locadores, que ficaram na obrigação de suportar a mora ou inadimplemento dos locatários, mesmo que os inquilinos continuassem na posse do imóvel, na maioria das vezes utilizando de depósito até sua reabertura. Assim, sem dúvidas, as consequências da pandemia no âmbito jurídico, e em especial nos contratos de locação, são imensas.⁵

³ALEGRE, Prefeitura Municipal de Porto. **Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), Estado de Calamidade.** Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/decreto/2020/2062/20625/decreto-n-20625-2020-decreta-o-estado-de-calamidade-publica-e-consolida-as-medidas-para-enfrentamento-da-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-decorrente-do-novo-coronavirus-covid-19-no-municipio-de-porto-alegre>. Acesso em: 23 jun 2020.

⁴NOTÍCIAS, Senado. **Decreto amplia lista de atividades consideradas essenciais durante pandemia** 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/04/29/decreto-amplia-lista-de-atividades-consideradas-essenciais-durante-pandemia>. Acesso em: 16 jun. 2021.

⁵SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. **A pandemia do Covid-19 e os desafios para o Direito.** Porto Alegre: Editora Fundação Fênix, 2020. P. 672 <https://www.fundarfenix.com.br/a-pandemia-do-covid-19-e-os-desafio> Acesso em: 15 out 2020.

É de extrema importância o debate referente à renegociação do aluguel, tendo em vista a onda de reclamações já vindas antes da pandemia conforme publicado pela Gaúcha ZH.

- O aumento na inflação complica a situação de pessoas e empresas que já estavam com problemas. Muita gente ainda está renegociando contratos. Para os donos de imóveis, pode ser até melhor reduzir o valor e permanecer com um bom inquilino do que ficar procurando outro depois – relata Nadia Schallenberger, dona da Imobiliária Menino Deus, na Capital.⁶

Cabe ao Direito analisar qual teoria mais adequada à pandemia, pois, conforme visível, a crise já existia antes da doença. E, ainda assim, podemos dizer que ao passar tantos meses da quarentena, os comerciantes adequaram-se ao “novo normal”, inclusive, não há previsão de tempo para deixar de colher as consequências desse fato. Também devemos referir que no âmbito dos contratos comerciais não se pode colocar a culpa somente na pandemia, pois já existia uma crise econômica no comércio.

No entanto, a Lei nº. 13.979/2020⁷, que dispôs sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus, declarando estado de emergência, não demonstrou preocupação com os comerciantes que já vinham desolados com a crise. Isto porque nada tratou sobre a matéria.

Já a Lei nº. 14.010/2020⁸ criada no período da pandemia trouxe mais dúvidas sobre qual maneira resolver esse conflito, não deixando claro o melhor argumento jurídico para reequilibrar o contrato. Esta lei dispôs sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da

⁶VIECELI, Leonardo. **Nova onda de renegociação de aluguéis à vista no Estado**. Zero Hora. Porto Alegre. Disponível em <https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/noticia/2020/10/inflacao-em-alta-pode-forcar-segunda-onda-de-renegociacao-de-aluguel-no-rs-ckgfre5av002x012tkd4sb2gp.html>. 19 out. 2020.

⁷BRASIL. **Lei n. 13.979/20**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm> Acesso em: 08/06/2021.

⁸BRASIL. **Lei n. 14.010/20**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm Acesso em: 08/06/2021.

pandemia, instituindo normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de tais relações jurídicas.

Dentro deste cenário é que o presente trabalho se insere. Nele serão analisados os institutos aplicáveis na locação comercial. Após, será debatida a COVID como causa da revisão da locação. Ao final, serão enfrentadas as possíveis teorias a serem aplicadas, como caso fortuito ou força maior, bem como a teoria da imprevisão.

2 A LOCAÇÃO COMERCIAL

2.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

O contrato de locação é o negócio jurídico em virtude do qual uma das partes transfere a outra o uso e o gozo de um determinado bem imóvel ou móvel em troca do pagamento em dinheiro, chamado de aluguel. O sujeito ativo no contrato de locação é denominado de locador, senhorio ou arrendador. Já o sujeito passivo é denominado como locatário, inquilino ou arrendatário. Na prática, a locação é um dos contratos mais utilizados na atualidade⁹.

Entre as diversas modalidades de locação, destaca-se a locação de imóveis para fins comerciais (ou empresariais), que ocorre quando o locador transfere a posse do imóvel para que o locatário realize neste local atividades econômicas, tais como comércio, indústria, serviços, etc. Quando tratamos de contrato de locação comercial, é comum que os locatários prefiram no início do empreendimento alugar do que comprar o imóvel. Isso acontece pelo alto nível de investimento, juros de financiamento imobiliário e dependendo, o risco de o comércio não dar certo quando não se tem capital.

Este tipo de locação está regulamentada pela Lei nº. 8.245/91 e subsidiariamente pelo Código Civil através dos artigos 565 e seguintes. A regulamentação do contrato é de extrema importância em virtude da segurança do bem, da preservação para o fim que se destina e principalmente para garantir o pagamento do aluguel e obrigações acessórias.

No que diz respeito à questão financeira, e como os contratos de locações comerciais geralmente são realizados por longos períodos, este tipo de contrato geralmente sofre reajustes anuais, sendo o critério mais utilizado para atualização de valores a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado denominado de IGP-M,

⁹ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira de. **Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel residencial urbano**. 2018. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

que, exemplificativamente, de janeiro de 2020 a janeiro de 2021 sofreu uma variação de 25,71%.¹⁰

Ainda, dentro desta perspectiva econômica, outras cláusulas corriqueiras nestes contratos são as multas por atraso e os descontos por pagamento antecipado. As multas por atraso normalmente variam de 10 a 20% do valor do montante do aluguel. A multa não está regulamentada na lei do inquilinato, mas em seu artigo 23¹¹ está elencado o pagamento pontual da obrigação e seus devidos encargos.¹² Da mesma forma, e apesar da Lei do Inquilinato proibir a cobrança do aluguel antecipado¹³, é comum que alguns locadores forneçam desconto com a antecipação da obrigação. De qualquer sorte, isso não exime de multa por um futuro atraso.¹⁴

Como forma de garantir o adimplemento das obrigações do locatário, a Lei do Inquilinato admite como opções da garantia as seguintes: caução, fiança, seguro da fiança locatícia ou cessão fiduciária.¹⁵ Entre estas, as mais usuais são a caução e a fiança.

¹⁰SENADO, Agência. **Reajuste do aluguel pode cair de 25,71% para 4,56%**. 2021. Disponível em: <https://economia.ig.com.br/2021-05-25/reajuste-aluguel-reducao.html>. Acesso em: 15 jun. 2021.

¹¹ 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; BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

¹²IMÓVEIS, Rino. **O que é a multa por atraso de aluguel e como ela funciona?** 2020. Disponível em: <http://blog.rinoimoveis.com.br/multa-por-atraso-de-aluguel/>. Acesso em: 15 jun. 2021.

¹³ Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário: I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos; II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação; III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

¹⁴JURÍDICO, Consultor. **SANÇÕES DISTINTAS**: desconto para quem paga aluguel em dia não impede multa por atraso. Desconto para quem paga aluguel em dia não impede multa por atraso. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mar-25/desconto-quem-paga-aluguel-dia-nao-impede-multa-atraso>. Acesso em: 15 jun. 2021.

¹⁵ Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

Também devemos salientar que contrato de locação comercial difere em alguns quesitos do residencial, o que motiva uma análise mais detalhada do instituto. Como afirmávamos, o contrato de locação comercial é usado para fins não residenciais, normalmente para instalações de comércios, indústrias, escritórios, depósitos, consultórios, dentre outros.¹⁶

No entanto, o contrato de locação comercial é baseado para vantagem de alguma atividade econômica. Já a locação residencial tem o objetivo de servir para a habitação das pessoas, e tem cunho de moradia ou residência. E não pode ser considerada para outra coisa, caso seja alterado o destino da locação será considerado para fins comerciais.¹⁷

Segundo Arnaldo Rizzardo o conceito de locação comercial baseia-se na diferença da não residencial, comercial ou industrial.

Não residencial, por seu turno, é o prédio que não se destina à moradia habitual do usuário, seus familiares ou dependentes. A finalidade, na maioria das vezes, é para o uso comercial ou industrial.

Classificam-se as seguintes categorias de tais prédios:

- a) O construído para indústria, comércio, supermercados, organizações de vendas, prestação de serviços em geral e para serviços religiosos;
- b) Aquele que compreende as salas, os andares, pavimentos, as casas e os edifícios para atividades profissionais, comerciais, industriais, ou de serviços, garagens etc.;
- c) Os terrenos urbanos para circo, parques de diversões, quermesses, exposições, publicidade, propaganda, comícios, campings, shows artísticos, teatro ao ar livre, esporte, garagem e estacionamento.¹⁸

A Lei do Inquilinato, inclusive, especifica a locação comercial de duas espécies: *shopping centers e built to suit*. A locação comercial de *shopping centers* possui uma cláusula financeira a parte do que é visto nos estabelecimentos de rua, tendo em vista que as despesas pagas pelo inquilino são previstas em orçamentos. As despesas de obras ou que modifiquem a planta do imóvel não poderão ser cobradas do inquilino.¹⁹

¹⁶ JURISWAY. **O que é Locação "não residencial", quais as suas vantagens, e em que situações podem ser contratadas?** 2019. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=3873>. Acesso em: 14 jun. 2021.

¹⁷ ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira de. **Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel residencial urbano.** 2018. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 568 p.

¹⁹ Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições

Além de despesas de reforma e na planta, é comum que a administradora do *shopping* cobre um percentual variável das vendas do lojista. As cláusulas de performance ou garantia de desempenho do locatário servem para determinar o volume de vendas.²⁰

E a espécie conhecida como *built to suit*, “construído para servir”, possui o ajuste da renúncia da revisão e, o valor da multa.²¹ A espécie *built to suit* é uma construção especificamente preparada para o locatário. O locador constrói em conformidade com os desejos do projeto do locatário. O pagamento desse investimento pelo locador será diluído ao longo das prestações do locatário.²²

Tentando diminuir as diferenças entre ambas as espécies de contrato, Sílvia Venosa equipara a locação não residencial como o objetivo social de uma empresa, tendo em vista a preocupação do locador e do locatário com o objetivo principal do contrato:

Essa equiparação às locações não residenciais confirma tendência já sentida na jurisprudência, porque o contrato nessa situação tem por finalidade atender a objetivos sociais da empresa. Sendo locação não residencial, submete-se ao regime do art. 56, permitindo-se a denúncia imotivada. Como se disse em julgado do tribunal paulista, referindo-se à locação dessa modalidade, feita por empresa, “o uso em questão insere-se na atividade operacional da locatária, posto que a concessão de imóvel a pessoa de seus quadros tem por objetivo o seu interesse

procedimentais previstas nesta lei. § 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*: a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum. § 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

²⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 1183p.

²¹ Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. § 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

²² RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 596 p.

próprio e a persecução dos seus objetivos precípuos, que visam, em última instância, o lucro. Apenas na hipótese de ser o imóvel locado diretamente ao funcionário com o pagamento do aluguel pela empresa é que se poderia vislumbrar uma locação residencial” (EI 218.363/1-01 – 8ª Câmara, Rel. Juiz Martins Costa, 25-10-88, no mesmo sentido RT 610/141).²³

No artigo 56 da Lei do Inquilinato, podemos ver claramente a preocupação que o doutrinador Sílvio Venosa citou em seu livro em relação a locação para fins comerciais:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

A opção de continuidade do negócio jurídico e a possibilidade de revisar é de suma importância na locação não residencial, pois a comercialização precisa de um resguardo no mesmo lugar para atrair clientes. Assim, o contrato de locação possui a renovação sucessiva ou execução contínua, podendo ser renovado ao longo do tempo.²⁴ O contrato de locação não pode ser vitalício, sendo obrigatoriamente necessário ter um tempo destacado no dispositivo assinado.

²³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada doutrina e prática**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2019. 226 p. Disponível em: <https://biblioteca.faculadadedombosco.net:8443/pergamum/biblioteca/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

²⁴Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário. § 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade. § 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo. § 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo. § 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno

Ainda, o artigo 55 da Lei do inquilinato também classifica o uso do imóvel comercial para o uso específico:

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

O uso específico normalmente acontece quando o locatário possui o imóvel para fins comerciais e fornece uma parte para o uso de seus empregados ou sócios. Desse modo, mesmo que o local seja fornecido para moradia, classifica-se como não residencial.

Para termos um contrato de aluguel de imóvel comercial não é necessário um documento específico, qualquer documento comprovando a locação já é válido. No caso de não constar o tipo de locação pretendida no negócio jurídico, é possível verificar a categoria somente pela área alugada. Por exemplo, caso seja em um prédio residencial, o tipo de locação será considerado para fins de moradia.²⁵

Em seu livro, Arnaldo Rizzardo explica as provas que poderão ser usadas para comprovar a locação não residencial através de exemplos do autor José Silva Pacheco²⁶:

A atividade desenvolvida no prédio pode determinar a destinação não residencial, muito embora para residência tenha sido construído o prédio. Explica Silva Pacheco: “Assim, um prédio, ainda que para residência tenha sido construído, se é usado para restaurante, mercado, comércio, indústria, estação de rádio ou televisão, escola, dancing, boate etc., a locação é com toda a certeza para fins não residenciais. Quando essa atividade haja de ser comprovada em juízo, todos os elementos de prova são admissíveis: a) o alvará para o exercício de atividade considerada não residencial, comprovando o uso para fins não residenciais; b) o contrato comercial ou social, ou estatuto, desde que consignem o prédio como sede, comprovam o não uso residencial; c) os documentos fiscais, sejam quais forem, desde que exibam o prédio como sede do negócio, põem em evidência o fim não residencial da locação; d) anúncios nos jornais, revistas, rádio, televisão, panfletos, circulares, podem comprovar a locação não residencial”.²⁷

de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor. BRASIL. Lei n. 8.245/91. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 569 p.

