

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE GRADUAÇÃO
CURSO DE DIREITO

BRUNO SAUTHIER

**OS IMPACTOS DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E
NÃO RESIDENCIAL**

São Leopoldo

2021

BRUNO SAUTHIER

**OS IMPACTOS DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E
NÃO RESIDENCIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Ciências
Jurídicas e Sociais, pelo Curso de Direito
da Universidade do Vale do Rio dos Sinos
– UNISINOS

Orientadora: Prof. Ms. Isabel Cristina Porto Borjes

São Leopoldo

2021

Dedico este trabalho às pessoas que são essenciais em minha vida, principalmente aos meus pais, por todo amparo e por me proporcionarem a oportunidade de chegar até aqui.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por sempre me passar força e estar sempre amparando a mim e a minha família.

Agradeço a minha mãe Neusa Canal, por todo seu amor, carinho e compreensão para comigo, pessoa ímpar, que em momentos de dificuldades sempre esteve comigo, a todo momento me incentivando. Sem dúvida a realização deste trabalho não seria possível sem a presença dela.

Agradeço ao meu pai Ademir José Sauthier, por sempre me incentivar a estudar e me mostrar os melhores caminhos a trilhar, pelo seu exemplo de integridade e honestidade, e pelos valores que me ensinou.

Agradeço também a minha irmã Nelisa Sauthier, que desde a infância me incentivava e me cobrava para seguir o caminho acadêmico, exemplo de dedicação e determinação, sendo extremamente importante para minha base pessoal e profissional.

Agradeço a minha namorada Suéllen Rodrigues Demoliner, pelo carinho e apoio nesta reta final acadêmica, por ser sempre compreensiva com a minha ausência e, principalmente, pelo apoio nos momentos de dificuldades. Agradeço também a sua família, por sempre estarem disponíveis a me ajudar a enfrentar os momentos de dificuldade, e por todo carinho para comigo.

Agradeço aos meus Padrinhos Alexandre e Janaína, pela grande relevância que tiveram na minha vida, principalmente na minha infância, sempre me amparando e me incentivando a estudar e crescer, sendo de vital importância para que eu chegasse até aqui.

Agradeço a minha orientadora, Isabel Cristina Porto Borjes, pela paciência e dedicação, pelos ensinamentos, pelo seu tempo e, principalmente, por todas as cobranças, que se mostraram importantíssimas para elaboração deste trabalho de conclusão.

Agradeço, ainda, a todos os meus amigos e colegas que sempre acreditaram em mim, e que durante a realização deste trabalho sempre estiveram me incentivando, sendo assim muito importantes para que eu pudesse concluir esta etapa.

RESUMO

A pandemia da Covid-19 ocasionou impactos diretos nas relações contratuais, principalmente nas locações de imóveis, residenciais e não residenciais, gerando conflitos entre as partes contratantes. Neste sentido, faz-se necessário apontar quais as consequências que a pandemia vem trazendo e as soluções aplicáveis aos conflitos que foram gerados. O presente trabalho tem por principal objetivo demonstrar os impactos ocorridos, na atualidade, pela pandemia da Covid-19, o desequilíbrio contratual que vem causando e analisar as soluções que estão sendo aplicadas extra ou judicialmente, bem como as teorias aplicáveis à resolução desta situação. Primeiramente, foi necessário identificar os conceitos e as espécies de contratos de locação, juntamente com os direitos e deveres dos locadores e locatários. Em seguida, adentra-se aos impactos causados pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locações, sejam eles residenciais ou não residenciais. No último capítulo, necessário realizar uma breve distinção entre as ações revisionais previstas na Lei do Inquilinato e no Código Civil, bem como analisar as soluções e teorias utilizadas para solucionar os conflitos entre locatários e locadores. Para tanto, foram realizadas pesquisas doutrinárias e, especialmente, jurisprudenciais, com intuito de analisar se o locatário poderá reduzir o valor do locativo, já que impedido de usar o imóvel, ou poderá desfazer a relação contratual. Também se estuda se o locador é obrigado a negociar nesta época pandêmica. Cabe registrar que, por se tratar de um tema extremamente atual, verifica-se, através de análises comparativas, que existem uma pluralidade de entendimentos por parte da jurisprudência, especialmente no tocante à concessão de liminares a favor dos locatários. Tema muito atual e extremamente conflitante.

