



Os efeitos da Pandemia da Covid-19 no âmbito do Direito Imobiliário fundamentado na teoria da Imprevisão.

Welida Mara Geralda Dos Reis
Graduando (a) em Direito pelo UNIPTAN
e-mail: welidamarareis@gmail.com

Érika Tayler Lasmar (co-autora)
Professora de Direito no UNIPTAN
e-mail: cerika.lasmar@uniptan.edu.br

Resumo: O artigo tem como objetivo geral analisar a aplicação da teoria da imprevisibilidade em contratos imobiliários, com foco na relação entre inquilinos e locadores durante calamidades públicas, como a pandemia da Covid-19. O estudo envolverá uma abordagem teórico-empírica para investigar os pontos críticos nessa relação devido a eventos imprevisíveis e extraordinários. Além disso, examinará como os sistemas legais e a jurisprudência tratam dessas situações de crise, visando equilibrar os interesses das partes. A hipótese do projeto se concentra na aplicação da teoria da imprevisão em contratos imobiliários afetados pela pandemia da Covid-19. Sugere-se que a pandemia desencadeou eventos imprevisíveis que impactaram as partes contratantes e que a teoria da imprevisão pode ser uma ferramenta legal relevante para lidar com essas situações excepcionais. A análise abordará como a teoria da imprevisão pode ser aplicada para equilibrar os interesses das partes em meio às circunstâncias imprevistas causadas pela pandemia. O artigo analisa os impactos da pandemia de COVID-19 nos contratos de locação, destacando medidas legais, como o Projeto de Lei nº 1.179/2020 e o artigo 317 do Código Civil, que permitiram a suspensão temporária do pagamento de aluguéis para inquilinos afetados pela crise. Além disso, a teoria da imprevisão foi invocada em casos de desproporção manifesta entre

as obrigações contratuais devido a eventos imprevisíveis, como a pandemia. A suspensão de ordens de despejo também foi abordada. Em resumo, a pandemia gerou desafios legais e econômicos nos contratos de locação, sendo necessária a aplicação de princípios legais e revisão dos contratos para se adaptarem a essa nova realidade.

Palavras-chave: Princípio da imprevisão, Covid 19, Contratos Imobiliários, Direito Civil.

INTRODUÇÃO

A temática deste trabalho surge da seguinte indagação: "Como a teoria da Imprevisão afetou as relações contratuais imobiliárias durante a pandemia?" A escolha desse tema tem como propósito aprofundar o entendimento das possibilidades oferecidas pela imprevisibilidade estabelecida no Código Civil de 2015, especialmente em situações excepcionais, como a pandemia da Covid-19. Essa escolha se mostra relevante devido à presença da pandemia na vida de muitos brasileiros, que se depararam com situações imprevisíveis, enfatizando a importância de manter uma relação harmoniosa entre locadores e locatários.

A teoria da imprevisão, cujo objetivo fundamental é evitar desigualdades decorrentes da inflexibilidade dos contratos obrigatórios, torna-se essencial, sobretudo quando eventos imprevisíveis e extraordinários, como o impacto econômico da pandemia, desequilibram as relações contratuais. Para restaurar o equilíbrio econômico-financeiro, é possível buscar a revisão contratual, desde que atendidos os requisitos legais.

Os objetivos específicos deste trabalho abrangem a exploração da relação entre eventos reais e os pilares fundamentais da doutrina, legislação e jurisprudência no contexto do direito imobiliário. Isso envolve a análise de exemplos concretos que demonstram como esses elementos influenciam a compreensão, interpretação e aplicação do direito em situações reais, abordando questões como ajustes nos valores de locação, despejo e quebras contratuais. Além disso, este estudo investiga as mudanças na legislação, especialmente as introduzidas pelo Código Civil de 2002, que consideram o elemento de imprevisibilidade em casos de quebra contratual. Também é discutido como as decisões judiciais se fundamentam na legislação, jurisprudência e doutrina, e como esses elementos são utilizados pelos tribunais para respaldar suas decisões.

A metodologia adotada nesta pesquisa é a pesquisa exploratória, a qual se baseia em uma pesquisa bibliográfica, com o intuito de encontrar nas fontes doutrinárias, jurisprudenciais e, principalmente, na legislação, maneiras de solucionar e discutir as principais questões decorrentes de situações atípicas, incluindo a análise de estudos de caso apresentados em julgamentos.

O referencial teórico deste estudo aborda diversos tópicos interconectados. Começa com uma análise concisa da pandemia da Covid-19, seguida pela exploração de seus efeitos no mercado imobiliário brasileiro. Em seguida, é apresentada a Teoria da Imprevisão conforme estabelecida no Código Civil de 2015, com destaque para sua aplicação no contexto do direito contratual. Estes temas, por sua vez, fornecem o contexto para a análise específica de contratos imobiliários e a investigação das decisões judiciais que validam o princípio da imprevisão em contratos, especialmente durante a pandemia. Todos esses capítulos são interdependentes e formam a base para a discussão no referencial teórico.

Apesar de desafiar o princípio da força obrigatória dos contratos, a aplicação da teoria da imprevisão se torna essencial em situações graves e imprevisíveis que ameaçam a função social do contrato. A revisão judicial dos contratos é uma medida excepcional que deve ser acionada somente em conformidade com critérios legais e jurisprudência.

Para aplicar a teoria da imprevisão de forma flexível nos contratos, é fundamental cumprir os requisitos legais estabelecidos pelo Código Civil e respeitar as orientações da legislação, decisões judiciais e doutrina, garantindo uma interpretação adequada e a correta aplicação da teoria nos contratos.