²⁶ PACHECO, José Silva. **Tratado das Ações de Despejo**, ob. cit., p. 205

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 569 p.

No entanto, a importância de um contrato de aluguel comercial bem planejado é de muita relevância, tendo em vista o fator econômico. Além da ação renovatória prevista na lei, muitas vezes o locatário é obrigado a ajuizar ação revisional pela alta disparidade do valor acordado.

No que respeita às características, podemos destacar:

Primeiro, o contrato de locação comercial somente recai sobre bem infungível. No caso de um comércio, por exemplo, o local servirá para depositar a mercadoria e vender no mesmo local. Neste caso, o ponto não pode ser simplesmente substituído por outro²⁸. No que respeita o domínio do imóvel, o locador não precisa necessariamente ser o proprietário, uma vez que a locação não acarreta a transferência da propriedade. Quando isso acontece, pode ser considerada a sublocação do contrato de aluguel. A sublocação transfere as obrigações de um inquilino para o outro.

Segundo, é um contrato consensual, de maneira que ambas as partes devem estar de acordo com as obrigações do contrato. Desta forma, sobrevém da manifestação da vontade do locador e do locatário.²⁹ Com esse acordo, subsequentemente gera direitos e obrigações - que é a vontade de um ceder o local e o outro em fazer uso do imóvel.

Terceiro, é um contrato bilateral e comutativo. Ou seja, ambas as partes do contrato possuem deveres, do locador de ceder o gozo do bem e o locatário pagar o aluguel. Entende-se também, que além de bilateral é sinalagmático, pois deve haver proporcionalidade das prestações entre as partes.³⁰

Quanto à reciprocidade da prestação, o contrato de locação é considerado oneroso, de modo que o inquilino tem a obrigação de pagar a prestação. O valor da

²⁸ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. 107 p.

²⁹ LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 234 p.

³⁰ MIRANDA, Marcelo Barça Alves de. **Contrato sinalagmático**. 2014. Disponível em: <https://marcelobarca.jusbrasil.com.br/artigos/121944079/contrato-sinalagmatico>. Acesso em: 21 abr. 2021.

prestação do contrato, chamado de aluguel, necessita estar de acordo com o mercado imobiliário e ser pago em moeda nacional.³¹ Sylvio Capanema explica:

Sendo, ainda, um contrato oneroso e comutativo, é evidente que, no momento de sua celebração, existe um perfeito equilíbrio entre os valores da prestação (cessão da posse) e da contraprestação (aluguel), ou, em outras palavras, o aluguel corresponde ao valor locativo de mercado.³²

No caso da quitação da prestação do aluguel, será dada mediante recibo por escrito, discriminando o valor pago e ao que se refere a importância. O recibo deverá conter todos os dados do pagamento de maneira detalhada, como condomínio, IPTU e conseqüentemente, a prestação do aluguel.³³

Sobre estas características, Arnaldo Rizzardo as resume da seguinte forma:

Na definição, destacam-se os seguintes caracteres: a) bilateralidade, pois origina o contrato obrigações para ambas as partes, isto é, a prestação da atividade para o prestador de serviços e a remuneração para o que toma ou se utiliza da atividade; b) onerosidade, o que decorre da própria bilateralidade, ou seja, origina obrigações e benefícios para um e outro, não se concebendo que só um dos contratantes seja beneficiado; c) consensualidade, já que se considera perfeito o ato com o simples acordo de vontades, independentemente de forma externa, ou escrita; d) comutatividade, no sentido de impor a equivalência entre as prestações e as vantagens mútuas.³⁴

Quarto, a locação comercial se faz, em regra, de forma escrita, podendo ser formalizado por instrumento público ou por instrumento particular. Não há necessidade de registrar o contrato no registro de imóveis, mas o mesmo só terá eficácia perante terceiros após a sua averbação no registro correspondente. A

³¹ Art. 318. São nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, bem como para compensar a diferença entre o valor desta e o da moeda nacional, excetuados os casos previstos na legislação especial. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

³² SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 337 p

³³ Art. 22. O locador é obrigado a: VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021

³⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 719 p.

jurisprudência também tem admitido a validade do contrato de locação comercial feito verbalmente, uma vez que é um contrato não solene³⁵.

Quinto, é um contrato impessoal ou não personalíssimo, pois admite transferência em caso de morte do locador ou locatário aos seus herdeiros conforme artigo 577 do Código Civil.³⁶

Contudo, após o entendimento das características dos contratos de locações, faz-se necessário a leitura das cláusulas de obrigações das partes.

2.2 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

As obrigações das partes em um contrato são de extrema relevância, tendo em vista a alta responsabilidade do negócio jurídico. A locação nada mais é do que a troca da posse por uma retribuição financeira. Porém, é de se exaltar que não existe só a obrigação do pagamento e da entrega das chaves, há muitas cláusulas para serem debatidas.

Nesse sentido, Rizzardo relata a importância do estudo das obrigações do contrato de locação:

Uma série de exigências discrimina, nos arts. 22 e 23, a Lei nº 8.245, cujo cumprimento garante a perfeita harmonia nas relações entre locador e locatário. A sua desobediência, de parte do locador, importa na propositura de ações visando sobretudo o uso normal do imóvel; do lado do locatário, acarreta a resolução, com a consequente retomada.³⁷

A locação é a confiança de entregar ao locatário, muitas vezes, o maior bem do locador, e do locador a de manter o imóvel em condições decentes ao objetivo acordado no contrato, pagando o aluguel convencionado. As obrigações das partes devem ser claramente determinadas observando a segurança do negócio jurídico descrito e a preservação do imóvel.

³⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 26 p.

³⁶ Art. 577. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 04 abril. 2021.

³⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 583 p.

As obrigações do locador e locatário podem ser divididas em duas grandes categorias: as que resultam da lei e as que resultam da vontade das partes. Como as obrigações que resultam da vontade das partes podem ser tantas e de natureza tão diversa (em relação ao imóvel, em relação ao pagamento, em relação ao locador ou ao locatário, em relação às garantias, etc.) a seguir, passaremos revista, às obrigações do locador e locatário no âmbito da locação comercial.

O locador possui inúmeras obrigações, dentre elas é a obrigação de entregar ao locatário e permitir que este mantenha o imóvel em boas condições para o uso pacífico da coisa e para o fim que se destina, responder pelos vícios ou defeitos anterior a locação e pagar despesas extraordinárias bem como taxas condominiais e impostos. As taxas pagas pelo locador são aquelas que não decorrem do uso do imóvel.

Em reforço à normativa da Lei de Inquilinato, o art. 566 do Código Civil ³⁸, que dispõe sobre as obrigações do locador, determina que este deve entregar a coisa ao locatário para o fim que se destina e garantir o uso ao longo do tempo do contrato acordado. Caso a coisa se danifique, sem culpa do locatário, cabe ao locador reduzir o aluguel.³⁹

O locador fica responsável de fornecer ao locatário o recibo do aluguel e descrição do imóvel.⁴⁰ Caso o locador não cumprir, cabe a resolução do contrato, e

³⁸ Art. 566. O locador é obrigado: I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário; II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

³⁹ Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

⁴⁰ Art. 22. O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam

consequentemente, o pedido de perdas e danos.⁴¹ Ainda assim, o locador fica encarregado de administrar o imóvel, tendo em vista a garantia de reserva, arquitetura e responder pelos vícios e defeitos da locação.

Além das obrigações, é possível salientar o direito do locador de exigir o pagamento do aluguel em dia e assegurar de certa forma o valor, podendo ele solicitar garantias reais ou pessoais. São tipos de garantias: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.⁴²

Constitui a caução quando a garantia decorre de bens, estes podem ser tanto móveis como imóveis.⁴³ Quando for bens móveis, por exemplo um carro, o locador deverá averiguar no Detran a situação registral do veículo. Da mesma forma, no caso do bem imóvel, deve ser verificada a situação no Registro de Imóveis.

Quando vencida a dívida e não paga, no caso da caução de imóveis e móveis, é possível que o credor execute a dívida. A penhora será realizada pelo bem dado em garantia.⁴⁴ Quando for dado depósito em caução, a lei delimita o valor de até 3 (três) prestações de aluguel e poderá ser parcelado em 12 (doze) vezes de comum acordo.⁴⁵

sendo exigidas; X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 05 abril. 2021.

⁴¹ Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

⁴² Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 05 abril. 2021.

⁴³ Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis. § 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula. § 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 05 abril. 2021.

⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 650 p.

⁴⁵ Art. 38. § 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes

A fiança é uma garantia formada por uma pessoa que assume a dívida não cumprida do devedor.⁴⁶ O fiador, no caso, terceira pessoa do contrato, poderá ser alterado ao longo da obrigação caso falir, bem como desaparecimento de imóveis, etc.⁴⁷

Mas, para ser fiador, a lei exige requisitos, como o caso da assinatura do cônjuge do fiador no contrato.⁴⁸ A assinatura do cônjuge do fiador serve para proteger o bem do casal e o sustento da família. Porém, ao assinar o contrato, o cônjuge afirma que concordou com os termos, mas a fiança não se torna conjunta.⁴⁹

No caso da seguro-fiança, consiste em uma terceira pessoa, uma companhia de seguros, que garantirá o pagamento caso o locatário não realize⁵⁰. O seguro-fiança

por ocasião do levantamento da soma respectiva. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 05 abril. 2021.

⁴⁶ Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

⁴⁷ Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: I - morte do fiador; II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; III - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) IV - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador; V - exoneração do fiador; VI - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo; VII - desaparecimento dos bens móveis; VIII - desapropriação ou alienação do imóvel. IX - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) X - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) XI - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009). BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

⁴⁸ Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: III - prestar fiança ou aval; BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 653 p.

⁵⁰ Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

atingirá todas as obrigações do locatário.⁵¹ Ou seja, a companhia de seguros antecipa ao locador o valor das dívidas do locatário.

Por fim, em relação às garantias, a cessão fiduciária será através do cálculo do fundo de investimento em créditos imobiliários, essa opção é a menos falada na sociedade. Essa garantia destina-se a quotas de fundos de investimentos que representam uma modalidade de aplicação administrada por uma instituição financeira.⁵²

No caso das obrigações do locatário, o pagamento é considerado um dos principais deveres.⁵³ É exigido o pagamento pontual do aluguel, bem como juros de multa, encargos e seguro.

Também é obrigação do locatário usar o imóvel de acordo com o estabelecido e entregar no final do contrato como recebeu do locador no início da vigência do contrato. Reparar o dano causado por si ou seus conhecidos e não modificar o bem sem o consentimento do locador. As despesas como luz, água e telefone fazem parte dos deveres do inquilino, permitindo vistorias do locador e entregar cobranças que chegam no endereço ao locador.⁵⁴

⁵¹ Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 662 p.

⁵³ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 586 p.

⁵⁴ 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; II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27; X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; XI - pagar o prêmio do seguro de fiança; II - pagar as despesas ordinárias de condomínio. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

No que tange aos danos, o contrato de locação poderá ser modificado também pelas melhorias, chamadas benfeitorias e são classificadas como: úteis, necessárias e voluptuárias. As benfeitorias úteis são as melhorias que servem para facilitar o uso do imóvel, por exemplo, a construção de uma garagem. As benfeitorias necessárias servem para manter o bem intacto, exemplo dos reparos em estrutura, fios elétricos, etc. E por fim, a benfeitoria voluptuária, que faz o imóvel ficar mais agradável, exemplo de instalação de piscina, poço artesiano, etc.⁵⁵

As benfeitorias necessárias realizadas pelo inquilino deverão ser indenizadas pelo locador, mesmo que não autorizadas. Já as benfeitorias úteis também são passíveis de indenização, porém precisam de autorização do locador.⁵⁶ As benfeitorias voluptuárias não serão ressarcidas pelo dono do imóvel urbano, mas o locatário pode retirar ao fim do contrato não causando danos à estrutura.⁵⁷

Quanto à obrigação entre locador e locatário, a lei regulamenta o direito de preferência e a intenção da venda do imóvel. O locador deverá comunicar primeiro o locatário conforme condições no artigo abaixo:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

⁵⁵ INGAIA. **Imóvel alugado: entenda como funcionam as reformas e manutenções.** Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/imovel-alugado-entenda-como-funcionam-as-reformas-e-manutencoes/>. Acesso em: 16 jun. 2021.

⁵⁶ Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021

⁵⁷ Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

O direito de preferência consiste na escolha do inquilino em querer comprar o imóvel e não precisar fazer a mudança para outro local. Essa proposta deverá possuir as mesmas condições de terceiros, levando em consideração que o locatário já está acomodado no imóvel urbano. Esse direito de preferência é muito importante no caso do comércio, tendo em vista que fazer a alteração do estabelecimento comercial pode trazer muitas consequências financeiras.

Uma das obrigações que não devemos esquecer, é o direito de retenção. Cujo objetivo é que o credor mantenha em sua posse os bens do devedor. Muitas pessoas usam as benfeitorias necessárias ou, caso autorizadas, as úteis como garantia dos bens.⁵⁸

Cabe lembrar que, em uma locação, podemos ter vários locadores e locatários. Conseqüentemente, entende-se também, que contendo mais de um locador ou locatário, a obrigação torna-se solidária entre as partes.⁵⁹ Ao tratar da solidariedade na locação, Sylvio Capanema conceitua:

Obrigação solidária é aquela em que, havendo multiplicidade de credores ou de devedores, ou de uns e outros, cada credor terá direito à totalidade da prestação, como se fosse o único credor, ou cada devedor estará obrigado pelo débito todo, como se fosse o único devedor.⁶⁰

Por fim, no âmbito das locações comerciais, existe a obrigatoriedade do locador de respeitar o ponto comercial do locatário. A Lei do Inquilinato, art. 51, é clara nesse sentido, tutelando os interesses do locatário ao estabelecer as regras e condições necessárias para a renovação compulsória do aluguel. A medida visa resguardar a

⁵⁸ Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. Lei 8.245/91. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 abril. 2021.