Palavras-chave: Covid-19. Contratos de locação. Impactos. Revisão. Resolução.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 LOCAÇÕES	8
2.1 Conceito e espécies de contratos de locações	8
2.2 Direitos e deveres do locador e do locatário	15
3 A PANDEMIA DA COVID-19 E OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	27
3.1 Os impactos da Covid-19 nas locações residenciais	27
3.2 Os impactos da Covid-19 nas locações não residenciais	35
4 SOLUÇÕES APLICÁVEIS PARA RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS	48
4.1 Ação revisional e (in)aplicabilidade do dever de renegociar decorrente da boa-fé objetiva	49
4.2 Teorias do Código Civil para revisão ou resolução dos contratos	55
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	78
REFERÊNCIAS.....	82

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão tem como tema o direito imobiliário, mais especificamente os reflexos causados nos contratos de locação de imóveis decorrentes da Covid-19.

É cediço que muitos locatários ficaram impedidos, por decretos municipais, de utilizar os imóveis não residenciais locados, em função da pandemia; ou, como nas locações residenciais, muitos não conseguiram pagar os locativos, porque perderam seus empregos, em função dessa doença.

Como resolver esses problemas? O locador deverá assumir sozinho os impactos que a Covid-19 vem causando nos contratos locatícios? O locatário deverá responder pelos locativos se está privado do uso do imóvel locado? Cabe a revisão dos valores ou o desfazimento do contrato?

Frente a tantas dúvidas, o objetivo deste trabalho é justamente analisar, através de pesquisa doutrinária e jurisprudencial, como resolver os impactos causados pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locação. A necessidade de manter ou resolver esses contratos, nesta difícil situação econômica, é a tônica do presente trabalho.

Dessa forma, procura-se analisar os efeitos ocasionados pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locação e as soluções aplicáveis aos conflitos que foram gerados.

Para averiguar as possíveis soluções, desenvolve-se o trabalho em três capítulos: no primeiro capítulo, aborda-se o contrato de locação, discorrendo sobre o seu conceito e as espécies de contratos de locação, bem como os direitos e os deveres do locatário e do locador.

No segundo capítulo, adentra-se nos impactos que a pandemia da Covid-19 ocasionou nos contratos de locação residenciais e não residenciais, demonstrando as dificuldades geradas nas relações contratuais entre locatários e locadores, bem como o impacto ocasionado nas partes contratantes, mostrando também como os Tribunais estão atuando neste momento pandêmico.

No terceiro e último capítulo, analisa-se as soluções aplicáveis para a resolução dos conflitos causados pela pandemia da Covid-19, diferenciando as ações revisionais previstas na Lei do Inquilinato com as do Código civil, analisando, inclusive as teorias aplicáveis, principalmente a da boa-fé objetiva. Estuda-se também a possibilidade de

diminuir o valor do aluguel e em qual percentual, bem como a rescisão dos contratos, sem multa para o locatário.

Por fim, através da análise jurisprudencial, principalmente as decisões do Tribunal do Estado de São Paulo, onde ocorreram diversas demandas a respeito do tema, verifica-se a pluralidade de entendimentos que vem sendo apresentado pelos julgadores, observando-se as peculiaridades dos casos concretos ante as decisões apontadas.

Registre-se que, por se tratar de matéria recente, a grande maioria das decisões apresentadas são em caráter liminar, não existindo até o presente momento entendimentos pacificados acerca do tema.

Desse modo, o objetivo geral do presente trabalho é estudar os impactos da pandemia nos contratos de locações residenciais e não residenciais, bem como tratar sobre as teorias do Código Civil utilizadas na resolução ou manutenção dos contratos.

Posto isso, como objetivos específicos, com o intermédio de pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais: a) aborda-se as correntes apresentadas para a resolução dos conflitos, b) estuda-se o “dever” de renegociar decorrente da boa-fé objetiva, c) analisa-se as teorias advindas do Código Civil para revisão ou resolução dos contratos, tais como a teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, caso fortuito ou força maior, e fato do príncipe d) verificará a forma que essas teorias estão sendo aplicadas nas relações locatícias.

Sendo assim, a relevância do presente tema está diretamente ligada às possibilidades de resolução dos conflitos causados pela pandemia da Covid-19 nos contratos de locação, pois, a atual situação, está gerando grande insegurança jurídica para ambas as partes contratantes.