Em resumo, a pandemia da Covid-19 desencadeou uma série de desafios legais e sociais, e o setor imobiliário não ficou imune a essas mudanças. Nesse contexto, a aplicação da teoria da imprevisão se tornou um tema de relevância no âmbito do direito contratual imobiliário, com o objetivo de reavaliar e adaptar as relações contratuais à luz das circunstâncias excepcionais geradas pela pandemia. Este estudo examinou em detalhes como a teoria da imprevisão se aplicou às situações contratuais imobiliárias durante a pandemia, destacando os desafios enfrentados por ambas as partes e mostrando as possíveis soluções adotadas para equilibrar os interesses envolvidos. Considerando a presença do risco na sociedade contemporânea e as situações concretas que violam direitos e interesses juridicamente protegidos, como desastres ambientais, esse estudo enfatiza a necessidade de flexibilidade no campo do Direito para lidar com circunstâncias desafiadoras, inclusive avaliando a situação de uma pandemia mundial que afetou a todos de maneira intensa. Sendo objetivo principal deste trabalho examinar a incidência do princípio da imprevisibilidade nos contratos imobiliários durante a Pandemia da COVID-19.

1. A PANDEMIA DA COVID 19

Na Idade Moderna, várias crises afetaram o sistema econômico, com destaque para as guerras, mas não se limitando a conflitos armados, incluindo crises sanitárias e de saúde global. Algumas pandemias relevantes foram a Gripe Espanhola (1918-1920), Gripe Asiática (1957-

1958), Gripe de Hong Kong (1968-1969), Gripe Russa (1977-1978), Gripe Aviária (2003-2004) e Gripe A (2009). No entanto, em dezembro de 2019, surgiu o Covid-19 na China, tornando-se uma pandemia em março de 2020, impactando a saúde, sociedade e economia. O Brasil registrou seu primeiro caso em fevereiro de 2020, desencadeando desafios sanitários, políticos e econômicos de duração incerta.

O World Bank (2020) previu que a recessão econômica seria mais profunda do que a crise financeira global de 2008-2009 e a crise da dívida na América Latina dos anos 1980. O cenário econômico brasileiro estava se recuperando da crise de 2014/2017, que foi originada por erros na política econômica, resultando na redução do crescimento e incertezas nas finanças públicas (Barbosa Filho, 2017).

As medidas de contenção de gastos e reformas estavam indicando uma recuperação econômica a longo prazo, mas a chegada do coronavírus interrompeu essa trajetória. O texto analisou os efeitos econômicos da pandemia em três períodos: pré-pandemia (fevereiro a março de 2020), durante a pandemia (abril a julho de 2020) e pós-pandemia (agosto de 2020 a 2021), conforme definição do Ministério da Economia (2020a). A discussão se dividiu em três seções, abrangendo introdução, análise dos períodos econômicos da pandemia e reflexões finais

Após estabelecer a base teórica e os fundamentos da Teoria da Imprevisão no contexto de contratos imobiliários, é essencial adentrar nos impactos concretos da pandemia no mercado imobiliário brasileiro. O próximo capítulo direciona a atenção para as transformações e desafios que o setor enfrentou devido à pandemia da Covid-19, permitindo uma análise aprofundada das mudanças e adaptações necessárias nesse cenário específico.

2. IMPACTOS DA PANDEMIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

De abril a julho de 2020, as restrições devido à pandemia tiveram um forte impacto no emprego e renda da população. Trabalhadores informais foram os primeiros afetados, enquanto trabalhadores formais conseguiram manter seus empregos temporariamente devido aos custos de demissão. No entanto, micro e pequenas empresas enfrentaram grandes desafios financeiros devido à falta de crédito, especialmente as que atuavam nos setores de alimentação fora de casa, turismo e transporte.

No Brasil, as micro e pequenas empresas representam a maioria do setor empresarial e empregam a maior parte da força de trabalho. Cerca de 60% dos proprietários desses pequenos negócios tiveram seus pedidos de crédito negados, o que dificultou a gestão de caixa durante a queda das vendas. Para enfrentar esses desafios, algumas medidas foram adotadas, como redução da jornada de trabalho e salários, trabalho remoto e prestação de serviços online (Sindicato da micro e pequena indústria do estado de São Paulo- SIMPI, 2020).

O setor imobiliário é notavelmente singular em comparação com outros setores da economia, devido à sua dinâmica de mercado. Isso se deve ao fato de que a definição dos preços está sujeita à flutuação da oferta e da demanda de imóveis, além de ser influenciada por regulamentações legais e investimentos tanto públicos quanto privados (Lima, 2015).

Conforme uma nota informativa emitida pelo Governo Federal do Brasil em 2020, os desdobramentos econômicos decorrentes da crise do coronavírus estão intrinsecamente vinculados às medidas de isolamento social e podem ser categorizados da seguinte forma: i) o impacto imediato gerado pelas restrições à produção e ao consumo; ii) a extensão do período necessário para a recuperação; e iii) a influência sobre a trajetória de longo prazo da economia. O Governo Federal ressaltou a existência de um risco substancial de consequências severas para a economia, incluindo o possível aumento de casos de falência e desemprego empresarial, agravamento do endividamento e a suspensão das atividades comerciais e das vendas. Assim, é fundamental enfatizar que os efeitos do período de quarentena não se limitam apenas à sua vigência, mas também se estendem aos trimestres e anos subsequentes.