⁵⁹ Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou. Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 abril. 2021.

⁶⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 35 p.

permanência do locatário no imóvel prorrogando o prazo contratual. A ação renovatória está prevista no art. 71 da Lei do Inquilinato:

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, precedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

A ação renovatória, por exemplo, é uma ação muito comum nos *shoppings centers* devido a proteção das marcas em locais com grande movimento. Assim como a ação renovatória tem como fundamento o prazo da locação, o direito precisa debater o pagamento da prestação locatícia.

2.3 AS SOLUÇÕES DA LEI DO INQUILINATO PARA OS CASOS DE ATRASO NO PAGAMENTO OU DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL

A lei do Inquilinato traz soluções de direito material e processual para os casos de atraso nos pagamentos, renegociação de valores ou desequilíbrio contratual. No

que respeita às normas de direito material, e em condições normais de locação, a primeira solução do legislador é a renegociação. Assim o informa o art. 18 da lei⁶¹:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Na negociação de valor locatício, necessário verificar dois elementos claves: a) a atualização do valor do aluguel, geralmente por alguns dos índices de mercado (IGPM: Índice Geral de Preços e Mercado; IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo; INPC: Índice Nacional de Preços ao Consumidor; IPC: Índice de Preços ao Consumidor, etc.) visto que a lei de inquilinato de determinou nenhum em especial; b) a cobrança de multas, que deverão observar as limitações impostas pelo artigo 4º da Lei.

Art. 4º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

No entanto, os limites acima referidos podem ser desconsiderados na locação de *shopping centers*⁶² e na modalidade de *built to suit*⁶³, podendo as partes estabelecer critérios de atualização e multas diferenciados.

O jurista Anderson Schreiber explica:

O dever de renegociar exsurge, assim, como um dever anexo ou lateral de comunicar a outra parte prontamente acerca de um fato significativo na vida do contrato – seu excessivo desequilíbrio – e de

⁶¹BRASIL. **Lei n. 10.406/02.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

⁶² Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 abril. 2021.

⁶³ Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. BRASIL. **Lei n. 8.245/91.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 abril. 2021.

empreender esforços para superá-lo por meio da revisão extrajudicial. Como dever anexo, o dever de renegociar integra o objeto do contrato independentemente de expressa previsão das partes.⁶⁴

Caso as partes não consigam chegar a um acordo, fica habilitada a via processual, desde que verificados os requisitos do art. 19 da Lei:

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.

A ação revisional que conforme já disposto pelo nome, tem como objetivo revisar o valor da prestação, sempre que se verifiquem os requisitos do art. 68 da Lei:

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

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - 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:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

⁶⁴ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2018. 65p.

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei. Lei 8.245/91.

Em caso de insucesso das negociações, não restará alternativa ao locador que a propositura da ação de despejo. Ao regulamentar o instituto, o Lei do Inquilinato informa:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9o, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009). Lei 8.245/91.

A ação de despejo possui o objetivo de dissolver o contrato de locação. O despejo desconstitui o vínculo contratual das partes. Cabe liminar em algumas hipóteses, como: mútuo acordo, rescisão de contrato de trabalho, término do prazo de temporada, morte do locatário, extinção da locação havendo sublocação, entre outras.⁶⁵

Luiz Antonio Scavone Jr, em seu livro de Direito Imobiliário, explica:

É preciso observar que o inquilino poderá ser despejado com facilidade, ao final do contrato, se houver permissão para a denúncia vazia da locação. Entrementes, se o caso concreto não permitir a denúncia vazia, imotivada, fica mais difícil o despejo.⁶⁶

Quando não há motivo do despejo, existe a possibilidade de denúncia vazia. Essa modalidade consiste na opção de ingressar com ação sem possuir um motivo justificado.⁶⁷ Normalmente, a denúncia vazia é interposta depois de uma

⁶⁵SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 268 p.

⁶⁶SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 1284 p.

⁶⁷ Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação. BRASIL. **Lei n. 8.245/91**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 abril. 2021.

notificação extrajudicial não cumprida. O objetivo, entretanto, é reaver o imóvel. Para o locatário, a chegada de uma notificação extrajudicial solicitando a saída do imóvel inesperadamente é apavoradora, pois nem todos os lojistas estão preparados para recomeçar em outro local e, conseqüentemente, com novos clientes.

A denúncia vazia de contrato de prazo determinado possui algumas formas para despejo imotivado. Dentre elas: 1. Vontade das partes: encerrar o contrato em comum acordo; 2. Decurso do prazo: Deve esperar o fim do prazo estipulado no contrato; 3. Notificação do contrato: Notificação do contrato com prorrogação de mais 30 dias para depois interpor ação de despejo.⁶⁸

Sobre o tema, Sylvio Capanema explica que muitas pessoas achavam que a inclusão da denúncia vazia na legislação iria colocar em colapso econômico o aluguel, porém acabou ocorrendo o contrário. Isto porque trouxe equilíbrio no mercado.⁶⁹ Uma vez que as partes são livres para ajustar o contrato, seja ele escrito ou verbal.

Estas são, em apertada síntese, as soluções da Lei do inquilinato para os casos de atrasos no aluguel, ajuste de valores ou adimplemento contratual. Podemos verificar que o legislador não se preocupou com situações excepcionais, infortúnios ou situações pandêmicas como a gerada pelo COVID-19. As palavras como imprevisão ou caso fortuito sequer são citadas na lei. A única referência normativa sobre situações excepcionais encontra-se no § 2º do art. 54, que determina:

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Para entender quais as soluções do mercado perante a omissão normativa, a pesquisadora visitou diversas imobiliárias (Habitarte Imóveis, Vargas imóveis, etc.). Os responsáveis informaram que, de fato, a ausência de previsão legal acarreta

⁶⁸ GOMES, Carvalho. **DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**. 2021. Disponível em: <https://carvalhogomes.adv.br/despejo-por-denuncia-vazia-na-locacao-de-imovel-urbano/>. Acesso em: 22 maio 2021.

⁶⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 197 p.

diversos inconvenientes práticos, em especial por causa da COVID-19, e suprem a lacuna legal com cláusulas contratuais, como as enunciadas a seguir:

Exemplo 1: Na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, as partes não poderão ser responsabilizadas pelo não cumprimento de suas obrigações contratuais. Neste caso, a parte impossibilitada de cumpri-las deverá informar a outra de imediato, por escrito, da ocorrência do referido evento.

Exemplo 2: Nenhuma das Partes será responsável pelo não cumprimento das obrigações contraídas no contrato quando o descumprimento for ocasionado em consequência de força maior ou caso fortuito, conforme disposto no Artigo 393 do Novo Código Civil Brasileiro. Os prazos estipulados neste instrumento serão automaticamente prorrogados pelo mesmo prazo que a força maior e o caso fortuito subsistirem.

As ações previstas na Lei do Inquilinato nº. 8.245/91 não são suficientes para combater o problema causado pela pandemia da COVID-19. Sendo necessário, portanto, o estudo dos institutos aplicáveis acerca da imprevisibilidade e do desequilíbrio contratual.

3 A COVID COMO CAUSA DE REVISÃO DA LOCAÇÃO COMERCIAL: INSTITUTOS APLICÁVEIS

A pandemia trouxe insegurança jurídica no início do ano de 2020, nenhum país do mundo estava preparado para uma crise tão profunda e prolongada como a da COVID. No âmbito brasileiro, logo no primeiro mês da doença, o estado do Rio Grande do Sul emitiu o decreto nº. 55.128⁷⁰ determinando o fechamento de festas e reuniões de qualquer espécie.

Muito embora o fechamento seja o principal motivo das obrigações não cumpridas do contrato, temos de levar em consideração as medidas alternativas impostas pelo Estado, como horários restritos e horários máximos de funcionamento, entre outras. Todos estes fatores impossibilitam a organização financeira do comerciante.

Na medida que a crise produzida pelo COVID avançava no primeiro semestre de 2020, comerciantes e donos de imóveis ficaram sem respostas legislativas claras do que fazer quanto à obrigação contratual. O paliativo encontrado por muitos foi chegar a um acordo extrajudicial, e resolver de forma amigável a crise contratual gerada pelo fechamento intermitente das empresas, utilizando os princípios da transparência, lealdade e boa-fé que regem os contratos.⁷¹

Assim, e durante os primeiros meses da pandemia, tornou-se comum que o advogado da parte prejudicada enviasse por carta registrada uma notificação extrajudicial explicando os motivos do atraso nos pagamentos e sugerindo valores para a tentativa de acordo. Porém, nem sempre essa negociação deu os resultados esperados.

De qualquer sorte, e vencidas as negociações extrajudiciais, quando o contrato é executado judicialmente, é comum que os magistrados levem em

⁷⁰ GOV.RS. **Secretaria da Saúde**. 2021. Disponível em: <https://coronavirus.rs.gov.br/decretos-estaduais>. Acesso em: 28 mar. 2021.

⁷¹ ROCHA, Debora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. **A negociação nos contratos de locação comercial e a (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão em tempos de covid-19**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/330930/a-negociacao-nos-contratos-de-locacao-comercial-e-a--in--aplicabilidade-da-teoria-da-imprevisao-em-tempos-de-covid-19>. Acesso em: 29 abr. 2021.

consideração as negociações prévias entre locador e locatário à ação. O que demonstra a importância dessa prática antes de formalizar a demanda judicial.

As medidas legais para auxiliar os empresários no que respeita aos contratos de locações somente foram promulgadas em junho de 2020, com a aprovação da lei nº. 14.010 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório. A lei, no seu capítulo VI, informa que não será concedida a liminar na ação de despejo, da seguinte forma:

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.

Infelizmente, não foi aprovada a parte do projeto da lei nº. 14.010/2020 que determinava o dever de renegociação das partes.⁷² Talvez uma renegociação obrigatória, na forma prevista originalmente no projeto, teria diminuído o número de comércios fechados definitivamente e dos processos judiciais. Lembremos que segundo o Gaúcha ZH, 100 mil empresas encerraram suas atividades em 2020 em virtude da pandemia.⁷³

Apesar da lei transitória criada, não foi possível achar uma solução ágil para combater o problema financeiro. Conforme a lei, até 30 de outubro de 2020, não poderia ocorrer o despejo do locatário.⁷⁴ Porém, como fica o locador nessa situação? O imóvel estará alugado, mas sem o pagamento da obrigação e sem a condição do despejo.

⁷² TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 1092 p.

⁷³ ZH, Gaúcha. **Mil empresas encerraram atividades no RS em 2020**. Porto Alegre, 06 abr. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/marta-sfredo/noticia/2021/04/100-mil-empresas-encerraram-atividades-no-rs-em-2020-ckn65r974003l016uwat4va64.html>. Acesso em: 09 jun. 2021.

⁷⁴ 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. BRASIL. **Lei n. 14.010/20**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm Acesso em: 08/06/2021.

As incertezas geradas, tanto para o locatário como para locador, pela legislação emergencial, somada à falta de previsão na lei do inquilinato, levou aos operadores jurídicos a valer-se de dois institutos do caso fortuito e força maior, e a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva. A seguir, veremos as principais características de cada um deles.

3.1 CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E TEORIA DA IMPREVISÃO

O fortuito e força maior, e a teoria da imprevisão são institutos muito semelhantes entre si, pois neles estão presentes elementos em comum, tais como um fato estranho à vontade das partes, a caráter inevitável do mesmo e a imprevisibilidade.⁷⁵ Ainda, ambos os institutos estão regulamentados dentro do direito das obrigações, o que aproxima ainda mais os institutos.

No caso fortuito ou da força maior é entendido como fato alheio à vontade das pessoas, que não pode ser previsto e não tem como interferir. O código civil refere-se a esses dois institutos, sem distinguir um do outro.⁷⁶

Flávio Tartuce explica a diferença:

A respeito dos conceitos de caso fortuito e força maior, como é notório, não há unanimidade doutrinária. Sendo assim, este autor entende ser melhor, do ponto de vista didático, definir o caso fortuito como o evento totalmente imprevisível decorrente de ato humano ou de evento natural. Já a força maior constitui um evento previsível, mas inevitável ou irresistível, decorrente de uma ou outra causa.⁷⁷

⁷⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella **Direito Administrativo**, 10. ed., São Paulo: Forense, 1998, p. 236.

⁷⁶ MENDES, Marta. **Caso fortuito e força maior: conceitos, hipóteses e exemplos**. 2020. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/caso-fortuito-e-forca-maior/>. Acesso em: 20 jun. 2021.

⁷⁷TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 832 p.

Entretanto, no caso fortuito nota-se a característica distintiva de imprevisibilidade e na força maior, a inevitabilidade.⁷⁸ Sendo assim, o legislador preferiu unir os institutos para facilitar a aplicabilidade no direito.

O caso fortuito ou força maior afasta o prejuízo do devedor, não tendo ele possibilidade de evitar ou impedir o fato, pode-se citar como exemplo atos provenientes da natureza ou humana. O código civil regulamenta o caso fortuito ou força maior conforme abaixo:

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.

O instituto possui os seguintes requisitos: fato necessário, ato superveniente e inevitável e por fim, irresistível.⁷⁹ O fato necessário não é proveniente da culpa do devedor, se há culpa, não é considerado caso fortuito. Ato superveniente e inevitável provém de contrato celebrado anteriormente ao momento da crise. E por último, irresistível por ser fato não previsto e fora do alcance do devedor.

Nas primeiras decisões proferidas sobre o COVID-19 em relação aos contratos de locação em geral, os tribunais consideraram estarem as partes frente a uma situação excepcional, de caso fortuito, que merecia a aplicação do artigo em comento. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo determinou:

Apelação. Ação revisional de contrato de locação de bens móveis e imóveis para a celebração de festa particular de casamento. Sentença de procedência, para rescindir o contrato com condenação da ré a restituir aos autores os valores desembolsados. Insurgência da ré. Descabimento. Restrições administrativas e sanitárias decorrentes da Pandemia de Covid 19 que tornaram a realização da festa não recomendável na data inicialmente prevista. **Situação que deve ser entendida como caso fortuito ou de força maior, já que se trata de**

⁷⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 405p.