2 LOCAÇÕES

Considerando que o tema central deste trabalho está inserido nas relações locatícias, antes de analisarmos os impactos que a pandemia de Covid-19 causou nos contratos de locação e as teorias para a resolução dos conflitos, faz-se necessário, para melhor compreensão do assunto, verificar alguns aspectos destas relações.

Neste capítulo abordar-se-á os conceitos e as espécies de locações previstas na Lei do Inquilinato¹, juntamente com os direitos e deveres do locador e do locatário.

2.1 Conceito e espécies de contratos de locações

Inicialmente é necessário compreender o conceito e as espécies de contratos de locações de imóveis urbanos, previstos na Lei do Inquilinato. Nas palavras de Sylvio Capanema de Souza²:

Partindo-se, portanto, do conceito genérico do contrato de locação de coisas constante do Código Civil, tanto o passado quanto o atual, podemos dizer que a locação do imóvel urbano é o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo de imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração.

Nesse sentido, a locação do imóvel nada mais é do que a cessão da posse direta e temporária do imóvel urbano ao locatário, em troca de retribuição ao locador, nos termos do art. 565 do Código Civil.³

O objetivo da locação é a transferência da posse direta e temporária, desse modo, é relevante esclarecer que, para a realização da locação de um imóvel urbano, não é necessária a comprovação da propriedade, basta que o locador comprove que dispõe da posse do imóvel, sendo suficiente à realização do contrato de locação, seja

¹ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 16 out. 2020.

² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 12.

³ Art.565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. (BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 06 out. 2020).

para fins residenciais ou não residenciais, podendo o locatário, na condição de possuidor direto do imóvel, usar de todos os poderes inerentes à posse⁴ para protegê-la contra quem que seja.

Sílvio de Salvo Venosa⁵ leciona, a respeito da classificação dos contratos de locação, o seguinte:

A locação é, portanto, contrato bilateral e comutativo, a ela sendo aplicável o princípio da exceção de contrato não cumprido dos arts. 476 e 477. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É onerosa porque importa em vantagem e sacrifício para as partes. Se a cessão da coisa é gratuita, tipifica-se como comodato. É consensual porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito. Como se trata de direito obrigacional, não transfere a propriedade. O locador obriga-se a ceder a coisa, mas a tradição não é essencial ao negócio, porque não se trata de contrato real. Constitui relação duradoura porque o decurso de tempo lhe é essencial. É não solene porque a lei não exige forma especial, embora na Lei do Inquilinato o contrato escrito conceda maior proteção ao inquilino. Nada impede, porém, que seja verbal.

Nesse mesmo sentido, o autor ainda complementa⁶:

Cabe ainda ressaltar que o contrato é não solene, podendo revestir-se da forma que as partes escolherem, escrita ou verbal, sendo irrelevante o valor do aluguel. Sua prova será feita pelos meios que a lei admitir, bastando o recibo do pagamento do aluguel, para caracterizar a relação *ex locato*. Finalmente, na classificação do contrato, cabe dizer que é de trato sucessivo ou continuado. Aplicam-se, portanto, ao contrato de locação de imóvel urbano, além das regras específicas, estabelecidas na presente lei, todas as demais que se referem aos contratos bilaterais, onerosos e comutativos, e, entre elas, a exceção do contrato não cumprido, a cláusula resolutória tácita, além das teorias dos vícios redibitórios e da evicção.

Conclui-se, portanto, que o contrato de locação de imóvel urbano pode ser classificado como sendo um contrato bilateral, comutativo, oneroso, consensual, que constitui uma relação duradoura e não solene, sendo, por fim, classificado como um contrato de trato sucessivo ou de execução continuada.

⁴ SOUZA, Sílvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 14. Disponível em: Acesso em: 14 mar. 2021.

⁵ VSDS **Direito Civil - Contratos** - v. 3. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2020. 9788597024692, p. 442. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

⁶ SOUZA, op. cit., p. 13.

