

TEORIA DA IMPREVISÃO: A INFLUÊNCIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE ALUGUEL

THEORY OF UNPREVISION: THE INFLUENCE OF COVID-19 ON RENTAL CONTRACTS

DANIEL VINICIUS MARTINS DA CRUZ¹
PRISCILLA RAISA MOTA CAVALCANTI²

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo demonstrar as hipóteses de aplicação da teoria da imprevisão, como possibilidade de revisão dos contratos em geral, que se tornaram desequilibrados por força da pandemia da COVID-19. A Pandemia trouxe para nós o afastamento social, a qual foi considerada o meio mais eficaz de evitar a proliferação do vírus. Contudo, esse afastamento social gerou vários impactos na sociedade, principalmente na área jurídica. Dentre esses impactos encontram-se as relações locatícias, as quais sofreram graves consequências, tendo em vista inúmeras pessoas deixaram de receber renda, e como resolver tal problemática é o objetivo deste trabalho de análise. De início será feita uma breve análise da teoria geral dos contratos e dos princípios mais relevantes que devem ser observados durante as fases contratuais. Na sequência serão demonstrados os principais reflexos causados pela pandemia nos contratos em geral e por fim será apresentada a teoria da imprevisão presente no Código Civil Brasileiro, como instrumento de revisão contratual, na hipótese do contrato ter se tornado onerosamente excessivo para uma das partes, pela ocorrência de fato extraordinário e imprevisível, como é o caso da pandemia.

PALAVRAS-CHAVE: Locações Comerciais. Covid-19. Aluguel Residencial. Conciliação. Teoria da Imprevisão.

ABSTRACT

This article aims to demonstrate the hypotheses of application of the theory of unpredictability, as a possibility of reviewing contracts in general, which have become unbalanced due to the COVID-19 pandemic. The pandemic brought us social removal, which was considered the most effective way to prevent the spread of the virus. However, this social distancing generated several impacts on society, mainly in the legal area. Among these impacts are the tenancy relationships, which suffered serious consequences, given that countless people left to defer income, and how to solve this problem is the objective of this analysis work. At the beginning, a brief analysis of the general theory of contracts and the most relevant principles that must be observed during the contractual phases will be made. Following, the main reflexes caused by the pandemic on contracts in general will be demonstrated and finally the theory of unpredictability present in the Brazilian Civil Code will be presented, as an instrument of contractual review, in the event that the contract has become burdensomely excessive for one of the parties, due to the occurrence of an extraordinary and unpredictable event, such as the pandemic.

KEYWORDS: Commercial Leases. Covid-19. Residential Rent. Conciliation. Unpredictability Theory.

¹Acadêmica do Curso de Direito da Faculdade Raízes. E-mail: danielvinicius567@outlook.com

²Mestranda no Programa de Pós-Graduação "Território e Expressões Culturais no Cerrado" na Universidade Estadual de Goiás; Especialista em Gestão Pública Municipal pela Universidade Estadual de Goiás, Brasil (2016); Especialista em Direito Civil e Processo Civil pelo Centro Universitário de Anápolis, UniEvangélica, (2015); Graduada em Direito pelo Centro Universitário de Anápolis, UniEvangélica, (2012); Advogada e Docente; Direito Previdenciário; Orientação: Estágio Curricular Supervisionado e Trabalho de Curso. E-mail: pcavalcanti976@gmail.com

INTRODUÇÃO

O ano de 2020 foi marcado pela ocorrência da pandemia causada pelo novo coronavírus (SARS-CoV-2), agente provocador da COVID-19. Em poucos meses de pandemia, o vírus havia ultrapassado fronteiras e atingido o planeta em escala global, causando instabilidade instantânea e transformando de forma nunca vista antes, a realidade que conhecíamos.

Neste contexto, as comunidades globais se uniram no intuito de conter a transmissão do vírus e diminuir os impactos causados por ele, o que culminou na elaboração dos diversos decretos estaduais e municipais que determinaram o isolamento da população e a paralização das atividades classificadas como não essenciais.

Em decorrência disso houve a suspensão das aulas, paralização do comércio, demissões em massa, implementação do trabalho remoto nos setores públicos e privados, inadimplência contratuais nos mais variados setores da vida privada, gerando uma crise generalizada nunca vista antes, o caos estava lançado sobre a nossa sociedade e as pessoas tinham que se adaptar aquela nova e desconhecida realidade. No campo dos contratos, a mudança do cenário ocasionado pela pandemia, gerou extrema dificuldade no cumprimento das obrigações contratuais anteriormente firmadas, tornando o sinalagma contratual desequilibrado.

Assim começou a se discutir a respeito da relativização do princípio da força obrigatória dos contratos, frente a necessidade de readequação das obrigações baseadas na nova realidade que pairava sobre os contratantes.

Tais acontecimentos embasaram a temática do presente trabalho, que tem como escopo demonstrar as alternativas que o atual Código Civil oferece como medida de enfrentamento aos períodos de crise generalizada, como é o caso da pandemia, em especial a possibilidade de revisão contratual, baseada na aplicação da teoria da imprevisão, que constitui uma das teorias revisionistas previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

No primeiro capítulo serão feitos apontamentos a respeito da teoria geral dos contratos, demonstrando sua importância nas relações privadas contemporâneas.