⁷⁹ Monteiro, Washington de Barros; **Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações**, ob. cit., 1962, 2ª ed., 1º vol., p. 364.

acontecimento imprevisível. Postura totalmente intransigente da ré, ao não aceitar a remarcação ou dar alternativa aos autores. Resolução do contrato com retorno ao estado anterior que era medida impositiva. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1034941-10.2020.8.26.0114; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2021; Data de Registro: 29/04/2021)⁸⁰ (Sem destaque no original).

Ainda, a desembargadora Dra. Ana Lucia Romanhole Martucci fez a seguinte consideração para o caso:

Ressalta-se que a pandemia de Covid-19 deve ser entendida como caso fortuito ou força maior, por se tratar de acontecimento imprevisível, inevitável e que não foi produzido pelas partes.

Nesse contexto, pandemia é considerada caso fortuito ou força maior, tendo em vista a não previsibilidade que exime o devedor de culpa. Aplicando essa regra aos contratos de locação comercial, o comerciante que teve que fechar seu negócio por causa da pandemia, sem possibilidade de vender no estabelecimento, fica impossibilitado de pagar as suas obrigações, dentre elas, o aluguel. Nesse sentido, são esclarecedores os ensinamentos de Sílvio de Salvo Venosa, quando afirma:

De qualquer forma, o caso fortuito e a força maior devem partir de fatos estranhos à vontade do devedor ou do interessado. Se há culpa de alguém pelo evento, não ocorre o seccionamento ou rompimento do nexa causal. Desse modo, desaparecido o nexa causal, não há responsabilidade. A ideia é válida tanto na responsabilidade contratual como na aquiliana. Centra-se no fato de que o prejuízo não é causado pelo fato do agente, mas em razão de acontecimentos que escapam a seu poder.⁸¹

⁸⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1034941-10.2020.8.26.0114** Tribunal de Justiça São Paulo. Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; São Paulo, 2021. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do?jsessionid=C99E18BEBDB35A343427B7E EC7521B4E.cjsg2>. Acesso em: 20 jun. 2021.

⁸¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: obrigações e responsabilidade civil**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. P. 708

Já, a teoria da imprevisão é baseada no desequilíbrio econômico entre as partes diante de uma situação em que ninguém tenha culpa ou dolo, mas que possibilitam a revisão.⁸² Especificamente, na teoria da imprevisão a análise do dispositivo na imprevisibilidade do evento que determina ou dificulta o adimplemento da obrigação.

O Código Civil prevê:

Art. 317. 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.

A teoria possui dois requisitos: extraordinariedade e a imprevisão que causa o enriquecimento sem causa.⁸³ Para a aplicação da teoria da imprevisão é essencial que as circunstâncias que envolveram a formação do contrato de execução diferida não sejam as mesmas no momento da execução da obrigação. Dessa forma, torna-se o contrato desproporcional, sendo necessária sua correção.⁸⁴

Cabe ao legislador entender o momento de crise e analisar que todos os requisitos de pressupostos da imprevisão possuem consequências da época da pandemia. Com isto, não há como negar que neste caso ocorre um desequilíbrio nas obrigações das partes.

Com base a este instituto, foram proferidas diversas decisões aplicando um desconto na locação, considerando que o inquilino não pode ser responsabilizado pela imprevisibilidade da COVID. De forma exemplificativa, vejamos a seguinte decisão referente à locação comercial:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUERES E ENCARGOS – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO LIMINAR DE ISENÇÃO TEMPORÁRIA E REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL E ENCARGOS –

⁸² STUART, Luiza Checchia. **Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão**. Revista de Direito Empresarial, São Paulo, v. 1, p. 1-20, jan. 2014.

⁸³ VIEIRA, Eliasi. **Breves considerações sobre a teoria da imprevisão**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332777/breves-consideracoes-sobre-a-teoria-da-imprevisao>. Acesso em: 06 abr. 2021.

⁸⁴ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 380 p.

RECONHECIMENTO DE JUSTA CAUSA A JUSTIFICAR A EXCEPCIONAL INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO – POSSIBILIDADE DA REDUÇÃO DE 50% NO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO, A VIGORAR DESDE NOVEMBRO DE 2020 E ATÉ QUE SEJA LEVANTADA A RESTRIÇÃO AO FUNCIONAMENTO PLENO DAQUELE PONTO COMERCIAL - DECISÃO REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, **por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável conceder em parte a tutela antecipada para o fim de reduzir o valor do aluguel mínimo para o equivalente a 50% de seu valor vigente, a partir de novembro/2020 e até que seja levantada a restrição ao funcionamento pleno daquele ponto comercial.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2102776-15.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021)⁸⁵ (Sem destaque no original).

No mesmo sentido, interessante a decisão da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que determinou a redução do aluguel em 50%:

Portanto, diante da imprevisibilidade dos impactos da pandemia de coronavírus sobre o faturamento da parte locatária, a fim de preservar a função social da atividade exercida pela agravante e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, reputo razoável o deferimento parcial da tutela antecipada, para fins específicos de reduzir o valor do aluguel mínimo previsto em contrato para o equivalente a 50% de seu valor vigente, desde o relativo ao mês de novembro de 2020 e até que seja levantada a restrição ao funcionamento habitual e regular daquele ponto comercial.

(Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 2102776-15.2021.8.26.0000. TJSP. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021)⁸⁶

⁸⁵BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. d; **Agravo de Instrumento 2102776-15.2021.8.26.0000**; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>.Data de Registro: 08/06/2021.

⁸⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2102776-15.2021.8.26.0000**. Relator (a): Paulo Ayrosa. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

Não há como deixar de falar em teoria de imprevisão sem os pressupostos informados. Como consta na ementa mencionada, cabe fato imprevisível e alteração de contrato. No entanto, como o locador ficará sem o percentual de 50% durante este tempo?

Apesar do locador depender da verba de aluguéis para a sua sobrevivência, bem como manter a limpeza, segurança e infraestrutura do imóvel que está em posse do inquilino, é de análise questionável acerca dos decretos que impedem o comerciante de vender. Não se pode comparar uma venda com todo o horário comercial aberto com horários restritos atrapalhando o comércio. Todavia, o valor do aluguel torna-se caro mediante tanta restrição imposta.

Ainda que a teoria da imprevisão permita a revisão contratual das obrigações que ficaram em descompasso por evento imprevisível, Flávio Tartuce nos alerta que os tribunais nacionais são relutantes na aplicação do instituto, destacando ainda:

Eis o grande problema da teoria adotada pelo CC/2002, pois poucos casos são enquadrados como imprevisíveis por nossos Tribunais, eis que a jurisprudência nacional sempre considerou o fato imprevisível tendo como parâmetro o mercado, o meio que envolve o contrato e não a parte contratante. A partir dessa análise, em termos econômicos, na sociedade pós-moderna globalizada, nada é imprevisível, tudo se tornou previsível.⁸⁷

As afirmações de Tartuce não encontram respaldo quando analisadas em fase a pandemia do COVID, ao menos no que tange aos contratos de locações. Vejamos como exemplo a seguinte decisão:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. Pretensão deduzida pela locatária com fundamento na teoria da imprevisão, à isenção dos aluguéis ou redução de 90%. Pedidos parcialmente procedentes. Sentença que determinou a redução proporcional dos locativos de acordo com as fases do Plano São Paulo. Inconformismo da locadora. Acolhimento em parte. **PANDEMIA E TEORIA DA IMPREVISÃO.** A pandemia de COVID-19 representa motivo imprevisível capaz de, em tese, acarretar desproporção do valor das prestações contratadas antes do advento da crise sanitária. Todavia, a alteração do equilíbrio contratual inicialmente projetado não é consectário lógico e necessário da situação de crise. Alteração dos padrões de consumo que estimularam certos segmentos, incrementando seu lucro.

⁸⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 1085 p.

DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. Revisão contratual que reclama demonstração de que a pandemia atingiu o equilíbrio do contrato, ou seja, de que os locativos se tornaram excessivamente onerosos. Estabelecimento sediado no imóvel que compõe sólido grupo econômico, constituído sob a forma de S/A e que atua precipuamente no comércio varejista. Valorização das ações da locatária no último ano, a despeito da reestruturação societária e da pandemia. Capacidade econômica reconhecida. DEVER DE COOPERAÇÃO. Adversidades inerentes à atual crise social que reclamam colaboração de todos os agentes econômicos. Locatária que visa ao lucro e que, caso desocupe o imóvel, pode prejudicar a locadora, uma vez que nova locação é incerta. **Redução dos locativos em 20% durante o período de proibição de funcionamento e minorado em 10% no caso de restrição de horário e limitação de público.** Sucumbência recíproca, tal como delimitada em primeiro grau. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1003182-46.2020.8.26.0302; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2021; Data de Registro: 01/06/2021).⁸⁸ (Sem destaque no original).

Tomando como referência a decisão acima, podemos afirmar que, a teoria da imprevisão possui a finalidade de assegurar o equilíbrio contratual e não de proteger as partes dos acontecimentos que não tiveram culpa ou dolo.

Na busca jurisprudencial no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, utilizando como critério de pesquisa os termos 'locação comercial' e 'imprevisão', foram encontradas dezenas de decisões, todas com referência a pedidos de redução do valor de locação comercial. E, em muitos desses casos, foi concedido o desconto de 50% do valor do aluguel durante o período mais grave da pandemia do COVID-19. Nos casos que houve abatimento, o tribunal sempre ponderou a bandeira "vermelha" da classificação governamental como elemento disruptivo na relação locatícia.

Já em outros estados, como em São Paulo, muitas decisões estão seguindo linhas diferentes das estudadas até agora, com foco na renegociação e autocomposição dos interesses de locador e locatário.

⁸⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Apelação Cível nº 1003182-46.2020.8.26.0302.** Tribunal de Justiça São Paulo. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

3.2 ONEROSIDADE EXCESSIVA

A ideia de onerosidade excessiva nasce do Direito Romano, configurando o defeito do negócio jurídico chamado *laesio enormis*, que significa “defeito do negócio jurídico”. A *laesio enormis* gera a desproporção da obrigação contratual. O surgimento do conceito surgiu quando foi visto que, um contrato poderia resolver-se quando acontecesse a desvantagem de uma das partes.⁸⁹

Apesar da ideia de revisão vista no Direito Romano, esse princípio foi alterado ao longo dos anos. E atualmente, o Código Civil, com o título de “Da Resolução por Onerosidade Excessiva”, regulamenta nos artigos 478 a 480:

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.

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

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

O princípio da onerosidade excessiva tem por sua vez medir o desequilíbrio contratual mediante o descumprimento dos seus contratantes. O descumprimento gera benefícios excessivos para uma das partes.⁹⁰

Sobre o instituto, Hora Neto informa que são necessários cinco requisitos para sua aplicação:

O primeiro requisito da aplicação da onerosidade excessiva é, o contrato de execução continuada, que abrange contratos que possuem a obrigação de ser

⁸⁹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 52 p.

⁹⁰ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 52 p.

cumprida no certo período, de forma incessante⁹¹, durante a obrigação. Na execução diferida, o contrato consiste no cumprimento de somente um ato. Ou seja, atos reiterados e continuados, de certo modo, sucessivos quanto a um tempo.⁹²

Segundo requisito, classifica-se como acontecimento extraordinário e imprevisível, são atos inesperados e imprevisíveis no momento da assinatura do contrato.⁹³ Tais fatos são incomuns de prever e a COVID-19 enquadra-se nesse quesito.

Terceiro, relata o desequilíbrio da prestação para uma das partes, que consiste na alteração do valor previsto no contrato. A prestação se torna extremamente custosa para um contratante.⁹⁴ Busca-se então, o equilíbrio contratual. Sobre o tema, a jurista Luiza Cecchia Stuart:

Contudo, é importante ressaltar que não é qualquer circunstância que gera onerosidade excessiva passível de provocar a revisão ou a rescisão contratual. Isso porque, a existência de variação nas prestações das partes é normal, e se insere no risco contratual assumido.⁹⁵

Quarto, trata-se da vantagem para uma das partes, chamado de enriquecimento indevido. O desequilíbrio gera desproporções excessivas e injustificadas.⁹⁶

⁹¹TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 158 p.

⁹²HORA NETO, João. **A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. uma quimera jurídica?.** 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/8514/a-resolucao-por-onerosidade-excessiva-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2021.

⁹³HORA NETO, João. **A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. uma quimera jurídica?.** 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/8514/a-resolucao-por-onerosidade-excessiva-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2021.

⁹⁴HORA NETO, João. **A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. uma quimera jurídica?.** 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/8514/a-resolucao-por-onerosidade-excessiva-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2021.

⁹⁵STUART, Luiza Checchia. **REVISÃO DOS CONTRATOS: ONEROSIDADE EXCESSIVA E A TEORIA DA IMPREVISÃO**. São Paulo: Revista de Direito Empresarial, 2014. 7 p.

⁹⁶TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 158 p.

E por fim, o quinto requisito compreende a resolução, causa anormal decorrente de fato superveniente.⁹⁷ Essa resolução na onerosidade excessiva possui a capacidade de extinguir seu cumprimento.

A onerosidade excessiva se torna mais ampla, pois relaciona o desequilíbrio contratual com a insuportabilidade de seu cumprimento por uma das partes. De modo que, de um lado gera só desvantagens e o outro só benefícios.⁹⁸

Diante disso, e compreendido seus requisitos, a onerosidade excessiva é aplicada mediante todos os requisitos expostos. Caso isso não ocorra, cabe a parte descontente pedir a necessidade da resolução e interpor o pedido justificando a onerosidade excessiva, comprovando a vantagem para uma das partes do contrato.

