

## **BOLETIM INFORMATIVO Nº 004**

Novos desdobramentos do coronavírus para as relações dos negócios:

### **IMPACTOS DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

#### **I - INTRODUÇÃO**

O novo Coronavírus – chamado de Covid-19 – trouxe consequências das mais profundas dimensões aos mais variados setores. A título meramente exemplificativo, poderíamos citar os setores aeroportuários, agropecuários, empresas de turismo, fábricas e uma gama infinita de outros seguimentos. Não se olvide, também, o impacto sofrido pelas pessoas naturais.

Trata-se de uma pandemia de reflexos socioeconômicos inimagináveis para a sociedade civil e de complexa regulamentação jurídica pelo legislador.

Isto porque, frente a crise que nos assola, várias situações nunca antes previstas expressamente passaram a ser matéria de discussão entre juristas, defensores, advogados, procuradores, promotores, deputados, senadores, presidente e todos os demais responsáveis por tentar ponderar as melhores soluções jurídicas e legais para os conflitos sociais que inevitavelmente surgiram e surgirão.

Em um momento oportuno, trataremos de diversas matérias de direito civil; direito de família; processo civil, bem como de soluções inteligentes que atendam as demandas dos nossos clientes.

Esse Boletim, terá como enfoque principal, o impacto da covid-19 nos contratos de locação, principalmente no que se refere a ação de despejo cumulada com cobrança, ação de consignação em pagamento e ação revisional.

#### **II - OBJETIVO**

Feitas as breves considerações supra, cumpre-nos informar que este boletim visa trazer aos nossos clientes medidas inteligentes que atendam suas demandas locatícias provenientes do impacto causado pelo Novo Coronavírus. As medidas serão minuciosamente analisadas, pensadas e trabalhadas para dar a cada cliente tudo aquilo que ele tenha direito de conseguir; seja a manutenção do contrato, seja uma negociação para a redução transitória do valor do aluguel ou a busca por uma liminar. Em todas as hipóteses possíveis estaremos prontos para orientar, conforme se verifica neste boletim, senão vejamos.

#### **III - DA EXTINÇÃO E REVISÃO CONTRATUAL**

Inicialmente, é preciso destacar que aos 03 de abril de 2020, houve aprovação, pelo Senado Federal, do projeto de lei 1.179/2020, que dispunha acerca de um regime emergencial capaz de tutelar relações de direito privado, dentre as quais, relações de locação.

Na proposta inicial do Projeto de Lei estabeleciam-se regras para a suspensão dos pagamentos de alu-

guéis durante determinado período, os quais seriam retomados posteriormente, de forma parcelada e com acréscimo de 20% (vinte por cento).

Contudo, as medidas contidas na proposta inicial não foram bem aceitas pelo setor imobiliário, locadores e locatários, pois transferia, temporariamente, a dificuldade financeira do locatário para o locador e, ainda, o acréscimo de 20% (vinte por cento) quando do retorno dos pagamentos o que poderia tornar o valor do aluguel impagável/demasiadamente oneroso.

Por esta razão, o Senador Antonio Anastasia, optou por retirar o artigo que continha este tema do Projeto de Lei, precisamente o artigo nº10.

Em consequência da retirada, restam, ao menos até agora, apenas argumentos genéricos para nortear decisões, deixando a critério de cada julgador, a solução mais viável para cada processo.

Assim, vejamos abaixo aqueles argumentos que nos parece mais assertivos para eventual discussão de extinção ou revisão dos contratos.

### III.2 – TEORIA DA IMPREVISÃO / ONEROSIDADE EXCESSIVA

Resolução ou revisão do contrato com base na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, o que tem fundamento, nas relações civis, nos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

Saliente-se, ainda, que além da onerosidade excessiva é necessário que o fato novo superveniente que causou o desequilíbrio seja imprevisível, como ocorre na pandemia da Covid-19.

### III.3 – CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR

Alegação de caso fortuito ou força maior, nos termos do art. 393 do Código Civil, para justificar o inadimplemento. Por esse comando, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes desses eventos se expressamente não se houver por eles responsabilizado, por força do contrato.

Essas tem sido as duas principais alegações para amparar pedido de revisão do valor do aluguel e/ou da extinção do contrato.

Note-se que, a “revisão” dos contratos nesses casos, envolve uma redução temporária enquanto estivermos diante dos efeitos da pandemia, principalmente para os casos de locações comerciais em que os locatários foram obrigados a fechar temporariamente, o que não se confunde com a ação revisional da lei do inquilinato, pois a diminuição pautada na Lei 8.245/91 demandaria um prazo mínimo de 03 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado para qualquer redução ou majoração de acordo ao valor de mercado. A revisão trazida neste boletim tem por amparo legal o artigo 317 do Código Civil, que determina caber ao juiz, corrigir a prestação quando “por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução”, assegurando o quanto possível o valor real da prestação.

Tal revisão depende, pois, da existência de “fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva e deve ser pleiteada por meio de tutela provisória de urgência. Quanto a isto, veja o julgado 1026645-41.2020.8.26.0100.

Em que pese todas as alegações retro no sentido de alterar ou extinguir os contratos, há também argumentos que visam mantê-los nos mesmos moldes em que inicialmente foram pactuados.