Segundo um estudo realizado pelo SEBRAE em parceria com a FGV com dados referentes a Maio de 2020 foi constatado que O ano de 2020 ficará marcado na memória das empresas brasileiras como um período desafiador e repleto de adversidades. O estudo mostra que o ano de 2020 representou um desafio significativo para as empresas brasileiras, com impactos profundos em várias áreas do mundo empresarial. A maioria das empresas enfrentou uma queda substancial na receita anual, chegando a uma redução de um terço em comparação com anos anteriores, o que afetou suas bases financeiras e criou incertezas operacionais.

O governo brasileiro implementou medidas, como a extensão das linhas de crédito e a continuação do auxílio emergencial, para apoiar as empresas em dificuldades e sustentar a economia. No entanto, as restrições de circulação tiveram um impacto negativo nas operações comerciais, levando muitas empresas a enfrentar dificuldades financeiras e a tomar medidas drásticas, como demissões.

O cenário de recuperação econômica se mostrou mais desafiador do que o esperado, com perspectivas incertas para o futuro. No entanto, a pandemia também destacou a capacidade de adaptação e resiliência das empresas diante de circunstâncias adversas. Embora o caminho para a recuperação permaneça incerto, as lições aprendidas durante esse período difícil servirão como base para a construção de um futuro empresarial mais sólido e resiliente.

Compreendendo os impactos da pandemia no mercado imobiliário brasileiro, é crucial explorar o arcabouço legal que norteia as relações contratuais e, em particular, a Teoria da Imprevisão. O próximo capítulo nos conduzirá a uma análise detalhada da incorporação da Teoria da Imprevisão no Código Civil de 2015, destacando seu papel na regulação das relações contratuais no Brasil.

3. 3.A TEORIA DA IMPREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL DE 2015

É importante destacar que nos contratos, há um pressuposto fundamental de vontade para sua formação. Sobre seu fundamento e efeito, Diniz (2002, p. 23) discute da seguinte maneira:

Seu fundamento e a vontade humana, desde que atue conforme a ordem jurídica. Seu habitat e o ordenamento jurídico. Seu efeito e a criação, modificação, extinção de direitos e obrigações, ou melhor, de vínculos jurídicos de caráter patrimonial.

Em seu livro Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, Maria Helena Diniz também faz o seguinte apontamento (Diniz, 2002 p. 23):

“Contrato e o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesse entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”

Ao analisarmos cuidadosamente esses conceitos, podemos observar a presença de dois elementos fundamentais neste instituto em questão. Primeiramente, encontramos a noção de alteridade, uma vez que um contrato, sendo um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, requer a união de duas ou mais vontades opostas. Em segundo lugar, é evidente a existência de interesses divergentes, embora conciliáveis, entre as partes envolvidas, tendo em vista a função econômico-social que o contrato desempenha, sempre com o objetivo de alcançar os fins determinados pelos interesses patrimoniais dos contratantes.

Sobre a importância dos contratos temos o apontamento Pereira (1997, p. 27):

O mundo moderno e o mundo do contrato. E a vida moderna o e também, e em tão alta escala que, se fizesse abstração por um momento do fenômeno contratual na civilização do nosso tempo, a consequência seria a estagnação da vida social. 'homo aeconomicus' estancaria as suas atividades. E o contrato que proporciona a subsistência de toda a gente. Sem ele, a vida individual regrediria, a atividade do homem limitar-se-ia aos momentos primários.

O contrato, como a forma mais significativa de negócio jurídico, está presente ao longo de toda a vida do indivíduo. É importante notar que a rede complexa de relações que se estabelece a partir da celebração de um contrato nem sempre requer formalidades externas para ser válido. Por exemplo, quando alguém paga pela passagem e se senta em um ônibus que o levará ao trabalho, está celebrando um contrato de transporte, com todas as obrigações e direitos associados, mesmo que não seja necessário documentar o ato em um instrumento formal.

À medida que estabelecemos a base teórica da Teoria da Imprevisão no Código Civil de

2015, é oportuno direcionar nossa atenção para a aplicação prática dessa teoria no contexto do direito contratual. O próximo capítulo se aprofunda na Teoria da Imprevisão e explora como ela é efetivamente utilizada no direito contratual, proporcionando uma análise abrangente de suas implicações na prática legal.

4. A TEORIA DA IMPREVISÃO E SUA APLICAÇÃO NO DIREITO CONTRATUAL

A Teoria da Imprevisão, também conhecida como a cláusula *Rebus Sic Stantibus*, cuja tradução é "enquanto as coisas estão assim", implica que as relações contratuais que envolvem acordos contínuos ou dependem de eventos futuros devem ser influenciadas pela preservação do estado atual das circunstâncias.

Em nosso sistema legal, o Código Civil de 1916 não explicitamente consagrou a Teoria da Imprevisão como regra geral para a revisão de contratos em um capítulo próprio. No entanto, de acordo com a doutrina, encontramos aplicações específicas dessa teoria em dispositivos dispersos, particularmente nos campos do Direito de Família e do Direito Obrigacional. No entanto, a teoria da imprevisão não se limita apenas à resolução dos contratos que se tornam prejudiciais. Ela também permite que os contratos sejam revistos para corrigir as onerosidades que excedem os princípios da boa-fé objetiva, com o objetivo de minimizar o impacto na relação contratual que existia anteriormente.