A parte contrária, por sua vez, poderá oferecer como alternativa a revisão do contrato, evitando assim sua extinção. Desta forma, o artigo 479 explica a forma de evitar a resolução contratual, deixando a critério do réu modificar as cláusulas contratuais.⁹⁹

Sobre o tema, Olivar Vitale informa:

Por fim, pode ainda o credor, esse sim já ciente de que as bases contratuais não serão mantidas por manifestação do devedor, pleitear a conservação do contrato, propondo uma modificação equitativa, a qual, uma vez não prontamente aceita pelo devedor, o que se espera tendo em vista que a pretensão foi judicializada, será devidamente apurada e decidida pelo julgador, obrigando as partes a cumprir a nova condição.¹⁰⁰

⁹⁷HORA NETO, João. **A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. uma quimera jurídica?**. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/8514/a-resolucao-por-onerosidade-excessiva-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2021.

⁹⁸AZEVEDO, Álvaro Villaça. **O NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO: TRAMITAÇÃO, FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO, BOA-FÉ OBJETIVA, TEORIA DA IMPREVISÃO E EM ESPECIAL ONEROSIDADE EXCESSIVA**. Piracicaba: Cadernos de Direito, 2004. Disponível em: <https://www.metodista.br/revistas/revistas-unimep/index.php/cd/issue/view/59>. Acesso em: 23 jun. 2021.

⁹⁹ Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 23/06/2021.

¹⁰⁰VITALE, Olivar. **Covid-19 - Onerosidade excessiva e revisão contratual**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/323603/covid-19---onerosidade-excessiva-e-revisao-contratual>. Acesso em: 08 jun. 2021.

A onerosidade excessiva fundamenta-se na desproporção do negócio jurídico acordado. De forma resumida, a prestação se torna mais onerosa do que quando surgiu, entretanto, tornou-se indevida ao longo da obrigação.¹⁰¹ Ainda, na onerosidade excessiva há desproporção contratual somando-se ao enriquecimento de uma das partes.

Sobre o enriquecimento sem causa, Flávio Tartuce explica:

Categoricamente, o enriquecimento sem causa não se confunde com o enriquecimento ilícito. Na primeira hipótese, falta uma causa jurídica para o enriquecimento. Na segunda, o enriquecimento está fundado em um ilícito. Assim, todo enriquecimento ilícito é sem causa, mas nem todo enriquecimento sem causa é ilícito. Um contrato desproporcional pode não ser um ilícito e gerar enriquecimento sem causa.¹⁰²

Com a consequência da onerosidade excessiva causada pela pandemia, o locador ou locatário poderá solicitar a extinção ou revisão contratual. Mas tal argumento não pode ser usado para uma simples oscilação econômica, deve tratar-se de uma situação excepcional, que altere radicalmente o equilíbrio necessário da contratação.

A teoria da onerosidade excessiva, conforme o artigo 478 do Código Civil¹⁰³, mostra que cabe a parte pedir a resolução do contrato. Porém, a resolução do contrato se torna um questionamento acerca das partes, como ensina Maria Helena Diniz ao conceituar a onerosidade excessiva:

A onerosidade excessiva esta adstrita à resolução e não à revisão contratual, mas nada obsta a que o interessado (réu da ação de resolução do contrato) se ofereça, ante o princípio da conservação do negócio jurídico, na contestação ou na transação judicial, para

¹⁰¹ ROCHA, Rafael da Silva *et al.* **DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CÓDIGO CIVIL E NO CDC**. 2009. Disponível em: <https://www.jfrj.jus.br/revista-sjrj/artigo/da-onerosidade-excessiva-no-codigo-civil-e-no-cdc>. Acesso em: 08 jun. 2021.

¹⁰²TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 585 p.

¹⁰³ 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. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 23/06/2021.

modificar a prestação, evitando a rescisão do contrato e restabelecer o equilíbrio contratual.¹⁰⁴

Conforme visto, não se fala em revisão contratual no princípio da onerosidade excessiva e sim em resolução contratual. Ressalta-se que, nem sempre é viável a extinção do contrato, dando importância a locação. A revisão visa manter o contrato jurídico.

Nesse sentido, são esclarecedores os argumentos da seguinte decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA – REDUÇÃO TEMPORÁRIA DO LOCATIVO NO PERÍODO DE PANDEMIA – APLICAÇÃO DO IPCA - É característica da tutela de urgência a antecipação dos efeitos que se alcançariam ao final do processo, mormente quando há perigo de perecimento e de tornar irreversível a medida buscada, sendo desnecessária a existência de certeza quanto ao provimento do recurso, pois, tal como ocorre no caso dos autos, o dano pode ser agravado tornando-se inócuo o provimento jurisdicional após o transcurso de largo lapso temporal. - A tutela pretendida tem por escopo a redução temporária dos valores devidos a título de aluguel em decorrência de fato imprevisível ocorrido não só nacionalmente, mas também internacional, qual seja, **Pandemia COVID-19, situação essa que fez grande parte dos comerciantes e prestadores de serviços não essenciais, ficassem ser exercer suas atividades empresárias de forma regular, por conta do isolamento e distanciamento social. - Plausível em análise singela sobre o tema, compatível com a fase em que o feito se encontra, considerar o reequilíbrio das bases do contrato, mormente quando considerada a real possibilidade de ocorrência de desequilíbrio das obrigações (possibilidade de utilização do imóvel locado x valor do aluguel), de modo a tornar a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, em face da desestabilidade econômica principalmente vivida em âmbito nacional, decorrente dos efeitos da Pandemia não prevista na Lei do Inquilinato, tampouco contratualmente, por fugir inclusive aos riscos inerentes de forma direta ao exercício da atividade empresária, bem como do mero subjetivismo da parte (possibilidade ou não de adimplemento da obrigação locatícia), já que há 100 anos não vivíamos situação desta espécie em território nacional. - Sendo certo que os efeitos da Pandemia (COVID-19) impactam a sociedade de maneira geral, de rigor a antecipação parcial dos efeitos da tutela, para o fim de possibilitar o depósito judicial do valor referente a 50% do locativo, nos autos de origem, aplicando por ora, ainda, o reajuste pelo IPCA, enquanto perdurar enquanto perdurar o período excepcional, que envolve aquele em que haja regras governamentais que restrinjam a circulação**

¹⁰⁴DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais**. Vol. 3. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 164

de pessoas e os horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais ou até o julgamento da demanda, devendo os valores respectivos, ainda, ser depositados perante o R. Juízo a quo em 5 dias, sob pena de revogação da liminar, podendo tal quantia ser levantada desde logo pela agravada. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2030888-83.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2021; Data de Registro: 05/04/2021)¹⁰⁵ (Sem destaque no original).

Diante disso, requerida a onerosidade excessiva via judicial, deve a parte solicitar a revisão do contrato, podendo a parte contrária pedir a extinção do contrato. De fato, ninguém pode trocar as cláusulas em seu contrato.¹⁰⁶

Os doutrinadores Gustavo Tepedino, Carlos Nelson Konder e Paula Greco Bandeira associam a onerosidade excessiva à pandemia:

Diante disso, mostram-se inadequadas as generalizações que associam a avaliação de imprevisibilidade à pandemia em si mesma, em abstrato: cumpre ao intérprete averiguar a caracterização da onerosidade excessiva imprevisível e de seus demais requisitos em cada contrato concreto, analisando o impacto da pandemia na economia interna daquele negócio específico.¹⁰⁷

Salienta-se que, nem todos os contratos serão afetados pela pandemia, e aqueles que serão, deverão mostrar uma proporção significativa para recorrer a onerosidade excessiva. Essa prestação deverá ser provada de forma expressiva na ação revisional ou resolução contratual, conforme Tartuce explica:

Isso porque, muitas vezes, os devedores pretendem a revisão judicial de contratos tendo em vista a sua visualização social. Para tanto, uma vez evidenciada a onerosidade excessiva (quebra da base do negócio jurídico, do sinalagma), ou seja, que o contrato ficou pesado demais, poderá o devedor requerer que a desproporção seja afastada, por meio dessa revisão contratual. Todavia, sendo possível o depósito

¹⁰⁵BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2030888-83.2021.8.26.0000**. Relator (a): Maria Lúcia Pizzott. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

¹⁰⁶AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 56p.

¹⁰⁷TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 251p.

parcial da quantia em aberto, deverá o devedor fazê-lo, comprovando a sua conduta de lealdade (boa-fé objetiva).¹⁰⁸

Da análise das decisões do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, também conseguimos verificar a tendência deste tribunal pela revisão do contrato, e só excepcionalmente sua extinção. De forma exatamente oposta ao previsto pelo legislador, em muitos casos justificando a decisão no sentido de que a rescisão do contrato tornara o evento ainda mais gravoso para o locador.

3.3 DIFERENÇA DOS INSTITUTOS JURÍDICOS APLICÁVEIS

A pandemia do Coronavírus trouxe consequências devastadoras no âmbito das locações comerciais. As medidas de *lockdown* e fechamentos seletivos por atividades e horários fizeram com que muitos comerciantes se vissem obrigados a requerer o amparo da justiça. E, perante a falta de previsão legal da Lei do Inquilinato para este tipo de situações, os operadores do direito tiveram que recorrer às teorias de caso fortuito ou força maior, imprevisão e onerosidade excessiva.

Ao analisar a aplicação destas teorias na prática, verificamos que possuem muitos pontos em comum, o que dificulta a sua compreensão e alcance. Por esse motivo, é importante registrar de forma clara as diferenças entre estes institutos.

As três teorias: Imprevisão, Onerosidade Excessiva e Caso Fortuito ou Força Maior são consequências de fatos imprevisíveis, como a da pandemia do Coronavírus.

O caso fortuito ou força maior foi a teoria mais comentada no início da transmissão da doença, porém, com o passar do tempo, o desequilíbrio econômico foi aumentado, em especial para os locatários com atividades econômicas consideradas não essenciais. Após meses de pandemia, resultava difícil referir-se ao coronavírus como algo novo e surpreendente para os contratantes. Pelo contrato, começou-se a falar no 'novo normal'. Desde essa perspectiva, ganhou força a aplicação da teoria da onerosidade excessiva.

¹⁰⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 676p.

Em uma breve pesquisa no Tribunal de São Paulo¹⁰⁹, a partir de 2021 os desembargadores paulistas começaram a adotar a teoria da onerosidade excessiva como justificativa para revisão dos contratos, tendo em vista a vantagem excessiva para uma das partes. Já o caso fortuito inicialmente considerado em 2020, passou a ser usado apenas para afastar a mora do devedor da obrigação.

De modo que, a teoria da onerosidade excessiva trabalha de forma simples e objetiva, pois requer somente a prova de demonstrar a desvantagem contratual. Essa prova deve conter elementos que não possuem culpa do prejudicado.¹¹⁰

No acórdão acima referido, o Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, o desembargador Dr. Kioitsi Chicuta, sugere caso fortuito com prestação indevida somente para uma das partes e no caso da pandemia, os dois lados do contrato sofreram consequências. Segue trecho da decisão:

A força maior ou caso fortuito implicam em prejuízo/inadimplemento por parte de apenas um dos contratantes, mas, no caso, os mesmos efeitos atingem ambas as partes contratantes, não se podendo utilizar tal argumento para isentar a responsabilidade ou atenuá-la diante do reiterado inadimplemento da recorrida.¹¹¹

Assim o desembargador afastou o desconto concedido na liminar justificando o desequilíbrio para ambas as partes. Porém, os tribunais não seguem um padrão de justificativa jurídica para a pandemia.

Em outra Apelação Cível do mesmo Tribunal de Justiça, a teoria da imprevisão foi afastada, pois requer o desequilíbrio do contrato. Ou seja, o relator considerou a teoria da onerosidade excessiva.

¹⁰⁹BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo; **Apelação Cível 1020424-66.2020.8.26.0577**; Relator (a): Celso Pimentel; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2021.

¹¹⁰SILVA, Magda Fernanda Xavier da. **Teoria da imprevisão x teoria da onerosidade excessiva, aplicação na seara contratual, no período da Covid-19**. 2021. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/56447/teoria-da-imprevisao-x-teoria-da-onerosidade-excessiva-aplicacao-na-seara-contratual-no-periodo-da-covid-19>. Acesso em: 22 jun. 2021.

¹¹¹BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo; **Agravo Interno Cível 2031537-48.2021.8.26.0000**; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Ferreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/05/2021.

Voltando ao contrato firmado entre as partes, quando da formação havia uma equivalência econômica, mas com a pandemia e as medidas governamentais (alterações externas), ocorreu uma modificação no equilíbrio econômico das partes, que é a base estrutural do contrato, tornando impossível para a Autora cumprir sua obrigação de pagar nos moldes inicialmente acordados, em razão da onerosidade excessiva, que nada tem a ver com a teoria da imprevisão.¹¹²

O afastamento da teoria da imprevisão se deu em virtude da questão estrutural do contrato, cujo fator que denomina a onerosidade excessiva. Esse fator implica que o contrato está sendo benéfico somente para uma das partes, enquanto a ideia inicial é que fosse para ambas.

A teoria da imprevisão não requer a vantagem para uma das partes, entretanto, sua alegação será somente pela imprevisibilidade, prestação diferida ou continuada e o desequilíbrio contratual. A teoria da imprevisão é mais restrita, requer que a parte demonstre o fato superveniente, extraordinário e imprevisível, mas ressalva-se que, essa é uma prova que não é considerada fácil de comprovação processual.¹¹³

Em alguns tribunais, como o de São Paulo, fundamentam a imprevisão em sua decisão quando não há alegação de onerosidade excessiva comprovada para uma das partes.¹¹⁴

Destaca-se que, nos termos da legislação brasileira, a teoria da imprevisão possui foco na revisão contratual¹¹⁵, já a onerosidade excessiva em resolução do

¹¹²BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Apelação Cível 1003712-51.2020.8.26.0625**; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2021.