Como suprarreferido, o contrato de locação tem em sua essência a onerosidade, ou seja, o pagamento do aluguel como retribuição pelo uso e gozo do imóvel⁷. Arnaldo Rizzardo⁸, em sua obra sobre Contratos, apresenta as principais características dos contratos de locação:

- a) É um contrato sinalagmático, pois locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Como escreve Orlando Gomes, “ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada”;
- b) Forma-se consensualmente, ou pelo simples consentimento das partes, sendo desnecessária a tradição da coisa para se consumir o negócio. Basta que seja contraída a obrigação de entregar a coisa. Daí prevalecer a natureza de um direito pessoal e não real, pois o locador cede apenas o uso, ou o uso e a fruição do bem, o que afasta a natureza real;
- c) A onerosidade está intrínseca no contrato, tanto que ao uso e gozo da coisa corresponde, necessariamente, uma retribuição;
- d) É celebrado tanto em função da pessoa, ou *intuitu personae*, como sobretudo em vista do imóvel ou da finalidade a que o mesmo se destina. Domina, no entanto, a impessoalidade, não se extinguindo com a morte de qualquer dos contratantes;
- e) Envolve uma cessão temporária de uso e gozo. Mas a execução prolonga-se necessariamente no tempo, isto é, se desenvolve em prestações periódicas e repetidas, o que o aproxima da subespécie de contratos de “trato sucessivo”.

Isso posto, entende-se que o contrato de locação importa em obrigações a ambas as partes contratantes, sendo realizado através da manifestação de vontade das partes de forma consensual, podendo ser realizado de forma escrita ou verbal, devendo possuir como elemento vital a onerosidade.

A partir de agora, debruça-se sobre as espécies dos contratos de locação, que foram diretamente afetadas pela pandemia causada pela Covid-19. Dois tipos de locação sofreram os impactos diretamente: a locação residencial e a locação não residencial. Esta segunda espécie sentiu os impactos da pandemia com mais

⁷ Caso este fundamento não seja encontrado no contrato de locação, estaremos diante de uma cessão gratuita de posse, sendo tratado, assim, como um contrato de comodato, instituto diferente do que está sendo abordado no presente trabalho.

⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 448. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

severidade, pois inúmeros decretos legislativos⁹ acarretaram a proibição do uso de diversos imóveis não residenciais que estavam locados.

A locação residencial, que tem como objetivo a moradia do locatário e ou sua família, tem como elemento básico a habitualidade. Nesse sentido, Arnaldo Rizzardo¹⁰ esclarece:

A palavra “morada”, no entanto, tem um conteúdo mais restrito ou relativo, significando a permanência transitória e precária, sem ânimo de fixação estável. Assim que alguém se hospeda em um hotel, embora o habitando, nele tem a sua morada, se carecer de ânimo de permanência em caráter definitivo. Não se configura, ainda, residência na hipótese de um doente se internar em uma casa de saúde, em tratamento, pois falta o requisito da habitualidade e da definitividade.

Seguindo esse entendimento, José da Silva Pacheco¹¹ acrescenta:

Residência é noção de fato, com a qual se designa o lugar em que a pessoa tem sua morada habitual. É necessário o elemento habitualidade, em oposição à acidentalidade ou provisoriedade. Não precisa intenção de perenidade. Morada, habitação, residência são conceitos afins... No conceito de residência, há a considerar um elemento objetivo, constituído pelo fato da habitual presença e permanência da pessoa no lugar, e um elemento subjetivo, a intenção da pessoa de continuar estavelmente morada.

⁹ Como por exemplo o Decreto Estadual n° 55.128, de 19 de março de 2020 - Declara estado de calamidade pública em todo o território do Estado do Rio Grande do Sul para fins de prevenção e de enfrentamento à epidemia causada pelo COVID-19 (novo Coronavírus), e dá outras providências. Este foi o primeiro decreto do RS, declarando estado de calamidade pública. E o Decreto Estadual n° 55.240, de 10 de maio de 2020 - Institui o Sistema de Distanciamento Controlado para fins de prevenção e de enfrentamento à epidemia causada pelo novo Coronavírus (COVID-19) no âmbito do Estado do Rio Grande do Sul, reitera a declaração de estado de calamidade pública em todo o território estadual e dá outras providência, que introduziu o sistema de bandeiras no RS, utilizado até ao momento, dividindo o RS por regiões e definindo o nível de restrições impostas a cada região com base no número de leitos disponíveis na rede hospitalar.

¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 451. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

¹¹ PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994. p. 492.

A locação residencial está prevista no Capítulo II, Seção I, artigos 46 e 47¹², da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, chamada de Lei do Inquilinato.¹³

Esses artigos basicamente tratam dos prazos de locação, determinando que nos contratos de locação residenciais, com prazo igual ou superior a 30 meses, ocorrido o término do prazo, o locador poderá fazer o pedido para reaver a posse do imóvel, através de denúncia vazia, isto é, sem precisar apresentar e **comprovar** motivo, devendo notificar o locatário da sua intenção de encerrar a locação, tendo o locatário 30 dias para devolver a posse do imóvel ao locador.