## IV – DA MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS

Neste sentido, importante ratificarmos as lições do ilustre Professor de Direito Civil, Flávio Tartuce, que quanto a esta possibilidade menciona os seguintes princípios e dispositivos jurídicos:

a) IV.1 - BOA-FÉ OBJETIVA, o que tem fundamento nos arts. 113, 187 e 422 do Código Civil, sem prejuízo de outras regras específicas, como a norma relativa ao seguro (art. 765 do CC). Como é notório,

a Lei da Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/2019) alterou o primeiro comando, inserindo dois novos parágrafos, valorizando sobremaneira o avançado e aumentando a força da autonomia privada.

b) IV.2 - FORÇA OBRIGATÓRIA DAS CONVENÇÕES E DOS CONTRATOS, concretizado na máxima *pacta sunt servanda*, adotada expressamente por vários preceitos da Lei da Liberdade Econômica, com destaque para o seu art. 2º - ao valorizar a liberdade como princípio inerente à garantia no exercício de atividades econômicas - e para os últimos comandos transcritos.

c) IV.3 - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO, novamente em sua eficácia interna, no sentido de conservar ao máximo os negócios pactuados e a autonomia privada (arts. 421 e 2.035, parágrafo único, do CC). Nesse sentido, destaque-se o Enunciado n. 22, aprovado na I Jornada de Direito Civil: “a função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas”. Constata-se, portanto, que esse princípio pode ser utilizado, em suas diferentes expressões, tanto para a extinção como para a manutenção do contrato.

d) IV.4 - PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA DO ESTADO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS, constante do novo parágrafo único do art. 421 do Código Civil, inserido pela citada Lei da Liberdade Econômica: “nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”. Apesar de dúvida levantada por alguns civilistas quanto à existência ou não desse princípio nas relações contratuais - mormente diante de um Código Civil com várias normas de ordem pública e com caráter intervencionista -, é possível reconhecer a sua aplicação restrita aos contratos paritários - com ampla negociação do seu conteúdo -, foco principal da Lei n. 13.874/2019.

e) IV.5 - INCIDÊNCIA DAS REGRAS RELATIVAS AO INADIMPLEMENTO, seja absoluto ou relativo, caso dos arts. 389, 390, 391, 394 e 396 do Código Civil, sem prejuízo das consequências jurídicas dele advindas, constantes das normas seguintes, as relativas aos juros e à cláusula penal. Como consequência dos dispositivos que tratam do inadimplemento contratual, o art. 475 do Código Civil prevê que “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”. Sobre a exigência de cumprimento do contrato, constante do último preceito, o Código de Processo Civil consagra mecanismos de tutela específica para as obrigações de dar coisa certa, fazer e não fazer, como a fixação de multa diária ou astreintes (arts. 497, 498 e 536 do CPC/2015).

## V - DA AÇÃO DE DESPEJO

Ainda no que diz respeito às locações, manteve-se no PL Lei 1.179/2020, disposição envolvendo as liminares de despejo, de modo que aquelas ingressadas após 20 de março de 2020, e fundamentadas no artigo 59, §1º, I, II, V, VII, VIII e IX da Lei de Locações, só poderão ser concedidas após a data de 30 de outubro de 2020 (Projeto de Lei seguiu para a Câmara, por óbvio ainda não está em vigência).

Veja que o Projeto de Lei suspende apenas a concessão de liminares, de modo que eventuais ações de despejo podem continuar a serem ajuizadas, até porque a distribuição de processos judiciais é atividade essencial, conforme se verifica no artigo 2º, § 1º, I, da Resolução 313 do Conselho Nacional de Justiça.

Cabe ressaltar, ainda, que embora o PL 1.179 trate apenas das liminares, há projetos de lei em trâmite que tratam de suspensão das ações de despejo por falta de pagamento, pelo prazo de 90 (noventa) dias e suspensão de processos judiciais com pedido de ordem de despejo, cobrança e execução de valores oriundos de contrato com garantia hipotecária, alienação fiduciária, aluguel ou dívidas dessa natureza durante o estado de calamidade pública, contudo esses outros projetos tendem a não passar sequer pelo Senado Federal.

## VI – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

A Ação de Consignação em Pagamento segue, ao menos a priori, sem nenhuma alteração procedimental ou postulatória.

## VII – DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, podemos concluir que o legislador se omitiu em regulamentar os conflitos sociais decorrentes das relações locatícias no que se refere a suspensão de pagamentos, redução do valor de aluguel em razão de diminuição salarial e de decretos estaduais que ordenaram o fechamento temporário dos estabelecimentos, mantendo-se, ao menos até apreciação da Câmara, a suspensão de concessão de liminar de despejo até o dia 30 de outubro de 2020 (tal medida ainda não está em vigor, ratifique-se).

E que em consequência da omissão legislativa, ficará a critério de cada julgador, a imposição da medida que lhes pareça mais viável para cada caso concreto, utilizando-se dos princípios e dispositivos jurídicos trazidos neste breve boletim.

Por fim, com base nos julgados e entendimento de grandes civilistas, podemos constatar que as medidas mais tangíveis e com maior incidência de procedência até o momento para regular essa questão tem sido: acordo extrajudicial entre as partes motivado pelo bom senso e pedido de redução temporária do valor do aluguel, demonstrando-se que em razão da pandemia e da diminuição de lucros/salários seria cabível a concessão de tutela provisória de urgência para redução temporária dos valores.

Este boletim informativo foi produzido pela área cível do Escritório de Advocacia Oliveira e Imbroisínio.