¹¹³SILVA, Magda Fernanda Xavier da. **Teoria da imprevisão x teoria da onerosidade excessiva, aplicação na seara contratual, no período da Covid-19**. 2021. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/56447/teoria-da-imprevisao-x-teoria-da-onerosidade-excessiva-aplicacao-na-seara-contratual-no-periodo-da-covid-19>. Acesso em: 22 jun. 2021.

¹¹⁴BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento 2082374-10.2021.8.26.0000**; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021.

¹¹⁵Art. 317. 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. BRASIL. **Lei n. 10.406/02**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 23/06/2021.

contrato.¹¹⁶ No entanto, em ambos os casos, o objetivo é adequar o negócio jurídico da maneira que foi estabelecido.¹¹⁷

Para o doutrinador Pablo Stolze, a diferença entre a teoria da imprevisão e o caso fortuito ou força maior consiste que na primeira requer revisão contratual e a obrigação de ressarcir parcelas pagas bem como indenização pela resolução. Na segunda, a consequência é o não pagamento do aluguel, e nenhuma das partes possui a responsabilidade de arcar com as custas.¹¹⁸

Já para Rizzardo, a teoria da imprevisão acarreta a impossibilidade subjetiva ou absoluta e até mesmo a onerosidade excessiva:

Pelos conceitos definidores expostos, depreende-se que a razão justificativa da teoria da imprevisão está, como o nome indica, nos acontecimentos imprevisos, que acarretam a impossibilidade subjetiva, ou absoluta, ou mesmo a onerosidade excessiva da prestação. Daí, parte-se para a exoneração das obrigações assumidas, ou a atenuação de suas consequências. Os princípios da equidade e da boa-fé, aliados às exigências da regra moral e da noção do direito, imprescindíveis nos relacionamentos negociais, formam o substrato jurídico do instituto. Assume relevância o ambiente objetivo existente ao tempo da celebração, modificando-se por completo no decurso da execução do contrato, agravando os deveres de uma das partes, ou minimizando ao máximo a prestação estipulada.¹¹⁹

Apesar do caso fortuito ter sido a teoria mais acessível no começo da pandemia da COVID-19, é visível que o contrato se tornou com o tempo desequilibrado com vantagem excessiva para uma das partes. Considerando, entretanto, a onerosidade excessiva com foco primeiramente na revisão contratual e posteriormente na rescisão contratual.

¹¹⁶Art. 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. BRASIL. **Lei n. 10.406/02.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 23/06/2021.

¹¹⁷GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op. cit.

¹¹⁸GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil:** volume único. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 412 p.

¹¹⁹RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 187p.

De certa forma, a teoria mais utilizada na atual conjuntura da pandemia é a teoria da onerosidade excessiva, porém, em algumas decisões podem ser visto a inclusão da teoria de imprevisão junto:

TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, NA MODALIDADE SALE&LEASEBACK (ART. 54-A DA LEI Nº 8.245/91). PANDEMIA DO CORONAVÍRUS SARS-COV-2, CAUSADORA DA DOENÇA COVID-19. PRETENSÃO DE PAGAMENTO DIFERIDO DOS ALUGUEIS DOS MESES DE MARÇO A JULHO DE 2020 AO LONGO DO ANO DE 2021. PEDIDO COM NATUREZA ANTECIPATÓRIA. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. ART. 305 DO NCP. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. REGRA QUE CEDE EM HIPÓTESES NA QUAL O LEGISLADOR AUTORIZA A REVISÃO JUDICIAL. CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS. INTERVENÇÃO JUDICIAL ABSOLUTAMENTE EXCEPCIONAL. **TEORIAS DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA**. ARTS. 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. CONTRATO COMUTATIVO DE TRATO SUCESSIVO CELEBRADO EM 2014. PANDEMIA QUE CONSISTE FATO PÚBLICO E NOTÓRIO COM REPERCUSSÃO NA SOCIEDADE INTERNACIONAL. QUADRO DE ISOLAMENTO SOCIAL. EMPRESA DO SETOR AUTOMOTIVO, QUE TEVE QUEDA DE 99% DA PRODUÇÃO NO MÊS DO LOCKDOWN (MARÇO/ABRIL 2020). COMPROVAÇÃO DA QUEDA ACENTUADA DO FATURAMENTO. FATO QUE, EMBORA GENERICAMENTE PREVISÍVEL, TORNOU-SE EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL QUANDO TOMADO EM SUA ESPECIFICIDADE E CONCRETUDE. ENUNCIADO Nº 175 DA III JORNADA DE DIREITO CIVIL. **MANIFESTO DESEQUILÍBRIO DAS PRESTAÇÕES ASSUMIDAS PELA AGRAVANTE**. LEI Nº 14.010/2020. REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES DE DIREITO PRIVADO NO PERÍODO DA PANDEMIA. FUNÇÃO JUDICANTE QUE DEVE SER PAUTADA PELO ATENDIMENTO AOS FINS SOCIAIS, EXIGÊNCIAS DO BEM COMUM E OBSERVANDO OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, ALÉM DAS CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS DA DECISÃO. ART. 8º DO NCP E ART. 20 DA LINDB. EXAME DOS INTERESSES DOS ENVOLVIDOS (EMPRESA DO SETOR AUTOMOTIVO E FUNDO QUE REPRESENTA OS INTERESSES DOS INVESTIDORES). DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJPR - 17ª C.Cível - 0021907-15.2020.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho - J. 25.02.2021).¹²⁰ (Sem destaque no original).

¹²⁰BRASIL. Tribunal de Justiça, Paraná – **Agravo de Instrumento 0021907-15.2020.8.16.0000** - São José dos Pinhais - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho. Data de Julgamento: 25.02.2021

Mesmo no segundo ano de pandemia, a justificativa cabível para esse caso é somente o desequilíbrio das prestações com foco na imprevisibilidade. Não debatendo a possível vantagem para uma parte do contrato. A questão das teorias é principalmente o debate no processo: houve vantagem ou somente o fato imprevisível? Como fica o desequilíbrio do negócio jurídico?

Em relação aos fatores de resolubilidade, alguns tribunais, como o estado do Paraná, estão justificando a revisão judicial como a maior alternativa de manutenção no direito, haja vista que a rescisão do contrato tornara o evento mais gravoso para o locador em procurar outro inquilino e do inquilino procurar outro imóvel compatível com o seu trabalho, conforme trecho do acórdão a seguir:

De fato, a revisão judicial do contrato de locação é medida dotada de maior razoabilidade e proporcionalidade do que a manutenção da avença tal como fora contratada pelas partes, tendo em vista a gestão dos riscos e a administração dos danos aos envolvidos. Há que se ponderar, ainda, o risco de vacância decorrente da desocupação do imóvel pela agravante caso a situação dos autos culminasse na resolução do contrato e despejo. Tal risco parece ser mais real, concreto e grave do que a revisão proposta na inicial, porquanto o quadro de pandemia parece apontar para uma provável dificuldade em se encontrar um novo locatário para o imóvel em curto espaço de tempo.¹²¹

Com a análise de cada uma das teorias e posterior diferenças, é fácil analisar que o judiciário não possui uma linha concreta para decidir, pois todas são muito parecidas e abrangem o fato mais importante: a imprevisibilidade. Apesar disso, inclui-se o estudo de negócio jurídico e o fator econômico anterior x posterior da pandemia no contrato comercial. Todos os países tiveram impactos na economia, uns mais preparados e outros, como no caso do Brasil, menos.

Atualmente, não se pode negar que há estabilidade financeira para os brasileiros, muitos perderam o emprego com a chegada da pandemia, outros já arrumaram com a chegada de novos trabalhos para saciar aqueles serviços que não puderam funcionar devido às orientações governamentais. De forma que, mesmo com

¹²¹ BRASIL. Tribunal de Justiça, Paraná – **Agravo de Instrumento 0021907-15.2020.8.16.0000** - São José dos Pinhais - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho. Data de Julgamento: 25.02.2021

o atual balanço, deve-se acostumar-se ao "novo normal", pois já se passaram mais de ano de pandemia da Coronavírus. Apesar de ser um fato totalmente imprevisível, muitas mudanças serão mantidas após tudo isso passar.

Portanto, o "novo normal" não será somente o uso de álcool gel e máscara, ou evitar aglomerações. Essa mudança atingirá a jurisprudência brasileira e manterá o legislador sempre de olho para fatos que poderão acontecer após o contrato já assinado. A partir dessa concepção, o judiciário brasileiro precisa estar mais preparado com fatos imprevisíveis.

Por fim, as diferenças apontadas entre os institutos podem ser melhor representadas no quadro a seguir:

	QUADRO ESQUEMÁTICO			
	REVISÃO CONTRATUAL (LEI DO INQUILINATO)	TEORIA DA IMPREVISÃO	TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA	CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR
DISP. LEGAL	Arts. 18 e 19 da Lei 8.245/91	Art. 317 do CC	Arts. 478, 479 e 480 do CC	Art. 393 do CC
REQUISITOS PARA APLICAÇÃO	1) Discordância sobre o preço do Aluguel; 2) 3 (três) anos ou mais de existência do contrato.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Prestações Diferidas ou Continuadas; 3) Desequilíbrio entre as prestações.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Prestações Diferidas ou Continuadas; 3) Desequilíbrio entre as prestações; 4) Vantagem excessiva para uma das partes.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Descumprimento da obrigação por uma das partes em decorrência do fato imprevisível.
ALCANCE DA MEDIDA	Revisão do Contrato	Revisão do Contrato	Rescisão do Contrato	Afastamento da mora de quem não cumpriu com a obrigação

Fonte: PRA Advogados - Contrato De Locação - Residencial E Comercial – Implicações Decorrentes Da Pandemia (2020).¹²²

¹²² Disponível em: COELHO, Maxwell Mafra. **CONTRATO DE LOCAÇÃO - RESIDENCIAL E COMERCIAL – IMPLICAÇÕES DECORRENTES DA PANDEMIA**. 2020. Disponível em: praadvogados.adv.br. Acesso em: 02 maio 2021.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desta pesquisa, foi possível observar a importância do contrato de locação comercial e da Lei nº. 8.245/91 para a economia do Brasil. A Lei do Inquilinato possui uma proteção ao inquilino para facilitar a locação e tendo o locador maneiras de garantir o pagamento da prestação de diversas formas. Porém, não foi possível identificar a solução quanto a pandemia da COVID-19. As partes dos contratos obtiveram um prejuízo gigante, que pouco visto na jurisprudência anteriormente.

No que tange a resolução dos conflitos, temos ainda muitos problemas nos tribunais brasileiros, a Lei Transitória nº. 14.010/2020 não trouxe resultados esperados. Apesar do empenho dos órgãos federativos e da doença passar do esperado inicialmente, não foi possível determinar uma solução considerável ou uma linha que facilitasse o resultado.

No tocante aos dispositivos observados, a revisão contratual é uma possibilidade da Lei do Inquilinato, mas traz somente a possibilidade da composição mediante um processo judicial. O ideal, neste caso, seria uma cláusula para impactos imprevisíveis e por segundo, o estudo preciso de uma teoria à altura desta imprevisibilidade.

Partindo desse pressuposto, e analisando as teorias trabalhadas, se observou a eficácia maior na teoria da onerosidade excessiva. Tendo em vista que, a pandemia é um fato totalmente imprevisível, decai sobre prestações diferidas, no momento que a parte se obriga a ingressar com uma ação, logo o contrato se tornou desequilibrado e requer de volta o seu equilíbrio contratual.

No caso da teoria da onerosidade excessiva, outro quesito é a vantagem excessiva para uma das partes. Devido aos decretos governamentais, é comum que alguma das partes torne-se mais vantajosa que a outra, pois uma está com o comércio fechado ou com restrições e, a outra, no caso do locador, está recebendo normalmente. Ou vice-versa.

Os tribunais estão debatendo de maneiras diversas, pois depende também da forma que o contrato foi assinado. Caso não haja vantagem excessiva para uma das partes, a teoria mais prestativa para a revisão neste caso é a teoria da imprevisão.

Diante deste estudo, resta demonstrada a possibilidade de revisão perante a teoria de onerosidade excessiva, que é a mais aconselhada do que a rescisão do contrato. A extinção do contrato não resolverá o problema, em razão que o próximo inquilino para o locador, poderá sofrer do mesmo problema. Também, o locatário poderá se sujeitar ao debate para uma negociação futura. Por isso que, deste modo, exclui-se o caso fortuito ou força maior como meio de resolução do conflito.

REFERÊNCIAS

ALEGRE, Prefeitura Municipal de Porto. **Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), Estado de Calamidade.** Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/decreto/2020/2062/20625/decreto-n-20625-2020-decreta-o-estado-de-calamidade-publica-e-consolida-as-medidas-para-enfrentamento-da-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-decorrente-do-novo-coronavirus-covid-19-no-municipio-de-porto-alegre>. Acesso em: 23 jun 2020.

ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira de. **Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel residencial urbano.** 2018. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos.** São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 56p.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **O NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO: TRAMITAÇÃO, FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO, BOA-FÉ OBJETIVA, TEORIA DA IMPREVISÃO E EM ESPECIAL ONEROSIDADE EXCESSIVA.** Piracicaba: Cadernos de Direito, 2004. Disponível em: <https://www.metodista.br/revistas/revistas-unimep/index.php/cd/issue/view/59>. Acesso em: 23 jun. 2021.

BRASIL. **Lei n. 10.406/02.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 25/04/2021.

BRASIL. **Lei n. 13.979/20.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm> Acesso em: 08/06/2021.