Diferentemente dos contratos de locação residenciais, com prazo igual ou superior a 30 meses (art. 46 da LI), com prazo inferior a 30 meses, findo o prazo, o locatário permanecendo no imóvel, somente poderá ser rescindido por denúncia cheia, ou seja, justificada.

Nesse sentido, explica Sylvio Capanema de Souza¹⁴

¹² Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

¹³ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 16 out. 2020.

¹⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 228.

Como se vê, pelo menos durante dois anos e meio, o locatário estará livre da ameaça da retomada, e só ficará privado da locação se cometer infração legal ou contratual, como, por exemplo, a falta de pagamento pontual do aluguel e encargos.

Ocorre que ao locatário pode não interessar um prazo tão longo, diante da possibilidade de ter que se mudar do local, para atender a razões de ordem pessoal ou profissional, quando, então, teria que pagar multa, pela entrega antecipada do imóvel.

Uma prática muito utilizada no mercado imobiliário é a de estabelecer um prazo inferior para a multa contratual, caso o locatário tenha interesse em rescindir o contrato de locação antes dos 30 meses. Geralmente é pactuado no contrato de locação que a partir do décimo segundo mês de locação o locatário fica liberado da multa contratual, podendo vir a rescindir o contrato a qualquer tempo, devendo realizar um aviso com 30 dias de antecedência.

Nas locações não residenciais, o imóvel não tem como finalidade a residência, e sim fins comerciais. Arnaldo Rizzardo¹⁵ assim define:

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

Classificam-se as seguintes categorias de tais prédios:

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

As locações não residenciais estão previstas na lei, nos artigos 51 a 57.¹⁶ No art. 51, estão as locações com direito à renovatória; no artigo 52 da referida lei, trata de algumas hipóteses, que mesmo que preenchidos os requisitos do artigo 51, o locador não estará obrigado a renovar o contrato de locação, nos termos do art 55¹⁷ da Lei Inquilinária.

¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 452. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 16 out. 2020.

¹⁷ Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Desse modo, mesmo que o imóvel tenha fins residenciais, mas o locatário seja pessoa jurídica e o imóvel destinar-se para uso residenciais de seus diretores, gerentes, empregados etc., esta locação poderá entrar para o rol das locações não residenciais, nos termos do artigo 55.

Diferente do contrato de locação residencial, onde geralmente existe um desequilíbrio financeiro entre locador e o locatário, a locação que possui como locatário a pessoa jurídica permite que possa existir um certo equilíbrio econômico entre as partes, não necessitando, assim, das proteções especiais que ocorrem na locação residencial.¹⁸

No tocante aos contratos de locação não residencial, pactuados por prazo determinado, tão logo ocorra o seu termo final, ele se encerra, de pleno direito, sem necessidade de notificação ou aviso prévio ao locador, conforme leciona Sylvio Capanema de Souza¹⁹:

Sua extinção se dá pelo simples decurso do prazo, dispensando-se qualquer notificação ou aviso, autorizando-se o locador a denunciar a locação, caso não mais lhe convenha manter o vínculo.

Entretanto, caso o locatário permaneça no imóvel locado, por mais de 30 dias, e o locador não apresente oposição, a locação automaticamente será prorrogada, por prazo indeterminado, mantidas as mesmas cláusulas e condições pactuadas entre as partes, inclusive em relação à garantia prestada, nos termos do art. 39 e do artigo 56²⁰ da Lei n. 8.245/91.²¹

Após o contrato ser prorrogado e passar a vigorar por prazo indeterminado, caso o locador pretenda retomar o imóvel, deverá notificar o locatário da sua intenção de dar fim a locação, denunciando o contrato, através de notificação por escrito,

¹⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 289.

¹⁹ Ibid., p. 287.

²⁰ Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

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

²¹ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 14 mar. 2021.

concedendo ao locatário o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, conforme nos descreve o artigo 57²² da lei do inquilinato.