Do mesmo modo, será feito um paralelo com os aspectos de contrato de

locação, negócios jurídicos, explanando a teoria desenvolvida, apontando os pilares de formação dos contratos. O segundo capítulo conterà a análise acerca dos desafios e a influência da covid-19. O terceiro e último capítulo será dividido em duas partes. A primeira delas conterà uma análise geral a respeito da teoria da imprevisão, apontando as teorias previstas naquela como forma de revisão e resolução contratual. Em seguida será abordada de forma aprofundada a Lei do Inquilinato nº 8245/91 e os seus requisitos essenciais de aplicabilidade no caso concreto, de locações residenciais.

Por fim, realizaremos todo o estudo através das pesquisas bibliográficas, foram feitos os apontamentos mais relevantes a respeito da temática, no entanto sem a intenção de esgotar o assunto, uma vez que se tratando de acontecimento inédito e extraordinário, que impactou a sociedade em nível mundial, os questionamentos não param por aqui, pelo contrário, a doutrina e a jurisprudência têm muito o que discutir daqui para a frente

1. ASPECTOS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O tema escolhido é relevante uma vez que vimos lojas fechadas por quebra de contrato, inquilinos saindo de casa porque não podiam pagar o aluguel, empresas como ENEL "*Ente Nazionale Per l'energia Elettrica*" e SANEAGO (A Companhia Saneamento de Goiás S/A), por ajudar estavam sujeitos a não cortar a prestação de serviço dos clientes que não podiam pagar devido à delicada travessia do país.

Os contratos em si de alguma forma são feitos em todos os tipos de negócio, como por exemplo: compra e venda, admissão de funcionários, prestação de serviço e contratos de locação. Considerando que vivenciamos uma pandemia por volta de dois anos e ainda não se teve um fim, todo cidadão sentiu a mudança na sua rotina.

Busca-se com a análise e estudo desse tema discorrer sobre situações que são repentinas, imprevisíveis, tendo em pauta que vivenciamos uma pandemia mundial e todos foram obrigados a se readaptar a uma nova realidade, gerando números impactos. Dentre eles, os contratos de locação residencial e comercial à luz do código civil e a Lei do Inquilinato nº 8245/91.

1.1 TEORIA GERAL E HISTÓRIA DOS CONTRATOS

O contrato desde os primórdios da humanidade é a mais comum e importante forma de obrigação tendo em sua natureza jurídica de negócio jurídico bilateral ou plurilateral, tendo em vista que para que ocorra seu aperfeiçoamento, necessita-se de duas ou mais manifestações de vontade. Podendo ser definido com o acordo das vontades a fim de adquirir, resguardar, modificar e extinguir direitos, os contratos devem atender os requisitos gerais os quais regulam todos os negócios jurídicos e requisitos específicos que se não forem atendidos poderão levar a sua nulidade e ineficácia (SILVA; PARCHEN, 2018).

O conceito jurídico de contratos é histórico e, portanto, é necessário examinar como os contratos foram vistos ou utilizados em diferentes períodos históricos. Em primeiro lugar, será adotado o direito romano, que teve grande impacto nos países baseados no sistema jurídico romano-germânico do qual o Brasil faz parte. Em seguida, será analisado o conceito de contrato no contexto da Idade Média, o estado liberal, o estado de bem-estar social e, finalmente, o estado democrático de direito. Tudo isso para entender se nossa concepção de contratos reflete as disposições de um país democrático de direito (SILVA; PARCHEN, 2018).

No contexto do direito contratual, a ideia principal delineada nesse período é a liberdade contratual. O sujeito pode escolher livremente assinar ou não assinar, escolher seu próprio parceiro assinante e estabelecer o conteúdo deste contrato. A criação da categoria geral do negócio jurídico abarcaria qualquer relação entre sujeitos destinada a produzir efeitos jurídicos, assim, não só os contratos seriam negócios jurídicos, mas também, as relações não patrimoniais. Conforme Roppo (2009, p. 54) “essa categoria mais abstrata e geral do contrato afirmou com mais vigor o mito da vontade inviolável e da igualdade das pessoas perante a lei”.

Ou seja, com a criação dessa figura negócio jurídico a proibição da intervenção estatal na liberdade e vontade individual, não se daria somente nos contratos ou na propriedade, mas em qualquer negócio jurídico, ou seja, nas relações estabelecidas pelas vontades livres destinadas a produzirem efeitos jurídicos.

Para Silva e Parchen (2018) desde quando se iniciou a revolução industrial no século XVIII, os contratos passaram por diversas mudanças, por influência da revolução o qual mudou a teoria contratual que existia até então, e na qual foi modificada novamente no século XX tendo se baseado nas ideias desenvolvidas na modernidade. Devido as mudanças na escala industrial tanto no sentido de expansão

quanto de produção, os modos de contratação foram alterados, assim os contratos passaram para um modelo mais impessoalizado, massivo e objetivo. E devido a grande massa de contratações para uma maior agilidade nos processos foi onde estabeleceu-se os contratos por adesão, onde já haviam cláusulas previamente estabelecidas, restando somente a parte aderir ou não o contrato, sem discussão de nenhuma das cláusulas. Neste modelo o contrato passou a ser utilizado como um instrumento de opressão, assim o estado passou a interferir nos contratos para que a lógica do capitalismo não viesse a ser prejudicada.

Assim, o direito civil, como outros ramos do direito privado, tem assistido a uma profunda intervenção por parte do Estado, que tem tentado com sucesso evitar a provocação de ideologias individualistas para dar continuidade a desigualdades que estão longe de futuras desigualdades. Imaginado na ideologia do século passado, a riqueza nacional da burguesia, o sistema de mercado é impraticável e essencial ao capitalismo (TEPEDINO, 2003).