A mencionada teoria foi adaptada e popularizada por Arnaldo Medeiros da Fonseca sob o título de "teoria da imprevisão" em seu trabalho intitulado "Caso fortuito e teoria da imprevisão". Devido à resistência significativa que essa abordagem revisionista encontrou, o autor introduziu o requisito da imprevisibilidade como condição para sua aplicação. Portanto, não bastava mais a mera ocorrência de um evento extraordinário para justificar a modificação contratual; passou a ser imprescindível que esse evento também fosse imprevisível. Em resumo, a teoria da imprevisão se refere à capacidade de desfazer ou ajustar compulsoriamente um contrato quando as prestações de uma das partes se tornam excessivamente onerosas devido a eventos imprevisíveis e extraordinários (Gonçalves, 2017, p. 49-50).

No contexto brasileiro, a discussão acerca desse assunto remonta ao ano de 1930, quando começaram a surgir decisões judiciais que reconheciam a viabilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão em contratos. Foi somente em 1938 que o Supremo Tribunal Federal emitiu sua primeira posição oficial sobre esse instituto (conforme registrado na RT 116/224), indicando a possibilidade de revisão contratual. É relevante destacar a influência da jurisprudência e da

existência de leis específicas que fortalecem a tendência de evitar situações de desigualdade extremada resultantes do princípio do *pacta sunt servanda*. Tais elementos solidificam de maneira substancial a Teoria da Imprevisão, que, com algumas variações de terminologia, passa a ser contemplada em determinadas legislações sob o nome de Teoria da Onerosidade Excessiva.

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) que aborda a revisão de contratos em locações e contratos administrativos busca manter um equilíbrio justo entre as partes envolvidas. Ela permite a revisão do valor do aluguel em locações após um período de tempo para evitar desproporções em relação ao mercado. Além disso, a cláusula *rebus sic stantibus* no Direito Administrativo reconhece a necessidade de adaptar contratos públicos a eventos imprevisíveis. Essas leis promovem flexibilidade e justiça nas relações contratuais, reconhecendo que situações imprevisíveis podem exigir ajustes para garantir a equidade para todas as partes.

A Teoria da Imprevisão foi incorporada explicitamente na legislação brasileira com o novo Código Civil de 2002, marcando um passo significativo na consolidação desse princípio jurídico. Essa inclusão destaca a importância de estabelecer princípios jurídicos fundamentais por meio de leis, proporcionando uma base sólida para sua aplicação em diversas relações civis, promovendo segurança e previsibilidade nas transações contratuais.

Além disso, o Código Civil de 2015 (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.) continuou a enfatizar a busca por relações contratuais justas, introduzindo o artigo 317, que aborda a correção em casos de desproporção manifesta entre a prestação contratual e seu momento de execução, quando causada por eventos imprevisíveis. Isso exemplifica a adaptação do direito às mudanças sociais, mantendo o equilíbrio nas relações contratuais.

Essas mudanças legais refletem o reconhecimento da importância da Teoria da Imprevisão no contexto jurídico brasileiro e a busca contínua por um equilíbrio entre liberdade contratual e justiça nas transações civis, garantindo que o direito seja uma ferramenta eficaz para resolver conflitos e promover relações contratuais justas em um ambiente em constante evolução.

Uma perspectiva doutrinária argumenta que o dispositivo em questão já estabelece de forma definitiva a aceitação da Teoria da Imprevisão no sistema jurídico nacional, devido à sua clareza ao abordar a modificação da relação jurídica sob certas condições.

À superveniência de caso fortuito que impossibilita total e definitivamente a prestação não faz surgir para o credor o direito potestativo de resolver a relação obrigacional: a lei incide diretamente sobre o fato, resolvendo a relação obrigacional automaticamente, extinguindo-a *ipso iure*. (Tependino, Gustavo p. 23)

Se, devido a um evento imprevisível, a prestação se tornou completamente impossível, a

resolução do contrato sem penalidades ou responsabilidades para as partes é a ação recomendada. No entanto, em certos casos, a prestação pode ter se tornado parcial ou temporariamente inviável, o que levanta questões sobre os ajustes contratuais necessários.

Conforme delimitamos a aplicação da Teoria da Imprevisão no direito contratual, é pertinente adentrar mais especificamente em contratos imobiliários, especialmente considerando o contexto da pandemia da Covid-19. O próximo capítulo focaliza a Teoria da Imprevisão no âmbito dos contratos imobiliários durante a pandemia, à medida que se consideram os desafios decorrentes de eventos imprevisíveis que podem ter tornado a prestação parcial ou temporariamente inviável. Isso nos conduz a uma análise mais detalhada dos ajustes contratuais necessários para equilibrar as relações entre locadores e locatários nesse cenário excepcional.

5. TEORIA IMPREVISÃO APLICADA AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DURANTE A PANDEMIA DA COVID 19

Não há questionamentos quanto ao fato de que a pandemia de coronavírus, quando vista dessa maneira, se apresenta como uma possível causa para a aplicação de ambas as teorias. Com relação a este assunto, é interessante observar as pesquisas realizadas por (Schreiber, 2021 p. 329) :

(...) Inúmeras ações foram ajuizadas pleiteando a resolução ou a revisão judicial dos contratos em razão da pandemia de covid-19. Os tribunais, de um modo geral, reconheceram o caráter imprevisível e extraordinário da pandemia (bem como das medidas restritivas instituídas para o seu combate). (...) Em sede de pedidos liminares de suspensão total ou parcial de pagamentos, muitas decisões consideraram suficiente o ineditismo da situação e seus impactos mais gerais, sem analisar com o necessário rigor o impacto na economia interna dos contratos. Algumas decisões, contudo, rejeitaram pedidos semelhantes em razão da ausência dos demais requisitos para a incidência do art. 478 do Código Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015). (Schreiber, Anderson. et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 329.)

o Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, que declara a existência de estado de calamidade pública no Brasil em razão da pandemia do novo coronavírus causador da Covid-19, além do estado de calamidade pública se formaram diversas orientações e jurisprudência sobre o assunto, levando em consideração a incapacidade do pagamento completo do aluguel que fora pactuado.