BRASIL. **Lei n. 14.010/20.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm Acesso em: 08/06/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, Paraná – **Agravo de Instrumento 0021907-15.2020.8.16.0000** - São José dos Pinhais - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho. Data de Julgamento: 25.02.2021

BRASIL. Tribunal de Justiça, Paraná – **Agravo de Instrumento 0021907-15.2020.8.16.0000** - São José dos Pinhais - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho. Data de Julgamento: 25.02.2021

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento 2082374-10.2021.8.26.0000**; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2102776-15.2021.8.26.0000**. Relator (a): Paulo Ayrosa. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2030888-83.2021.8.26.0000**. Relator (a): Maria Lúcia Pizzott. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Apelação Cível 1003712-51.2020.8.26.0625**; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. **Apelação Cível nº 1003182-46.2020.8.26.0302**. Tribunal de Justiça São Paulo. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 16 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo. d; **Agravo de Instrumento 2102776-15.2021.8.26.0000**; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Data de Registro: 08/06/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo; **Agravo Interno Cível 2031537-48.2021.8.26.0000**; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Ferreira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/05/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça, São Paulo; **Apelação Cível 1020424-66.2020.8.26.0577**; Relator (a): Celso Pimentel; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1034941-10.2020.8.26.0114** Tribunal de Justiça São Paulo. Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; São Paulo, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=C99E18BEBDB35A343427B7EEC7521B4E.cjsg2>. Acesso em: 20 jun. 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. 107 p.

COELHO, Maxwel Mafra. **CONTRATO DE LOCAÇÃO - RESIDENCIAL E COMERCIAL – IMPLICAÇÕES DECORRENTES DA PANDEMIA**. 2020. Disponível em: praadvogados.adv.br. Acesso em: 02 maio 2021.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella **Direito Administrativo**, 10. ed., São Paulo: Forense, 1998, p. 236.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais**. Vol. 3. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 164

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 405p.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil: volume único**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 412 p.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op. cit.

GOMES, Carvalho. **DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**. 2021. Disponível em: <https://carvalhogomes.adv.br/despejo-por-denuncia-vazia-na-locacao-de-imovel-urbano/>. Acesso em: 22 maio 2021.

GOV.RS. **Secretaria da Saúde**. 2021. Disponível em: <https://coronavirus.rs.gov.br/decretos-estaduais>. Acesso em: 28 mar. 2021.

HORA NETO, João. **A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. uma quimera jurídica?**. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/8514/a-resolucao-por-onerosidade-excessiva-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2021.

IMÓVEIS, Rino. **O que é a multa por atraso de aluguel e como ela funciona?** 2020. Disponível em: <http://blog.rinoimoveis.com.br/multa-por-atraso-de-aluguel/>. Acesso em: 15 jun. 2021.

INGAIA. **Imóvel alugado: entenda como funcionam as reformas e manutenções**. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/imovel-alugado-entenda-como-funcionam-as-reformas-e-manutencoes/>. Acesso em: 16 jun. 2021.

JURÍDICO, Consultor. **SANÇÕES DISTINTAS: desconto para quem paga aluguel em dia não impede multa por atraso. Desconto para quem paga aluguel em dia não impede multa por atraso**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mar-25/desconto-quem-paga-aluguel-dia-nao-impede-multa-atraso>. Acesso em: 15 jun.

JURISWAY. **O que é Locação "não residencial", quais as suas vantagens, e em que situações podem ser contratadas?** 2019. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=3873>. Acesso em: 14 jun. 2021.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 234 p.

MENDES, Marta. **Caso fortuito e força maior: conceitos, hipóteses e exemplos**. 2020. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/caso-fortuito-e-forca-maior/>. Acesso em: 20 jun. 2021.

MIRANDA, Marcelo Barça Alves de. **Contrato sinalagmático**. 2014. Disponível em: <https://marcelobarca.jusbrasil.com.br/artigos/121944079/contrato-sinalagmatico>. Acesso em: 21 abr. 2021.

Monteiro, Washington de Barros; **Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações**, ob. cit., 1962, 2ª ed., 1º vol., p. 364.

NOTÍCIAS, Senado. **Decreto amplia lista de atividades consideradas essenciais durante pandemia** 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/04/29/decreto-amplia-lista-de-atividades-consideradas-essenciais-durante-pandemia>. Acesso em: 16 jun. 2021.

PACHECO, José Silva. **Tratado das Ações de Despejo**, ob. cit., p. 205

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 568 p.

ROCHA, Debora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. **A negociação nos contratos de locação comercial e a (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão em tempos de covid-19**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/330930/a-negociacao-nos-contratos-de-locacao-comercial-e-a--in--aplicabilidade-da-teoria-da-imprevisao-em-tempos-de-covid-19>. Acesso em: 29 abr. 2021.

ROCHA, Rafael da Silva *et al.* **DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CÓDIGO CIVIL E NO CDC**. 2009. Disponível em: <https://www.jfrj.jus.br/revista-sjrj/artigo/danerosidade-excessiva-no-codigo-civil-e-no-cdc>. Acesso em: 08 jun. 2021.

SAÚDE, Ministério da. **O que é COVID-19**. 2020. Disponível em: <https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca#o-que-e-covid>. Acesso em: 08 nov. 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 1183p.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2018. 65p.

SENADO, Agência. **Reajuste do aluguel pode cair de 25,71% para 4,56%**. 2021. Disponível em: <https://economia.ig.com.br/2021-05-25/reajuste-aluguel-reducao.html>. Acesso em: 15 jun. 2021.

SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. **A pandemia do Covid-19 e os desafios para o Direito**. Porto Alegre: Editora Fundação Fênix, 2020. P. 672 <https://www.fundarfenix.com.br/a-pandemia-do-covid-19-e-os-desafio> Acesso em: 15 out 2020.

SILVA, Magda Fernanda Xavier da. **Teoria da imprevisão x teoria da onerosidade excessiva, aplicação na seara contratual, no período da Covid-19**. 2021. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/56447/teoria-da-imprevisao-x-teoria-da-onerosidade-excessiva-aplicacao-na-seara-contratual-no-periodo-da-covid-19>. Acesso em: 22 jun. 2021.

SILVA, Magda Fernanda Xavier da. **Teoria da imprevisão x teoria da onerosidade excessiva, aplicação na seara contratual, no período da Covid-19.** 2021. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/56447/teoria-da-imprevisao-x-teoria-da-onerosidade-excessiva-aplicacao-na-seara-contratual-no-periodo-da-covid-19>. Acesso em: 22 jun. 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo.** 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 337 p

STUART, Luiza Checchia. **Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão.** Revista de Direito Empresarial, São Paulo, v. 1, p. 1-20, jan. 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 380 p.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único.** 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 1092 p.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 158 p.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 251p.
VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: obrigações e responsabilidade civil.** 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. P. 708

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada doutrina e prática.** 15. ed. São Paulo: Atlas, 2019. 226 p. Disponível em: <https://biblioteca.faculdadedombosco.net:8443/pergamum/biblioteca/>. Acesso em: 14 jun. 2021.

VIECELLI, Leonardo. **Nova onda de renegociação de aluguéis à vista no Estado.** Zero Hora. Porto Alegre. Disponível em <https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/noticia/2020/10/inflacao-em-alta-pode-forcar-segunda-onda-de-renegociacao-de-aluguel-no-rs-ckgfre5av002x012tkd4sb2gp.html>. 19 out. 2020.

VIEIRA, Eliasi. **Breves considerações sobre a teoria da imprevisão.** 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332777/breves-consideracoes-sobre-a-teoria-da-imprevisao>. Acesso em: 06 abr. 2021.

VITALE, Olivar. **Covid-19 - Onerosidade excessiva e revisão contratual.** 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/323603/covid-19---onerosidade-excessiva-e-revisao-contratual>. Acesso em: 08 jun. 2021.

ZH, Gaúcha. **Mil empresas encerraram atividades no RS em 2020.** Porto Alegre, 06 abr. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/marta-sfredo/noticia/2021/04/100-mil-empresas-encerraram-atividades-no-rs-em-2020-ckn65r974003l016uwat4va64.html>. Acesso em: 09 jun. 2021.

ANEXO

FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE
BACHARELADO EM DIREITO

ALLANA ROHDE PIASESKI

OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A COVID-19:
Impactos e Soluções Jurídicas

PORTO ALEGRE
2020

ALLANA ROHDE PIASESKI

OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A COVID-19:

Impactos e Soluções Jurídicas

Projeto de pesquisa apresentado ao Curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre, como requisito para elaboração da monografia de conclusão de curso.

Orientador: Silvio Javier Battello Calderon.

PORTO ALEGRE

2020

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	12
ACADÊMICA	12
ORIENTADOR	12
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO	12
ENTIDADES ENVOLVIDAS	12
DURAÇÃO	12
1 TEMA	13
2 DELIMITAÇÃO DO TEMA	13
3 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA	13
3.1 Problema A:	13
3.2 Problema B:	13
3.3 Problema C:	13
4 FORMULAÇÃO DAS HIPÓTESES	13
4.1 Hipótese A:	13
4.2 Hipótese B:	14
4.3 Hipótese C:	14
5 JUSTIFICATIVA	14
6 OBJETIVOS	15
7 EMBASAMENTO TEÓRICO	16
8 METODOLOGIA	22
9 CRONOGRAMA	22
10 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA O TCC II	23
11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	24

APRESENTAÇÃO

ACADÊMICA

Allana Rohde Piaseski.

Matrícula: 17218069.

E-mail: allanapiaseski@outlook.com

Telefone: (51) 9.9146-1318.

ORIENTADOR

Professor Silvio Javier Battello Calderon.

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO

Direito Civil. Contratos de Locações Comerciais.

ENTIDADES ENVOLVIDAS

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

DURAÇÃO

Início: 15 de Agosto de 2020

Término: 01 de Dezembro de 2020.

TEMA

Os contratos de locação comercial e a COVID-19: impactos e soluções jurídicas.

DELIMITAÇÃO DO TEMA

A presente pesquisa limita-se ao estudo das implicações jurídicas da COVID-19 nos contratos de locação comercial. Não são consideradas as consequências da pandemia nas demais espécies de locações regulamentadas pela Lei no Inquilinato (Lei No. 8.245/91), Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) e o Código Civil (Lei 10.406/02).

FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

Problema A:

Quais foram os impactos trazidos pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locações comerciais?

Problema B:

Os locatários podem se negar a pagar a locação enquanto o comércio permanecer fechado?

Problema C:

As restrições de funcionamento (horários, quantidade de público, etc.) são motivos válidos para a revisão dos contratos de aluguel?

FORMULAÇÃO DAS HIPÓTESES

Hipótese A:

Se a Lei da Pandemia (nº. 14.010/2020) se aplica também aos contratos de locação comercial. E sendo aplicável, se a sua utilização permite o reequilíbrio contratual.

Hipótese B:

Se, além da Lei da Pandemia, as mudanças produzidas pela COVID-19 permitem a utilização de outras teorias de revisão contratual.

Hipótese C:

Se a referência ao COVID-19 nos novos contratos de locação comercial serviria para evitar revisão contratual futura.

JUSTIFICATIVA

A lei 8.245/91 regulamenta a locação dos imóveis urbanos. A locação é a relação de negócio no qual duas pessoas acordam um bem, o dono (locador) cede temporariamente com prazo determinado ou indeterminado a outro (locatário) com finalidade do pagamento de uma remuneração mensal. As cláusulas dos contratos de locação trouxeram garantia tanto ao locador quanto ao locatário. O objetivo da lei é assegurar a preservação da propriedade e trazer a certeza das obrigações das partes, como o prazo de entrega se o contrato for indeterminado, conservação do imóvel e cobranças indevidas.

O ponto relevante da locação de imóvel é a garantia que o bem não fique desocupado pela parte do locador e gere economia para ambas as partes do contrato. Além disso, a vantagem do aluguel é o pouco investimento no início da abertura do comércio próprio, pois a compra do estabelecimento é de grande risco no começo do investimento da empresa.

De acordo com Silvio de Salvo Venosa:

No entanto, a experiência das anteriores leis do inquilinato demonstrou que a exagerada proteção ao inquilino, a médio e longo prazo, provoca efeito contrário, isto é, tão acossado se vê o proprietário de imóvel ou o detentor de certo capital, que foge do mercado imobiliário, não adquire nem constrói imóveis para locação. Assim sendo, diminuem os imóveis disponíveis e, como consequência inevitável da lei econômica, com excesso de procura e pouca oferta, disparam os preços das locações. Ficam apenas na memória dos que mais viveram as “vilas” construídas nas grandes cidades do País por capitalistas, conjunto de casas dirigidas a classes menos favorecidas ou até mesmo à classe média, exclusivamente para locação. Se a iniciativa particular se viu inibida de ofertar moradias à locação, o poder público se viu assoberbado

na tarefa de construir a casa própria, ingressando em irremediável fracasso que só mais recentemente foi parcialmente remediado.¹²³

Porém, no cenário atual, o debate está cada vez mais apavorante no ramo do aluguel urbano. A pandemia da Covid-19 trouxe um problema no que diz respeito a economia do comércio, pois com os decretos municipais muitas áreas que não eram essenciais tiveram que fechar suas portas por tempo indeterminado, sendo assim, não obtiveram vendas mínimas para o pagamento do aluguel.

Nesse sentido, observa-se a necessidade deste estudo, apresentando problemas e soluções do impacto da doença nos contratos de locações comerciais, pois a lei 14.010/2020 dispõe sobre a revisão contratual acerca da pandemia, mas não expõe a melhor maneira de negociar o aluguel. Visa-se também, o estudo das cláusulas de contratos futuros a partir de fatos imprevisíveis como o surgimento da COVID-19.

OBJETIVOS

Objetivo geral

Analisar os problemas trazidos pela COVID-19 no âmbito das locações comerciais e verificar as soluções jurídicas correspondentes.

Objetivos específicos

- Identificar os impactos causados pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locações comerciais;
- Analisar as soluções propostas pela Lei da Pandemia (Lei nº. 14.010/20);
- Verificar as soluções da lei de Inquilinato frente aos conflitos contratuais gerados por causa da Pandemia;
- Analisar os institutos jurídicos aplicáveis para revisão e readequação contratual.