Para Almeida (2009) o direito passa, assim, por um processo de divulgação de suas regras, que são obviamente privadas, sobretudo o direito e a ordem pública, o direito dos contratos, antes intocáveis na autonomia da vontade. No entanto, no modelo de contrato democrático, como a autonomia privada não pode ser obstaculizada pelos interesses sociais, muito menos ignorar os interesses sociais, as partes devem ter autonomia para exercer sua própria vontade, mas devem sempre respeitar a confiança da outra parte e os princípios da humanidade e bondade existem.

[...] O contrato deve ser visto como um ato jurídico legítimo com impacto pessoal e socioeconômico que cria, modifica ou elimina uma relação dinâmica de natureza hereditária formada pelo encontro de duas ou mais pessoas de atos tipicamente socialmente aceitos, sob um sistema de cooperação destinada a satisfazer as suas necessidades e aspirações, tendo como preocupação fundamental a promoção da dignidade humana (ALMEIDA, 2009, p. 331 e 332).

Portanto, observa-se que um contrato é como qualquer outro corpo jurídico, pois seu conceito muda ao longo do tempo. Portanto, não existe um modo de contrato correto para ajustar de acordo com a experiência de uma determinada sociedade em um determinado período. Portanto, no processo de síntese, o modelo de contrato deve se adequar ao período em que a pessoa se encontra, não se podendo reconhecer que a vontade seja intangível, ou mesmo que tenha benefícios sociais, que podem ser observados, nem a essência do contrato. Os contratos têm interesses sociais e são expressões da liberdade individual, que não pode ser dominada por interesses

coletivos, muito menos por interesses sociais. Ter um país que promova e proteja a dignidade humana (ALMEIDA, 2009).

1.2 CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Durante a pandemia muito se tem dito em questão aos contratos de locação, mediante isto e em como qualquer outro contrato, deve-se ter o direito da renegociação, pois neste período são os próprios contratantes que também sofrem, podendo assim e estando aptos para readequação de termos adaptados a nova realidade, de forma a chegarem a um consenso do que é melhor para ambos, em tese alguns casos não tem chegado a um bom termo e algumas demandas tem sido propostas pelo poder judiciário com vistas a revisão, a suspensão ou ao deferimento do aluguel tendo como motivo a pandemia (SCHREIBER, 2020).

Tendo como base alguns outros artigos que constantemente vem sendo publicados sobre tal tema, utiliza-se o caso fortuito ou de força maior, ora o acontecimento extraordinário e imprevisível o qual justificaria a revisão. Pois comete o equívoco de classificar estes fatos em tese, ao contrário de partir do quão impactante da atual situação na relação contratual (SCHREIBER, 2020).

Na análise destes contratos, nas decisões judiciais e artigos tem se analisado alguns institutos como a impossibilidade total ou parcial da prestação ou um desequilíbrio contratual que a pandemia vem provocando sobre os contratos de locação, que para Anderson Schreber (2020), conforme o mesmo leciona Trata-se, a nossover, de um erro que merece urgente correção de rota, a fim de se buscar solução tecnicamente sustentável à luz da ordem jurídica brasileira, diferenciando, ademais, o joio do trigo.

Ainda nesse sentido a que se falar de maneira separada das locações residênciase locações comerciais visto que sofrem diferentes efeitos resultastes da pandemia:

1.2.1 LOCAÇÕES RESIDENCIAS

Em tese os contratos de locação residencial sofreram grandes efeitos em se comparando com as locações comerciais em virtude da pandemia, não tendo como tratar de impossibilidade de prestações. Porém em virtude da atual situação o locatário pode

enfrentar certa dificuldade para pagar o aluguel, por motivos de fatores extrínsecos ao contrato, por exemplo: pode ter seu contrato de trabalho suspenso, e a redução de sua receita mensal. Tais dificuldades mesmo assim não configuram como excessiva onerosidade para que possa ocorrer arevisão do contrato (SCHREIBER, 2020).

1.2.2 LOCAÇÕES COMERCIAIS

Já em locações comerciais o impacto foi bem mais significativo, inclusive com várias sustentações de que há a impossibilidade da prestação, pois para os autores as medidas adotadas pelo governo nas quais impedem o funcionamento de diversos setores do comércio implicam a impossibilidade da prestação do locado, baseada na cessão de uso e gozo do imóvel comercial. Sustentando-se que a pandemia exprime caso fortuito ou de força maior que impossibilita a prestação (SCHREIBER, 2020).

Também sobre a visão jurídica, não se aplicaria tal possibilidade:

Esta possibilidade é abstrata, aferida em tese, mas não se limita ao ponto de vista material, abrangendo também o jurídico. A possibilidade material consistem em fato de a prestação ser fisicamente alcançável. É nula, segundo os clássicos exemplos da manualística, a obrigação de 'tocar o céu' ou de 'entregar a outremum centauro', porque tais prestações são materialmente impossíveis. Também são nulas as obrigações cujo objeto consista em prestação juridicamente impossível, vale dizer, vedada por lei (TEPEDINO, 2020, p. 10).

E também a questão do uso e gozo do imóvel não vão se aplicar devido ao locatário ainda estar em posse direta do imóvel, e observar que os seus moveis ainda estão no local do imóvel:

[...] o locatário não perdeu a posse direta do imóvel. Seus bens (mercadorias, móveis etc.) se encontram no imóvel locado. O locador não pode 'entrar' no imóvel sob pena de esbulho possessório, o locador prossegue privado do uso da coisa. Não, a prestação do locador está sendo prestada continuamente (ROPPO, 2009, p. 52).

Por fim, Considera-se locação comercial aquela destinada à exploração de alguma atividade econômica, que pode ser feita por meio de comércio, indústria, escritório, depósito ou outro tipo de negócio.