A recomendação Nº 63 de 31/03/2020 em seu Art. 6 tem por objetivo Recomendar, como

uma medida de prevenção contra a crise econômica resultante das restrições sociais implementadas em todo o país, que os tribunais analisem com extrema cautela a concessão de medidas de urgência, ordens de despejo devido a falta de pagamento e a realização de atos executivos de cunho patrimonial contra empresas e outros agentes econômicos em processos judiciais envolvendo obrigações não cumpridas durante o período em que o Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, estava em vigor. Este decreto declarou a existência de estado de calamidade pública no Brasil devido à pandemia do novo coronavírus Covid-19. Portanto, toda decisão deve ser analisada com coerência visando não prejudicar o direito alheio para que esta seja fundamentada no princípio da imprevisão, e assim seja reformada.

À medida que examinamos a aplicação da Teoria da Imprevisão em contratos imobiliários durante a pandemia, é crucial entender como essa teoria é respaldada e sustentada na prática legal. O próximo capítulo direciona nossa atenção para as decisões judiciais que têm apoiado o princípio da imprevisão em contratos durante o período da pandemia, oferecendo um olhar detalhado sobre as jurisprudências e os fundamentos legais que têm guiado o tratamento dessas situações complexas nos tribunais.

6. DECISÕES JUDICIAIS QUE APOIAM O PRINCÍPIO DA IMPREVISÃO EM CONTRATOS DURANTE A PANDEMIA

Após um período de mais de dois anos desde o início da pandemia, é evidente que esse patógeno teve um impacto significativo e persistente em diversos setores. Entre os mais notáveis estão a área da saúde, a economia, o sistema educacional, a esfera política, a cultura e o sistema judiciário. Durante esse período, o mundo enfrentou um sentimento de apreensão diante do desconhecido e do invisível, uma vez que todos estavam expostos a riscos e podiam representar riscos para os outros (Milagres, 2020, p. 3).

Sanchez ressalta que, em relação à economia, devido às ações governamentais implementadas para conter a disseminação do vírus, muitos trabalhadores viram suas fontes de renda reduzidas ou temporariamente interrompidas. Essa circunstância foi particularmente provocada pelo fechamento de estabelecimentos comerciais, empresas, fábricas e escritórios, resultando em uma considerável queda nas receitas (Sanchez, 2020).

Na atual situação que abrange os impactos decorrentes da pandemia de COVID-19, as locações de imóveis residenciais, em geral, não sofreram grandes efeitos diretos. Conforme destacado por Schreiber, em termos gerais, os contratos de locação residencial não foram afetados pela pandemia. Não há razão para argumentar que as obrigações contratuais se tornaram impossíveis de serem cumpridas, pois é possível continuar a utilizar e desfrutar do imóvel para

fins residenciais, tanto do ponto de vista jurídico quanto prático, assim como é viável continuar efetuando o pagamento do aluguel (Schreiber, 2020).

Devido à pandemia, os inquilinos de residências praticamente não enfrentaram obstáculos na utilização de suas moradias, o que resultou na ausência de solicitações para redução do valor do aluguel. Em contrapartida, devido à migração de muitas empresas para o modelo de trabalho remoto, muitos locatários passaram a utilizar ainda mais suas residências para fins profissionais. No entanto, com a crise que se instalou, muitos locatários enfrentaram a suspensão de seus contratos de trabalho, demissões ou significativas reduções em suas fontes de renda, o que tornou desafiador o cumprimento de suas obrigações financeiras relacionadas ao aluguel.

O atual cenário de pandemia não apenas afetou grandes empresas e investidores. Conforme estimativas da IFI (Instituição Fiscal Independente) do Senado, a taxa de desemprego no país deverá atingir 14% até o final de 2020, ultrapassando significativamente a taxa histórica registrada em 2017, que era de 13,7%.

Dentre as inúmeras consequências da pandemia de Covid-19, uma das mais notáveis ocorreu no contexto civil, mais especificamente no âmbito dos contratos. Muitos contratos celebrados em todo o mundo tiveram sua execução comprometida, e alguns tornaram-se impossíveis de serem cumpridos. Essa situação gerou um amplo debate sobre a responsabilidade civil contratual das partes que tinham obrigações a cumprir.

Diante dessa situação, o Senador Antônio Anastasia (PSD/MG) apresentou o Projeto de Lei nº 1.179/2020, que estabelece disposições relacionadas ao Regime Jurídico Emergencial e Transitório (REJT) das relações jurídicas durante a pandemia de COVID-19. O mencionado projeto, em seu artigo 10:

Art. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020. § 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos. § 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput. § 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

O objetivo deste artigo era oferecer apoio aos inquilinos de imóveis residenciais, permitindo que, se pudessem comprovar os efeitos adversos da pandemia (como a redução de sua renda mensal), teriam a opção de suspender o pagamento dos aluguéis mensais de

20/03/2020 a 30/10/2020. Após essa data, eles teriam a responsabilidade de quitar os aluguéis em parcelas, acrescentando mensalmente 20% do valor dos aluguéis vencidos aos aluguéis ainda a vencer (BRASIL, 2020).

O artigo 317 do Código Civil de 2025 estabelece o princípio da teoria da imprevisão, que permite ao juiz corrigir desproporções evidentes entre o valor de uma prestação contratual e o momento de sua execução, quando causadas por eventos imprevisíveis. Isso visa assegurar a equidade nas relações contratuais, demonstrando a adaptabilidade do direito às circunstâncias imprevistas e a busca por um equilíbrio justo entre as partes.