¹²³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada doutrina e prática**. 15. Rio de Janeiro Atlas 2019, p.2

EMBASAMENTO TÉORICO

O contrato é um pacto econômico realizado por duas ou mais pessoas a fim de satisfazer um objetivo. A elaboração de um contrato possui as seguintes características: manifestação de vontade, proposta, aceitação das partes, e conclusão.¹²⁴ Segundo Álvaro Villaça Azevedo (2019) “Não resta dúvida de que o negócio jurídico é a manifestação de vontade tendente à criação, modificação ou extinção de uma relação jurídica.”¹²⁵

Já Flávio Tartuce explica o contrato desta forma:

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios.¹²⁶

Na vida moderna, a rotina das pessoas está condicionada por contratos, desde a utilização do transporte público, contratos de telefonia móvel, serviços de saúde, educação, etc. Entre tantas espécies de contrato, a locação tornou-se um dos mais corriqueiros, tantos para as pessoas físicas quanto para as pessoas jurídicas, e em especial para as empresas, que em muitos casos preferem alugar e não comprar um imóvel para o exercício de suas atividades.

O Código Civil, a partir do art. 565 e seguintes, regulamenta a locação de forma genérica¹²⁷, deixando para a Lei do Inquilinato a regulamentação específica para a locação comercial, tipificada como locação para fins não residências. Entretanto, e apesar das cláusulas da existência de um regime de locação geral (Código Civil) e um

¹²⁴ DIREITO.LEGAL. **Resumo de Contratos**. 2018. Disponível em: <https://direito.legal/direito-privado/conceito-decontratos/#:~:text=Contrato%20%C3%A9%20o%20neg%C3%B3cio%20jur%C3%ADdico,modificar%2C%20resguardar%2C%20transmitir%20ou%20extinguir> Acesso em: 07 nov. 2020.

¹²⁵ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019 p.28.

¹²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019 p.38

¹²⁷ Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

regime especial para locação comercial (Lei de Inquilinato), a Pandemia da Covid-19 deixou em evidência a fragilidade deste sistema.

No início de 2020 surgiu o primeiro caso de Covid-19 no Brasil, de acordo com o Ministério da Saúde, a doença já estava sendo transmitida no mundo todo e teve sua descoberta na China.¹²⁸ Após inúmeros infectados no país, várias medidas foram tomadas, entre elas, o fechamento do comércio.

No que respeita à Lei do Inquilinato, os conflitos gerados pela pandemia da Covid-19 poderiam ser solucionados pelo disposto em seu no art. 18,¹²⁹ que permite às partes conciliar seus interesses de forma amigável entre elas, porém, caso essa negociação não advir, a via mais justa é a revisão judicial. Mas a revisão do contrato pela via judicial também apresenta desafios, em especial à hora de determinar qual é o instituto que será aplicado para esta revisão. Assim, sem dúvidas, as consequências da pandemia no âmbito jurídico e em especial nos contratos de locação são imensas.¹³⁰

O entendimento inicial para o fechamento do comércio mediante o contrato de locação foi do caso fortuito ou força maior. O caso fortuito ou força maior são efeitos da natureza ou governamental que não é possível ter medido antes da ação e o resultado interferiu na vida financeira de terceiros. O artigo 393 do Código Civil relata que, o devedor não responderá pelos prejuízos causados de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por ele responsabilizado.¹³¹

Conforme conceitua Fabio Ulhoa Coelho:

Fortuito – caso fortuito e de força maior são sinônimos (Fonseca, 1932:85/103), por isso uso a primeira expressão – é todo evento desencadeador de danos em que não há culpa de ninguém. Caracteriza-se por sua imprevisibilidade ou

¹²⁸ SAÚDE, Ministério da. **O que é COVID-19**. 2020. Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/> Acesso em: 08 nov. 2020.

¹²⁹ Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

¹³⁰ SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. **A pandemia do Covid-19 e os desafios para o Direito**. Porto Alegre: Editora Fundação Fênix, 2020. P. 672 <https://www.fundarfenix.com.br/a-pandemia-do-covid-19-e-os-desafio> Acesso em: 15 out 2020.

¹³¹ 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.

inevitabilidade. No dizer da lei argentina, corresponde a todo fato “imprevisível ou, se previsível, inevitável” (cf. Iturraspe, 1982, 3:39).¹³²

Outrossim, podemos relacionar o caso fortuito com a exclusão da responsabilidade do devedor, não tendo ele dimensão do problema e sendo questionado ao credor sobre o contrato acordado.

O caso fortuito é utilizado de debate nas obrigações não cumpridas durante a pandemia da COVID-19.¹³³ Muitos inquilinos tiveram problemas na hora de cumprir com suas obrigações com o fechamento dos comércios devido os decretos municipais e estaduais, exemplo do decreto 20.625 de Porto Alegre.¹³⁴

O comércio se viu sem opção com o fechamento das atividades, sendo visível o descumprimento da cláusula contratual de pagamento. Como pagar o aluguel sendo que não há venda de mercadoria?

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa ensina:

De qualquer forma, o caso fortuito e a força maior devem partir de fatos estranhos à vontade do devedor ou do interessado. Se há culpa de alguém pelo evento, não ocorre o seccionamento ou rompimento do nexos causal. Desse modo, desaparecido o nexos causal, não há responsabilidade. A ideia é válida tanto na responsabilidade contratual como na aquiliana. Centra-se no fato de que o prejuízo não é causado pelo fato do agente, mas em razão de acontecimentos que escapam a seu poder.¹³⁵

¹³² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: obrigações - responsabilidade civil**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda, 2016. P. 399

¹³³ TEPEDINO, Gustavo. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. Consultor Jurídico, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 1-4, abr. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais> Acesso em: 20 abr. 2020.

¹³⁴ PORTO ALEGRE (Município). **Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19)**, no Município de Porto Alegre. Estado de Calamidade. Porto Alegre, 23 jun. 2020. <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/decreto/2020/2062/20625/decreto-n-20625-2020-decreta-o-estado-de-calamidade-publica-e-consolida-as-medidas-para-enfrentamento-da-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-decorrente-do-novo-coronavirus-covid-19-no-municipio-de-porto-alegre> Acesso em: 23 jun 2020.

¹³⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: obrigações e responsabilidade civil**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. P. 708

Dessa forma, a teoria da imprevisão explica a resolução ou a revisão de um contrato caso ocorra um evento imprevisível.¹³⁶ Entretanto, o legislador não informa a solução do contrato em eventos imprevisíveis na lei 8.245/91 nem no capítulo V que rege a locação no Código Civil. Dessa forma: é justo que o locador fique sem aluguel ou com um valor reduzido do mesmo? Ou o locatário pagar o valor integral da locação sem poder explorar o imóvel para o fim que se destina?

É de extrema importância o debate referente a renegociação do aluguel, tendo em vista a onda de reclamações já vindas antes da pandemia conforme publicado pela Gaúcha ZH.

- O aumento na inflação complica a situação de pessoas e empresas que já estavam com problemas. Muita gente ainda está renegociando contratos. Para os donos de imóveis, pode ser até melhor reduzir o valor e permanecer com um bom inquilino do que ficar procurando outro depois – relata Nadia Schallenberger, dona da Imobiliária Menino Deus, na Capital.¹³⁷

No entanto, cabe ao Direito analisar qual teoria relacionar a pandemia, pois, conforme visível, a crise já existia antes da doença. E ainda assim, podemos dizer que ao passar tantos meses da quarentena, os comerciantes adequaram-se ao novo normal, inclusive, não há previsão de tempo para deixar de colher as consequências desse fato.

Por esses motivos, também é importante salientar a aplicação da onerosidade excessiva nos contratos de locação comercial. Isto é, quando ocorrem acontecimentos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis que atinge a prestação devida e a outra parte obtém benefício exagerado, nos termos do art. 478 do Código Civil¹³⁸.

¹³⁶ Stuart ensina que normalmente a teoria da imprevisão é aplicada em casos fortuitos, casos de força maior, fato do príncipe, fato da administração ou interferências imprevistas. STUART, Luiza Checchia. **Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão**. Revista de Direito Empresarial, São Paulo, v. 1, p. 1-20, jan. 2014.

¹³⁷ VIECELI, Leonardo. **Nova onda de renegociação de aluguéis à vista no Estado**. Zero Hora. Porto Alegre, p. 11-11. 19 out. 2020.

¹³⁸ 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.

Dissertando sobre a matéria, Pablo Stolze Gagliano diferencia a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva:

Além disso, como veremos, a expressão “teoria da onerosidade excessiva”, embora calcada em fundamentos semelhantes, não corresponde exatamente à teoria da imprevisão, por estar mais focada na questão da desproporção do que propriamente na imprevisibilidade.¹³⁹

A teoria da onerosidade excessiva, conforme o artigo 478 do Código Civil, mostra que cabe a parte pedir a resolução do contrato. Porém, a resolução do contrato se torna um questionamento acerca das partes, como ensina Maria Helena Diniz ao conceituar a onerosidade excessiva:

A onerosidade excessiva esta adstrita à resolução e não à revisão contratual, mas nada obsta a que o interessado (réu da ação de resolução do contrato) se ofereça, ante o princípio da conservação do negócio jurídico, na contestação ou na transação judicial, para modificar a prestação, evitando a rescisão do contrato e restabelecer o equilíbrio contratual.¹⁴⁰

Sobre o valor excessivo do aluguel, o art. 572 do Código Civil informa que a juiz poderá fixar a obrigação de pagar em bases razoáveis.¹⁴¹ E no âmbito da Lei do Inquilinato, cabe à parte prejudicada ingressar com uma ação revisional de aluguel.

142

¹³⁹GAGLIANO, Pablo Stolze et al. **Novo Curso de Direito Civil 4: contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p.297

¹⁴⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais**. Vol. 3. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 164

¹⁴¹Art. 572. Se a obrigação de pagar o aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao juiz fixá-la em bases razoáveis.

¹⁴² Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida; 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: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto; IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a

Também devemos referir que no âmbito dos contratos comerciais não se pode colocar a culpa somente na pandemia, pois já existia uma crise econômica no comércio. No entanto, a lei 13.979/2020, que declara estado de emergência, não demonstra preocupação com os comerciantes que já vinham desolados com a crise.

Por fim, e no que respeita às decisões dos tribunais sobre o tema, podemos identificar, ainda que de forma incipiente, a sensibilidade dos juízes, tanto em favor do locador, que em muitos casos depende do aluguel para sobreviver, como em favor do locatário, que privado do exercício da atividade, não tem condições de manter em dia os pagamentos do aluguel, como demonstra de forma exemplificativa a seguinte decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO PARCIAL. REVISÃO DE ALUGUEL. CLÍNICA DE ODONTOLOGIA EM SHOPPING. DESCONTO. PANDEMIA. FORÇA MAIOR. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. 1. Agravo de instrumento interposto da decisão que, nos autos da ação revisional de aluguel ajuizada em razão da pandemia, deferiu parcialmente a tutela de urgência para reduzir o aluguel em 50% a partir do mês de maio de 2020. 2. É possível que se façam ajustes no contrato original firmado entre as partes, para que seja viável à locatária permanecer no imóvel honrando o pagamento, mas que o locador também não fique sem a renda proveniente do aluguel, já que não se pode impor a ele que arque sozinho com o prejuízo advindo de todo esse momento de pandemia. 3. Afigura-se razoável a readequação do percentual de desconto concedido na tutela de urgência, de 50% (cinquenta por cento) para 30% (trinta por cento) incidente sobre o aluguel firmado entre as partes. 4. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. Órgão 2ª Turma Cível Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0728221-82.2020.8.07.0000 AGRAVANTE(S) LINCOLN TEIXEIRA MENDES PINTO DA LUZ e LUIZ CLAUDIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – EPP AGRAVADO(S) VITALIDADE ODONTOLOGIA LTDA – EPP Relator Desembargador HUMBERTO ULHÔA Acórdão Nº 1292241 Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios.

conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. § 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente. 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Redação da monografia										
Revisão e entrega oficial do trabalho										
Apresentação do trabalho em banca										

10 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA O TCC II

1. Introdução

2. A locação comercial

2.1 Conceito

2.2 Características

2.3 Obrigações das partes

3. A pandemia da Covid-19 e os institutos jurídicos aplicáveis para a readequação do equilíbrio contratual

3.1 Teoria da imprevisão

3.2 Onerosidade excessiva

3.3 Outras teorias

4. A eficácia de uma cláusula contratual para imprevisão nos contratos de locações comerciais

4.1 Requisitos

4.2 Vantagens para o locador

4.3 Vantagens para o locatário

5. Conclusão

11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Juliana Evangelista de. **A evolução histórica do conceito de contrato: em busca de um modelo democrático de contrato.** 2012.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos.** 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019 p.28.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: obrigações - responsabilidade civil.** 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda, 2016. p.399.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais.** Vol. 3. 26º Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p.164.

GAGLIANO, Pablo Stolze et al. **Novo Curso de Direito Civil 4: contratos.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p.297.

PORTO ALEGRE (Município). **Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), no Município de Porto Alegre.** Estado de Calamidade. Porto Alegre, 23 jun. 2020.

SAÚDE, Ministério da. **O que é COVID-19.** 2020. Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/> Acesso em: 08 nov. 2020.

SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. **A pandemia do Covid-19 e os desafios para o Direito.** Porto Alegre: Editora Fundação Fênix, 2020. p. 672

STUART, Luiza Checchia. **Revisão dos contratos: onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão.** Revista de Direito Empresarial, São Paulo, v. 1, p. 1-20, jan. 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019 p.38

TEPEDINO, Gustavo. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial.** Consultor Jurídico, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 1-4, abr. 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada doutrina e prática.** 15. Rio de Janeiro Atlas 2019, p.20

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: obrigações e responsabilidade civil.** 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018. p. 708

VIECELI, Leonardo. **Nova onda de renegociação de aluguéis à vista no Estado.** Zero Hora. Porto Alegre, p. 101-11. 19 out. 2020.