2. PANDEMIA: COVID-19

A pandemia uma doença causada pelo novo coronavírus 2019 (COVID-19) tornou-se um dos grandes desafios do século XXI. Atualmente, acomete mais de 100 países e territórios nos cinco continentes. Seus impactos ainda são inestimáveis, mas afetam direta ou indiretamente a saúde e a economia da população mundial.

Para Gonçalves (2021), a pandemia trouxe consigo grandes desafios para o século XXI, aterrorizando todo o mundo com seus impactos diretos e indiretos tanto na área da saúde quanto na economia mundial. A COVID-19 é uma doença contagiosa causada pelo coronavírus da síndrome respiratória aguda grave. Podemos definir a pandemia por questão do caso ser delicado e grave, por exemplo: fácil transmissão além da distribuição geográfica e o alto risco de consequências maiores.

A pandemia causada pela disseminação COVID-19, foi declarada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020. Em poucos meses o vírus atingiu o mundo inteiro, causando instabilidade instantânea e transformando de forma implacável a realidade que conhecíamos. Neste contexto, as comunidades globais se uniram para diminuir as consequências causadas pela disseminação do vírus. A OMS (Organização Mundial da Saúde), então passou a recomendar a implementação do isolamento social como forma de conter a transmissão comunitária do vírus (GONÇALVES, 2021).

Os diversos decretos emergenciais elaborados pelas autoridades competentes no decorrer do período pandêmico, com o intuito de promover o isolamento da população, acarretaram no fechamento do comércio, paralização das atividades classificadas como não essenciais, diminuições da circulação de pessoas e conseqüentemente, gerou uma crise no mercado financeiro em escala global (GONÇALVES, 2021).

Diante desse cenário, as relações contratuais das mais variáveis espécies entraram em colapso. A paralização das atividades comerciais levou a uma onda de demissões em massa, muitos tiveram seus salários reduzidos; as empresas não conseguiam arcar com os valores de aluguéis da mesma forma anterior a pandemia, haja vista a diminuição da lucratividade, o que levou a inadimplência dos contratos de aluguéis; as aulas foram suspensas e o cenário era de anarquia completa (MONTEIRO, 2020).

Desta forma, uma vez comprovado o desequilíbrio contratual sofrido em decorrência dos impactos causados pela pandemia de COVID-19, fato superveniente, imprevisível e extraordinário, é possível invocar o judiciário no sentido de buscar a

readequação do contrato com a finalidade de atender a sua função social e fazer cessar a onerosidade excessiva que recaiu sobre um dos contratantes em desfavor do outro.

2.1 INFLUÊNCIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES

Todos sabemos que a pandemia impactou grandemente os contratos de locação, seja o contrato de locação residencial ou até mesmo o comercial, e nessa perspectiva faz-se necessário dar uma atenção especial ao dever de negociar. Na maior parte das vezes os contratantes conhecem as especificidades de suas relações jurídicas, muitas vezes estão até mais preparados para realizar uma readequação ao contrato de aluguel.

Nos casos em que não se chega a um consenso ou uma renegociação, faz-se necessário a intervenção do poder judiciário, situação em que em virtude da pandemia muitas ações estão sendo intentadas a fim de ter a sua revisão, suspensão ou redução do aluguel.

O contrato de locação pode ser classificado como bilateral, oneroso, de trato continuado e sinalagmático, e com isso, afirma-se que as partes têm obrigações a serem cumpridas, um cede o imóvel e tem como contrapartida a remuneração devida. Essa remuneração é mensurável economicamente, é renovada periodicamente e estes mantêm uma relação entre si (SENRA; NOGUEIRA DA GAMA, 2020, p.33).

Os contratos de locação podem ser comerciais ou residenciais. Com as medidas adotadas pela administração pública para conter a disseminação do vírus, as locações ficaram prejudicadas sofrendo um impacto maior na relação jurídica dos contratantes. Com isso, muitos questionamentos foram levantados, pois por mais que o locatário tenha que paralisar com a atividade comercial por força de decretos, locadores ainda restam no direito de receber as suas prestações.

O Poder Judiciário tem tratado a questão de forma individual, analisando sempre caso a caso, ramo de atividade exercida, grau de paralisação da atividade, locador, entre outros. Isso é importante, pois não há como tratar todas as relações da mesma forma, beneficiando apenas um dos lados, pois muitas vezes o locador, por exemplo, depende do aluguel para sua subsistência. As decisões nesses casos objetivam sempre estabelecer um equilíbrio (MEDEIROS, 2007).

A obrigação contratual impõe consequências caso esta seja descumprida. As regras estão expressas no Código de Processo Civil e 391 do Código Civil: Art. 389. Incumbe o ônus da prova quando: I- se tratar de falsidade de documento, à parte que arguir; II- se tratar de contestação de assinatura, à parte que produziu o documento. Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor (BRASIL, 2015).

Porém, de acordo com o Código Civil, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

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, cujo efeito não era possível evitar ou impedir (BRASIL, 2002).

A pandemia do Covid-19 sem dúvida é um caso fortuito ou força maior, que não acontece por vontade das partes e pode ser utilizado como justificativa para a revisão contratual, porém não autoriza o inadimplemento.

É inegável a situação crítica que a sociedade, tanto mundial quanto brasileira, está enfrentando. Situação essa que não apresenta um futuro claro pela frente, haja visto ser uma situação atípica e desconhecida, sendo o contrato locatício um bom exemplo para se abordar no presente momento por se tratar de um contrato de execução continuada. Isso decorre por que muitos foram celebrados em uma outra situação, quando as partes previram os prós e contras e estipularam todas as cláusulas para atender o equilíbrio contratual possível, e isso pôde ter sido quebrado com o advento da situação de pandemia pelo COVID-19.