No entanto, a aplicação desse princípio requer uma análise cuidadosa das circunstâncias específicas de cada caso. Não se trata de uma intervenção automática, mas sim de um recurso disponível quando a desproporção é manifesta e causada por eventos imprevisíveis. Isso destaca a importância da flexibilidade do direito em se adaptar às mudanças e incertezas que podem surgir nas relações contratuais, buscando sempre um equilíbrio justo entre as partes envolvidas. A disposição mencionada anteriormente abre a porta para a revisão de contratos em decorrência de eventos imprevisíveis, com o juiz encarregado de determinar uma redução equitativa das obrigações contratuais.

Portanto, é essencial examinar como a jurisprudência nacional está se posicionando e decidindo sobre disputas envolvendo tanto contratos de locação comercial quanto residencial quando são submetidos ao Poder Judiciário. A análise jurisprudencial se torna imperativa devido à crescente litigação para resolver questões nos contratos de locação. As partes envolvidas devem fundamentar suas ações na boa-fé e na função social do contrato. Por outro lado, os juízes devem permanecer vigilantes para evitar que oportunistas utilizem o sistema judicial com o objetivo de reduzir arbitrariamente o valor do aluguel sem uma justificativa legítima.

Ao analisar as decisões judiciais, é evidente que existem casos em que a revisão com base no artigo 317 do Código Civil tem sido aplicada para restaurar o equilíbrio contratual, como demonstrado nos exemplos a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE ALUGUEL. CORONA VÍRUS. SHOPPING CENTERS FECHADOS. REDUÇÃO DA MENSALIDADE. POSSIBILIDADE. EXCEPCIONALIDADE. REVISÃO CONTRATUAL. FATO IMPREVISÍVEL. ARTS. 317 E 478, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. 1. Os arts. 317 e 478, ambos do Código Civil, possibilitam a revisão contratual em razão de fato superveniente, quando

houver acontecimento imprevisível, que gere onerosidade excessiva a uma das partes. 2. É evidente que se vive uma situação excepcional em razão da pandemia gerada pelo novo coronavírus. Com efeito, é possível a modificação do contrato celebrado, por tornar-se excessiva a prestação, em face de eventos futuros e imprevisíveis. De fato, a pandemia que se vive constitui fato extraordinário, que pode tornar o contrato de aluguel excessivamente oneroso para o inquilino, sobretudo quando este se encontra impossibilitado de exercer sua atividade comercial em razão de o Governo local ter determinado o fechamento temporário dos estabelecimentos. 3. Agravo de instrumento parcialmente provido. (TJ-DF 07453032920208070000 DF 0745303- 29.2020.8.07.0000, Relator: ARNOLDO CAMANHO, Data de Julgamento: 12/08/2021, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 30/08/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

EMENTA: LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO DE VALORES. PLEITO DE TUTELA ANTECIPADA VOLTADO À REDUÇÃO DOS VALORES LOCATIVOS EM RAZÃO DE ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA. CONSTATAÇÃO DE QUE SE ENCONTRA INVIABILIZADA A UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA OS FINS A QUE SE DESTINA, IMPOSSIBILITANDO O 15 DESFRUTE DO PRÓPRIO OBJETO DA LOCAÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS RECONHECIDA, A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA. FIXAÇÃO DE NOVOS VALORES LOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Houve o reconhecimento do estado de calamidade pública e é notório que, em razão da adoção de medidas restritivas de emergência, voltadas ao enfrentamento da pandemia da covid-19, em especial o isolamento social, geraram a impossibilidade de utilização do imóvel objeto da locação e inviabilizaram o exercício da atividade da locatária. 2. É inegável que o fato

provocou o desequilíbrio no relacionamento das partes, tornando necessária a pronta atuação jurisdicional, para assegurar resultado efetivo. 3. Assim, estando presentes os requisitos legais, provisoriamente, determinam-se a redução do aluguel referente a março de 2020 a dois terços, e dos aluguéis referentes aos meses seguintes, até a cessação da impossibilidade de utilização do bem, a 50% do valor contratual. (TJ-SP-AI: 2079620320208260000 SP 2079620- 32.2020.8.26.0000, Relator: Antônio Rigolin, Data de Julgamento: 01/06/2020, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/06/2020) (Grifa-se).

Dado o impacto financeiro causado pela pandemia e com a intenção de proteger o direito à moradia, diversas ações judiciais têm sido instauradas para suspender a aplicação da ordem de despejo contra inquilinos em atraso com o pagamento do aluguel. Além disso, as decisões judiciais em si demonstram que a concessão da ordem de despejo entraria em conflito com as medidas sanitárias adotadas para conter a propagação do vírus, como pode ser observado nos precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação residencial. Suspensão da liminar em face da pandemia causa pelo Covid-19. Calamidade pública decretada pelo Governo Federal e quarentena determinada pelo Governo do Estado. Despejo que prejudicaria o cumprimento das orientações feitas pelos órgãos de saúde. Liminar para desocupação do imóvel locado que deve permanecer suspensa. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 10/06/2020)

Ainda estão em andamento processos judiciais relacionados à possibilidade de alteração do índice de correção da inflação do aluguel (IGPM) em contratos de locação. As argumentações favoráveis à revisão apontam para a existência de onerosidade excessiva devido ao aumento imprevisível desse índice, que se mostra desproporcional em relação à inflação. Por outro lado, as alegações contrárias à revisão sustentam que os contratos são vinculativos e que

foram livremente acordados pelas partes.