2.2 DESAFIO PERANTE AOS ESTADOS DE CALAMIDADE

O coronavírus gerou a decretação de estado de calamidade pública em território nacional por meio de Decreto Legislativo nº 06 de 20/03/2020 e acarretou grandes impactos nas relações imobiliárias. Uma delas é o crescimento de rescisões contratuais em razão do inquilino não poder mais arcar com o valor do aluguel.

A orientação principal é que, em caso de possibilidade de permanência no imóvel por mais tempo, essa rescisão seja estendida até o final da pandemia, e, se possível, seja negociado o valor da locação (GREGÓRIO, 2020).

Ocorre que, muitas vezes mesmo com a redução do valor acordado a título de pagamento pela locação, o inquilino não tem mais condições de arcar com o aluguel e a melhor solução para este fim é a rescisão contratual.

De acordo com o Código Civil, entende-se ser possível o não pagamento da multa de rescisão em razão da pandemia ser um acontecimento extraordinário. Isso ocorre, pois, o cancelamento do contrato não foi culpa do locatário.

Art. 478 do Código Civil: 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 (BRASIL, 2002).

Estamos diante de um fato imprevisto, que causa um dano efetivo para o locatário (desequilíbrio contratual), tornando excessivamente onerosa a obrigação originalmente pactuada, com vantagem excessiva ao locador, previsão do art. 393, Código Civil.

De acordo com Gregório, não se pode negar que a situação trouxe prejuízos a ambas as partes. O desafio, portanto, é a minimização dos efeitos da crise, com a sua diluição entre os contratantes, até porque nenhum deles deu causa ao ocorrido. É preciso dividir entre o locador e o locatário o esforço necessário para a continuidade da relação jurídica neste momento de crise (2020).

É certo que os efeitos mais nefastos da crise econômica ocasionada pela covid-19 ainda estão por vir e são imprevisíveis. O que é certo é que o mercado de locações comerciais deve ser fortemente impactado, com a gradativa adequação dos preços de mercado a patamares compatíveis com a queda na procura por novos imóveis comerciais e a esperada vacância que a crise irá gerar. Ora, as medidas de restrição impostas em decorrência da situação de calamidade pública impedem o exercício regular das atividades desenvolvidas pelos locatários, o que gera, por óbvio, inegáveis e gravosos reflexos sobre o seu faturamento (GREGÓRIO, 2020).

Além disso, por força de situação extraordinária de onerosidade excessiva do contrato pactuado, reveste-se de plausibilidade jurídica o pontual sobrestamento da exigibilidade obrigacional, ou, supletivamente, a sua transitória e pontual redução.

3. TEORIA DA IMPREVISÃO E A LEI DO INQUILINATO

A teoria da imprevisibilidade surgiu para aliviar as obrigações contratuais decorrentes dos princípios que o tratado deve cumprir caso ocorram fatos imprevisíveis que causem alterações significativas no acordo firmado pelas partes.

Como não há contradição nas regras do direito do aluguel, isso justifica a possibilidade de revisão judicial dos contratos de aluguel antes do decurso de três anos, o que é suficiente para a finalidade a que se propõe, uma vez que a Constituição e a lei perseguem a equidade, a boa-fé e a função social dos contratos, e o disposto no artigo 317.º do Código Civil, porque sempre que decorrido o tempo, embora se vislumbre claramente o conflito entre os dois artigos, sobretudo no que diz respeito ao prazo de revisão, o primeiro é não fixo, e o segundo diferente (SANTOS, 2020).

No entanto, há que ter em conta que, apesar das consequências em curso da pandemia de Covid-19, que ditam a cessação obrigatória das atividades empresariais e económicas não essenciais, nem o locador nem o locatário poderão cumprir integralmente as suas obrigações contratuais:

O locador que não consegue cumprir sua obrigação de ceder o imóvel à locação e suas atividades económicas ou comerciais e, portanto, não pode obter rendimentos suficientes para cobrir suas obrigações. Nas relações de locação envolvendo shopping centers, chamamos a atenção para o fato de que a situação é mais complexa do que as relações comuns, ou seja, a relação entre locador e locatário, pois nessa relação jurídica aparece a imagem do administrador, o que dificulta a simples aplicação da teoria da imprevisibilidade a casos específicos, uma vez que os membros da relação incluem o locador (proprietário do imóvel), o administrador do grupo empresarial (sublocatário) e o locatário (sublocatário) (SANTOS, 2020, p.3).

Nesse sentido, importante ressaltar que, o contrato alberga as obrigações das partes e certifica uma obrigação de adimplemento em que os contratantes se vinculam e se responsabilizam por sua execução. Deste fato advém o princípio da obrigatoriedade do contrato, fortemente inspirado pelo princípio da pacta sunt servanda. Repise-se que, em caso de contrato de trato sucessivo como é o caso da locação, por algum motivo superveniente e desproporcional o contrato pode ser revisto com base na teoria da imprevisão (SANTOS, 2020).

3.1 TEORIA DA IMPREVISÃO

Antes de prosseguir com os esclarecimentos relacionados à questão deste trabalho, é necessário discutir a teoria da imprevisibilidade, incluindo aspectos relacionados ao seu surgimento e o caminho que vários países, inclusive o Brasil, têm

dedicado a ela.