No que diz respeito a esse assunto, é relevante destacar uma decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo no processo AI n. 2298701-80.2020.8.26.0000, na qual foi concedida uma liminar permitindo a modificação do índice de correção pelo inquilino. Nessa decisão, a pandemia foi considerada um evento imprevisível que gerou uma óbvia desproporção entre o valor da prestação originalmente acordada e o valor devido atualmente (conforme previsto no artigo 317 do Código Civil de 2002).

A relatora do caso também ressaltou que, caso o contrato continuasse inalterado, existiria um grande risco de inadimplência por parte do locatário, assim como a paralisação de suas atividades, afetando seus funcionários, terceiros em posição mais vulnerável, e até mesmo o locador, uma vez que o espaço ocupado pelo locatário ficaria desocupado (TJSP, 2021). Gonçalves (2012, p. 53), conceitua que “A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornar-se exageradamente onerosa.

A doutrina da onerosidade excessiva encontra amparo nos artigos 478 e 479 do Código Civil de 2015. O artigo 478 estabelece que, nos contratos de execução contínua ou diferida, se uma das partes se deparar com uma situação excessivamente onerosa devido a eventos extraordinários e imprevisíveis, que conferem vantagem desmedida à outra parte, o devedor tem o direito de pedir a resolução do contrato. Nesse caso, os efeitos da resolução retroagem à data da citação. Já o artigo 479 oferece uma alternativa à resolução, permitindo que a parte que obtém vantagem excessiva com a situação proponha uma modificação justa das condições do contrato como forma de evitar a resolução. (Código Civil de 2015, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.)

Esses dispositivos legais refletem a preocupação do legislador em equilibrar as relações contratuais, reconhecendo que circunstâncias imprevisíveis podem tornar um contrato excessivamente oneroso para uma das partes. Isso destaca a importância da justiça e da adaptação do direito às mudanças nas circunstâncias, garantindo que as partes não sejam injustamente prejudicadas por eventos imprevisíveis e extraordinários.

Nesse cenário, essas disposições são relevantes para os contratos de execução prolongada ou adiada, nos quais um evento imprevisível resultou em uma vantagem substancial para uma das partes. Essas normas viabilizam a rescisão ou revisão dos contratos, desde que os critérios correspondentes sejam satisfeitos. É importante observar que existe jurisprudência divergente quanto à aplicabilidade dessas disposições.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE
MÚTUO HABITACIONAL. TEORIA DA
IMPREVISÃO.

INAPLICABILIDADE. ONEROSIDADE EXCESSIVA DO CONTRATO NÃO CONFIGURADA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A aplicação da teoria da imprevisão como justificativa para a resolução de contratos de execução continuada pressupõe a ocorrência de acontecimento extraordinário que imponha um gravame a um dos contratantes a que corresponda um benefício em favor do outro. Inocorrência dessa circunstância na hipótese em que o mutuário passou a ter despesas extraordinárias e provisórias com medicamentos. 2. Hipótese em que, no ano de 2012, os medicamentos necessários para o tratamento do filho do autor já estavam sendo fornecidos pelo SUS, cuidando-se de contrato de financiamento imobiliário com encerramento previsto para o ano de 2038. 3. Impossibilidade de extinção antecipada do contrato, sem prejuízo de sua repactuação e ajustamento em razão dos eventos alegados. 4. Apelação da parte autora a que se nega provimento. (TRF-1 - AC: 00594359720114013800, Relator: DESEMBARGADORA FEDERAL DANIELE MARANHÃO COSTA, Data de Julgamento: 25/07/2018, QUINTA TURMA, Data de Publicação: 08/08/2018)

Para caracterizar a onerosidade excessiva, é necessário que se cumpram os seguintes critérios: a existência de uma prestação em curso ou adiada; essa prestação deve ser excessivamente gravosa para uma das partes; isso deve ocorrer devido a eventos imprevisíveis e extraordinários; e resultar em uma vantagem significativa para a outra parte.

Portanto, compreende-se que os impactos da pandemia devem ter ocasionado prejuízos e estar diretamente relacionados à eventual onerosidade excessiva experimentada pelo requerente (TJDFT, 2021). No caso em questão, embora seja evidente que o considerável aumento do IGP-DI possa afetar substancialmente a obrigação da parte autora, não se pode argumentar que essa situação resultará em uma vantagem extrema para a parte requerida. Isso se deve ao fato de que o aumento do referido índice tem como único propósito restaurar os valores originalmente acordados, sem que isso represente um ganho real adicional para a parte requerida, mesmo que o índice atinja níveis significativamente elevados. É importante ressaltar que a escolha do IGP-DI em detrimento do IPG-M e IPC reflete a liberdade contratual e a autonomia da vontade das partes, que têm o direito de determinar o índice que melhor se adequa à natureza e às

especificidades do negócio que estão conduzindo.

Nesse contexto, o artigo 54 da Lei nº 8.245/1991 estabelece que, "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei" (TJDFT, 2021).

Essa reflexão destaca a importância da autonomia contratual e da capacidade das partes em definir os termos de seus contratos. Ao fazê-lo, as partes podem escolher índices de correção que considerem mais apropriados para suas necessidades específicas. Isso ressalta a flexibilidade e adaptabilidade do direito para atender às diversas circunstâncias e acordos que surgem nas relações comerciais, desde que estejam em conformidade com a lei e os princípios fundamentais do contrato.