Para Gonçalves (2011), a teoria da imprevisibilidade está diretamente relacionada a um sistema sobrecarregado, onde os artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil, aparecem nos contratos celebrados na esfera privada como lei entre as partes e devem ser levados em consideração que, desde que as mesmas condições no momento do contrato permaneçam em vigor.

Segundo Medeiros (2007), as discussões sobre a imprevisibilidade e a possibilidade de censura ao comércio e ao direito remontam à história antiga, produzindo regras diversas, esparsas e esparsas, bem como debates sobre o conceito de justiça.

Essa concepção, caracterizada pelo formalismo extremo, inicia uma tentativa de flexibilização das obrigações contratuais, que se busca através da modificabilidade das disposições:

A cláusula *rebus sic stantibus*, pilar da teoria da imprevisão e contraponto à cláusula *pacta sunt servanda*, remete ao Direito Canônico e surge do Digesto do Corpus Juris, “mediante a constatação, atribuída a Neratius, de que fatores externos podem gerar, quando da execução da avença, uma situação muito diversa da que existia no momento da celebração, onerando excessivamente o devedor” (GONÇALVES, 2011, p. 51).

No entanto, essa ideia começou a declinar com a Revolução Francesa de 1789, que antecedeu o Código Napoleônico de 1804, que estabeleceu o princípio das obrigações contratuais. Portanto, a teoria acima tem significado jurídico e se traduz em uma teoria da imprevisibilidade apenas no contexto do mundo da guerra. Atendendo às necessidades da sociedade, foram estabelecidos mecanismos de revisão de contratos com base na vontade das partes ou em ações judiciais, buscando, assim, manter o equilíbrio contratual (MEDEIROS, 2007).

Indiscutivelmente, para Rizzardo (2006), o *rebus sic stantibus* (os contratos devem ser cumpridos) reaparece, desta vez em um novo contexto: enquanto *pacta sunt servanda* está associado ao conceito de segurança jurídica, que foi central ao liberalismo oitocentista, mas *rebus sic stantibus* busca ser baseado em uma função social que representa um equilíbrio contratual entre as partes:

O que se quis com a teoria da imprevisão, portanto, foi conferir uma nova face à obrigatoriedade contratual, de tal maneira que, ocorrendo um fato imprevisível, não se poderia exigir o cumprimento do contrato de origem, pois teria havido modificação substancial na situação fática que originou o pacto entre as partes (RIZZARDO, 2006, p. 102).

Para Rizzardo (2006), a doutrina e a jurisprudência sustentam que a seção 317 é mais ampla do que a seção 478 porque não se limita ao âmbito dos contratos e abrange obrigações gerais. Portanto, a relação obrigatória pode ser afetada pela ocorrência imprevista das partes, onerando indevidamente uma das partes. Isso porque alguns eventos, por mais cuidadosos que sejam as partes, não podem ser previstos. Portanto, esforços devem ser feitos para proteger a parte prejudicada e evitar um claro desequilíbrio de interesses. Esses fatos imprevistos e extraordinários têm um enorme impacto no valor da obrigação, tornando-a bastante cara, se não impossível, para uma das partes cumprir.

No entanto, é necessário avaliar o caso concreto para que se possa afirmar com algum grau de certeza se existe, de fato, uma aparente desproporção. Portanto, é necessário provar razões imprevistas. Dessa forma, os lesados podem recorrer à Justiça para revisar e corrigir o valor dos benefícios que se tornaram desproporcionais, pedindo a um juiz que fixe um preço justo (RIZZARDO, 2006).

Conforme Tartuce (2020), quando ocorre um evento que afeta demais o relacionamento, sua correção ou mesmo seu fim é reconhecido. No caso da teoria da imprevisibilidade, a causa do ônus indevido ou da impossibilidade de continuidade do contrato é o fato imprevisível. Nesse sentido, a doutrina compreende fatos imprevisíveis como epidemias, guerras e depressões econômicas que têm o poder de alterar ou inviabilizar a relação contratual, mas não correm risco do próprio negócio.

Por fim é necessário que tudo isso decorra da superveniência de fato imprevisível e extraordinário. Dessa maneira, é necessário que o fato ocorra após a celebração do contrato e que não era possível prever a sua ocorrência, ou seja, as partes foram pegas de surpresa (GONÇALVES, 2021).

Assim, se era possível pelas circunstâncias do negócio celebrado, prever a ocorrência do fato gerador do desequilíbrio contratual, ou o mesmo constituir mero risco do negócio, não é possível a aplicação da revisão contratual por não preencher o requisito da imprevisibilidade. Percebe-se, portanto, que a imprevisibilidade é fator crucial para determinar a revisão contratual com base na teoria da imprevisão (TARTUCE, 2020).

No entanto, identificar se o fato é ou não imprevisível e extraordinário não é uma tarefa fácil:

De acordo com o autor, a jurisprudência vem criando empasses para a aplicação da teoria revisionista, pois exige muito rigor na classificação de um fato como sendo imprevisível, ou seja, embora o desequilíbrio contratual

causado por ele seja evidente, muitas vezes a jurisprudência não o reconhece como imprevisível (TARTUCE, 2020, p. 213).

Como bem aponta, em forma de crítica ao atual posicionamento jurisprudencial, a correta análise judicial da aplicação da teoria revisionista, deve recair diretamente sobre o desequilíbrio contratual sofrido, em outras palavras, dar ênfase no prejuízo que as partes suportaram, deixando de lado a supervalorização da classificação do fato como sendo extraordinário ou imprevisível:

Assim, o judiciário garantirá proteção as partes prejudicadas, que deve ser o real objetivo das demandas judiciais. Ademais, segundo o autor, quando a mudança fática contratual é tamanha a ponto de tornar o contrato desequilibrado, por si só já está caracterizado o fato imprevisível e extraordinário, uma vez que as partes não firmariam o negócio se era possível prever a modificação do cenário que às levariam ao prejuízo. (SCHREIBER, 2019, p. 520).

“Ainda assim, embora incontestável a sua existência, infelizmente os tribunais vem restringindo a aplicabilidade da teoria da imprevisão nos casos em que não estejam presentes todos os seus requisitos” (AZEVEDO, 2004, p. 8).

Contudo, com ocorrência da pandemia causada pela COVID-19, que transformou drasticamente o mundo em que vivemos, em poucos meses as relações privadas entrarem em colapso, dentre elas as relações contratuais. O direito mais uma vez teve que se reinventar e encontrar soluções jurídicas para os novos conflitos instaurados na sociedade. Passaremos agora a análise das soluções jurídicas baseadas na aplicabilidade da teoria da imprevisão, para a resolução da crise contratual causada pelo indiscutível fato extraordinário e imprevisível: pandemia do coronavírus (MONTEIRO, 2020, p. 35).

Para Monteiro (2020), é necessária uma revisão de contrato, ou seja, uma ação de revisão de contrato deve ser ajuizada. É assim que uma parte afetada por contingências e eventos imprevisíveis buscará alcançar igualdade substancial na relação contratual, corrigindo assim por força de lei o que foi distorcido pelas forças naturais do mercado.

Assim, a teoria da imprevisibilidade, bem como a base de despesas gerais, visa satisfazer o princípio da equidade contratual, que é reequilibrar os benefícios contratuais para que nem uma das partes nem a outra tenha que se sacrificar desproporcionalmente para cumprir.

Portanto, conclui-se que circunstâncias imprevistas podem levar à liquidação/rescisão ou revisão do contrato, dependendo dos interesses das partes. No entanto, isso é relevante para a questão deste artigo, que, tendo em vista que será

paralelo à ação modificativa, é regido pela Lei 8.245/91.

3.2 LEI DO INQUILINATO Nº 8245/91

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilinato, é a legislação que trata dos regramentos acerca da locação de imóveis.

Como bem aponta Canaris (2006), ela apresenta os regramentos para o procedimento de locação, os direitos e deveres do locador (o proprietário do imóvel) e o locatário (aquele que deseja alugar o imóvel do proprietário), além de dispor de demais particularidades que acerbam o tema. Dessa forma, a Lei do Inquilinato tem como propósito único estabelecer os parâmetros contratuais e normativos para que pessoas possam realizar locações de imóveis urbanos, padronizando o amparo legislativo sobre o tema.

O que deve ser traçado ao analisar os imóveis urbanos capacidade de possuir e produzir direito, que é um direito em sentido absolutamente subjetivo pode ser exercido ou executado sem qualquer relação com outra pessoa. Ressalte-se que nenhum aspecto relacionado ao direito de propriedade pode ser desvinculado de sua função social e de outros princípios e garantias constitucionais (CANARIS, 2006).

Hoje, essa mudança que ocorre de paradigma jurídico do individual para o coletivo levou a uma crescente constitucionalização do direito privado, e a legislação civil deve se adequar aos princípios estabelecidos, incluindo a proporcionalidade" (CANARIS, 2006, p. 40).

O aluguel é uma faculdade dos direitos de propriedade, pois o proprietário aproveitará a possibilidade de usufruí-lo cedendo a propriedade direta do imóvel a outra pessoa que o possuirá após o pagamento de uma mensalidade. Isso constituiria um exploração econômica do proprietário, que extrairia o fruto das coisas (SIQUEIRA, 2019).

Ascensão (2000) revelou inicialmente que o uso e gozo, como não poderia deixar de ser, devem obedecer aos princípios constitucionais e às regras da leis especiais e do direito geral, a não observância implica em distorção da relação patrimonial e posicional, possibilitando a revisão contratual. A relação jurídica é complexa porque envolve a concessão de posse, que constitui um direito real, embora o contrato preveja interesses de natureza pessoal das partes.

Os direitos baseados em relações obrigatórias podem ser classificados como direitos pessoais e não reais de gozo, sendo o usufruto um exemplo. A explicação para a classificação em questão reside em:

Segundo Ascensão, o direito real é um direito absoluto, no sentido de que sua existência não depende de uma relação prévia entre as partes, como ocorre no direito pessoal, relativo, porquanto se assenta nessa relação. Os titulares de direitos citados em primeiro lugar, que não se assentam em relação nenhuma, ocupam uma posição absoluta, porque são garantidos pela ordem jurídica, independentemente de qualquer relação particular (ASCENSÃO, 2000, p. 100).

Um contrato de locação estabelece uma série de benefícios para as partes envolvidas, cuja relevância está descrita a seguir. Assim, o locador, enquanto ocupante da relação obrigatória, tem as seguintes obrigações contratuais ou legais básicas: a) Possuir diretamente os bens ao locatário; b) Fazer com que a locação atinja o fim a que se destina; justiça do contrato e obter renda justa. O locatário também tem grandes obrigações decorrentes da formação de uma relação bilateral a) saber: b) devolver (fornecer) o imóvel ao final da locação; c) manter a equidade econômica do contrato, pagar aluguel justo (SIQUEIRA, 2019).

A Lei nº 8.245/91 (Brasil, 1991), em conformidade com o Código Civil/2002, permite o reajuste automático do valor do aluguel do contrato pelo índice de correção cambial, sem reajuste prévio por quais partes, quais partes. Um aspecto interessante é que os valores dos aluguéis, mesmo após atualizações regulares, ainda estão abaixo dos valores de mercado, levando à desigualdade e, portanto, a uma relação precária com uma das partes.