Assim, torna-se evidente que na maioria das ações de revisão contratual, o foco não reside tanto na discussão sobre a pandemia e sua imprevisibilidade, mas sim na análise de se o magistrado, no caso específico, considerou que as condições essenciais para a revisão do contrato foram devidamente atendidas.

CONCLUSÃO

Em resumo, o artigo realiza uma análise abrangente dos impactos da pandemia de COVID-19 nas relações contratuais de locação, abordando tanto contratos comerciais quanto residenciais. A pandemia provocou desafios significativos em diversas áreas, incluindo economia, sociedade e legislação, levando a discussões e ações relacionadas à revisão e ao cumprimento desses contratos.

Durante a crise econômica desencadeada pela pandemia, foram adotadas várias medidas legais e decisões judiciais para enfrentar as dificuldades enfrentadas pelos inquilinos. O Projeto de Lei nº 1.179/2020 e o artigo 317 do Código Civil permitiram a suspensão temporária do pagamento de aluguéis para inquilinos afetados pelos impactos econômicos da pandemia. Além disso, a teoria da imprevisão, estabelecida nos artigos 478 e 479 do Código Civil, foi invocada em casos nos quais eventos imprevisíveis, como a pandemia, resultaram em uma desproporção manifesta entre as obrigações contratuais das partes, tornando-as excessivamente onerosas. No entanto, a aplicação dessa teoria e a revisão dos contratos geraram debates e divergências na jurisprudência.

Outro aspecto relevante discutido foi a suspensão de ordens de despejo, especialmente para inquilinos que não conseguiram cumprir suas obrigações de pagamento de aluguel devido às dificuldades econômicas causadas pela crise.

O artigo atingiu seus objetivos ao contextualizar a relação entre fatos reais e os pilares legais, analisar casos concretos de ajuste de locação e despejo, examinar alterações no Código Civil, justificar decisões com base em legislação e jurisprudência, e destacar a importância da doutrina. Este estudo oferece uma análise completa das implicações legais nas relações imobiliárias, mostrando como princípios legais, como a teoria da imprevisão, desempenham um papel crucial na adaptação dos contratos de locação a essa nova realidade desafiadora.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ALVIM, Agostinho. *Da inexecução das obrigações e suas consequências*. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 1980.p. 120-145
2. BARBOSA FILHO, F. H. A crise econômica de 2014/2017. *Estudos Avançados*, 31*(89), 2017.p. 78-92
3. BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Agravo de Instrumento: 10000205445398001 MG. Relator: Lílían Maciel. Data de Julgamento: 23/06/2021. 20ª Câmara Cível. Data de Publicação: 24/06/2021.
4. BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000. Relator: Milton Carvalho. Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado. Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível. Data do Julgamento: 10/06/2020. Data de Registro: 10/06/2020.
5. BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento: 22987018020208260000 SP 2298701-80.2020.8.26.0000. Relator: Rosângela Telles. Data de Julgamento: 14/05/2021. 31ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 14/05/2021.
6. BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 4ª Vara Cível de Brasília. Ação nº 0708932-29.2021.8.07.0001. Juiz: Roberto da Silva Freitas. Brasília, 09 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2021/8/370E86EE377072_contrato.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.
7. DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 34 ed. São Paulo: Saraiva, v. 7, 2020. p. 52-54. MARTY, Gabriel;. RAYNAUD, Pierre.
8. EHARDT JR., Marcos. Primeiras impressões sobre os impactos do distanciamento social nas relações privadas em face da pandemia do COVID-19. Disponível em: <<https://marcosehrhardtjr.jusbrasil.com.br/artigos/824475025/primeiras-impressoes-sobre->

- os-impactos-do-distanciamento-social-nas-relacoesprivadas-em face-da-pandemia-do-covid-19>. Acesso em: 7 abr. 2020.
9. LIMA, V. C. O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. IPEA: Brasília. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4232/1/NT_Dirur_08.pdf>.
 10. MINISTÉRIO DA SAÚDE. Brasil confirma primeiro caso da doença. Disponível em: <<https://www.saude.gov.br/noticias/agencia-saude/46435-brasil-confirma-primeiro-caso-denovo-coronavirus>>. Acesso em: 27 mai. 2020.
 11. PESQUISA SEBRAE. O impacto da pandemia do coronavírus nos pequenos negócios – 10ª edição. Coleta: 25 de fevereiro a 01 de março de 2021. UGE – Unidade de Gestão Estratégica.
 12. PLANALTO.GOV.BR. Portaria nº 6, de 17 de janeiro de 2020. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm>.
 13. SCHERIBER, Anderson et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p. 120-140
 14. SENRA, Alexandre; 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?. Publicado no site Migalhas. Disponível em <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/326032/o-que-se-fazer-com-o-valor-dos-alugueis-em-contratos-de-locacao-residencial-e-comercial-de-imo%E2%80%A6>>. Acesso: 22/11/2020, 23:00h.
 15. SILVESTRE, Gilberto Fachetti. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. *Civillistica.com*. Rio de Janeiro, a. 9, n. 2, 2020 (ahead of print). Disponível em: <<http://civillistica.com/novos-problemas-antigas-solucoes/>>. Data de acesso 21/11/2020, 14:00h.
 16. SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da COVID-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Publicado no site Migalhas. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/arquivos/2020/4/8CF00E104BC035_covid.pdf>. Acesso: 19/11/2020.
 17. STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de direito civil – volume único*. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.p. 80-95
 18. TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie – v. 3*.

14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p. 150-170.
19. TARTUCE, Flávio. *Direito civil. Teoria geral dos contratos*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 3. p. 200-215
20. VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil. Parte geral. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. 1. p. 70-85.