Por fim, em um país onde cada vez mais famílias estão alugando, entender como funciona a Lei do Inquilinato, as obrigações das partes e como funciona o processo de despejo de contrato e propriedade e de extrema importância.

CONCLUSÃO

A teoria da imprevisibilidade serve para amenizar as obrigações contratuais que devem ser seguidas com os tratados. Portanto, se ocorrer um evento imprevisto e os devidos requisitos forem atendidos, o cumprimento do contrato original não poderá mais ser exigido, pois as circunstâncias estabelecidas entre as partes mudarão significativamente.

A lei do inquilino foi o foco deste artigo, por objetivo rever os contratos e manter os vínculos estabelecidos entre as partes. Portanto, os requisitos para aplicação da teoria da imprevisibilidade são: utilização em contratos com execução contínua ou atrasada; vantagens excessivamente onerosas e extremas; eventos inusitados e imprevisíveis.

No caso de contrato de aluguel, pode haver um claro conflito entre a CC/2002 e a Lei 8.245/91. Isso porque o primeiro não especifica prazo para revisão, desde que atendidos os requisitos que indicam a existência de ônus indevido e fatos imprevistos.

A Lei 8.245/91 determina que não haverá revisão: se o prazo de três anos entre a última revisão judicial ou extrajudicial e a data do pedido não tiver sido cumprido; se o valor do aluguel não tiver expirado; Se o inquilino tiver uma cláusula, o imóvel pode ser desocupado quer a lei o concorde ou não. A Lei nº 8.245/91 é para o fim a que se destina, pois a Constituição Federal e as leis perseguem as funções sociais de equidade, integridade e contratos.

Não exige o prazo de três anos do acordo final ou o prazo inicial do contrato, quando existam os requisitos do Código Civil, não em sentido de urgência, mas em comparação com outras circunstâncias possíveis (a possibilidade de enriquecer com um lado), demonstrando maior conformidade com o que se pretende visar, uma vez que as restrições previstas na Lei do Inquilinato se traduzem na impossibilidade de revisão das rendas, que se tornaram obsoletas por factos imprevistos.

Em terceiro lugar, o teste recomendado pela “regra” da proporcionalidade, após estabelecer uma comparação, seria um equilíbrio ou diálogo entre regras conflitantes, e a passagem do tempo exigida ou não, evitando exageros e buscando aplicar uma decisão mais condizente.

Em conclusão, se persistirem desequilíbrios fáticos e contratuais imprevistos, o juiz deve verificar e cumprir os prazos estabelecidos pela Lei 8.245/91

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira. **Contratos I : a evolução histórica do conceito de contrato em busca de um modelo democrático**. Coimbra: Almedina, 2009.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2000.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **O Novo Código Civil Brasileiro: Tramitação, Função Social do Contrato, Boa-Fé Objetiva, Teoria da Imprevisão e em Especial Onerosidade Excessiva**. São Paulo: Cadernos de Direito, 2004.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF. Planalto.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF. Planalto.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Lei do Inquilinato, 1991. Brasília, DF. Planalto.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Direitos Fundamentais e Direito Privado**. Lisboa: Almedina, 2006.

GONÇALVES, Amanda Oliveira. **Reflexos jurídicos da Pandemia nos Contratos Cíveis**. 36 f. (Trabalho de curso): Repositório Institucional AEE. Goiás: 2021.

GONÇALVES, Ana P. R. Gomes. **A pandemia do coronavírus e o direito civil: uma análise dos efeitos do covid-19 nas relações contratuais em 2020**. Niterói: Impetus, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GREGÓRIO, Joao Paulo. **A possibilidade jurídica da revisão do contrato de locação ante ao estado de fragilidade econômica causada pela covid-19**. São Paulo: Migalhas, 2020.

MEDEIROS, Anderson Laurentino de. **A teoria da imprevisão nos contratos administrativos**, São Paulo: Editora Esmec, 2007.

MONTEIRO, Julyanna A. S. M. **A pandemia de covid-19 e o instituto da revisão contratual: uma análise da aplicabilidade das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva nos contratos**. Rio de Janeiro: Edições de Janeiro, 2020.

MONTEIRO, Julyanna Assunção Silva. **A pandemia de covid-19 e o instituto da revisão contratual: uma análise da aplicabilidade das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva nos contratos**. 79 f. (Trabalho de curso) : Centro Universitário UNDB . São Luís: 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 2009.

SANTOS. Adriano Barreto Espíndola. **Os princípios que regem a relação locatícia**. São Paulo: Âmbito Jurídico, 2020.

SCHREBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação na pandemia**. São Paulo: Migalhas, 2020.

SENRA, Alexandre; NOGUEIRA DA GAMA, João Felipe Calmon. **O que se fazer com o valor dos aluguéis em contratos de locação residencial e comercial de imóveis urbanos no Brasil no contexto da pandemia de covid-19**. São Paulo: Migalhas, 2020.

SILVA, Maria Lúcia Marta; PARCHEN, Charles Emanuel. **Teoria geral dos contratos**. São Paulo: Migalhas, 2018.

SIQUEIRA, MARCELO. **A teoria da imprevisão e a revisão de aluguel: um paralelo entre o Código Civil de 2002 e os requisitos da Lei nº 8.245/91**. São Paulo: Atlas, 2019.

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil, manual de direito civil: volume único**. 10ª ed, Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. **A constitucionalização do direito civil: perspectivas interpretativas diante do novo código**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.