Caso o locatário não desocupe o imóvel, poderá o locador ingressar com ação de despejo por denúncia vazia, podendo inclusive requerer medida liminar para que o locatário desocupe o imóvel em 15 dias sob pena de despejo compulsório, nos termos no artigo 59 § 1º, VII, da lei 8.245/91.²³

2.2 Direitos e deveres do locador e do locatário

Um contrato enseja direitos e deveres para ambas as partes contratantes. No presente trabalho iremos tratar sobre os direitos e os deveres do locador e do locatário, conforme Sylvio Capanema de Souza: “o contrato de locação é sinalagmático, o que importa em reciprocidade de obrigações.”²⁴

Os direitos e deveres do locador estão previstos nos artigos 566 do Código Civil²⁵ e 22 e da Lei do Inquilinato²⁶. Já os direitos e deveres do locatário estão previstos nos artigos 569 do Código Civil e 23 da Lei do Inquilinato.

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo²⁷:

Uma série de exigências discrimina, nos arts. 22 e 23, a Lei nº 8.245/1991, cujo cumprimento garante a perfeita harmonia nas relações entre locador e locatário. A sua desobediência, de parte do locador, importa na propositura de ações visando, sobretudo, ao uso normal do imóvel; do lado do locatário, acarreta a resolução, com a consequente retomada.

²² Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

²³ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 14 mar. 2021.

²⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 132

²⁵ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 17 out. 2020.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**, op. cit.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 464. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

No contrato de locação, ao existir um direito, de igual forma deve existir um dever. Inicialmente iremos tratar sobre os direitos e deveres do locador. O Código Civil no seu artigo 566²⁸ apresenta uma breve ideia das obrigações do locador.

Já a Lei do Inquilinato expõe de forma mais ampla as obrigações do locador nos dez incisos do artigo 22²⁹, passaremos então a analisar cada um deles, com um breve comentário:

O locador é obrigado a:

“I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;”

O primeiro item é o mais lógico: deverá o locador entregar ao locatário imóvel em bom estado de conservação, de forma que sirva para a finalidade que está sendo locado. Utilizando como exemplo a locação residencial, o princípio básico é a habitualidade, portanto o imóvel deverá estar em perfeitas condições de ser habitado.

“II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;”

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo³⁰, o locador “não poderá efetuar uma nova locação, ou permitir que outrem o ocupe. Assim, promoverá as ações cabíveis para afastar as turbações de terceiros.”

“III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;”

²⁸ Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa. (BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 17 out. 2020).

²⁹ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 17 out. 2020.

³⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 464. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

Entende-se que o imóvel, uma vez locado para fins residenciais, ou não residenciais, deverá manter a mesma finalidade durante a locação. Quanto à forma explica o professor Sylvio Capanema de Souza³¹ que “fica o locador inibido de realizar obras de aumento ou redução da área construída, ou de alteração da disposição interna dos cômodos, aí incluídas obras de decoração, a não ser que o locatário com elas expressamente consinta.”

“**IV** - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;”

Até a entrega da posse do imóvel, o locador responde por todos os vícios presentes no imóvel, isto é, sendo comprovado que o vício é anterior à entrega da posse, o locador tem obrigação de saná-lo, inclusive vícios ocultos, sob pena de não poder exigir o pagamento dos aluguéis. Nesse sentido, Sylvio Capanema de Souza³² explica que “não socorrerá o locador, para eximi-lo da responsabilidade, a alegação de também desconhecer o vício ou defeito, estando de boa-fé, ao celebrar o contrato.”

“**V** - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;”

Conforme Arnaldo Rizzardo³³, “a providência visa ressalvar o locatário de eventuais reparos, quando do encerramento do contrato, exigíveis indevidamente pelo locador”.

Essa medida, mesmo que o locatário não a solicite, é muito comum, principalmente quando existe um agente imobiliário intermediando a locação. Antes do locatário receber a posse do imóvel, é realizada uma vistoria no imóvel, descrevendo suas atuais condições, o locatário assina este documento após verificar a verossimilhança do que foi registrado. Ao final da locação é realizada nova vistoria para, caso o imóvel não seja entregue nas mesmas condições em que estava, que

³¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 137.

³² Ibid., p. 138.

³³ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 466. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

seja requerido ao locatário a realização de reparos, a fim de que o imóvel esteja nas mesmas condições em que foi recebido.

“**VI** - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;”

Todo devedor, ao realizar o pagamento do valor devido, tem direito do registro desta quitação, devendo este registro ser fornecido pelo credor.

Em uma relação locatícia, deverá constar no recibo valores pagos a título de impostos, seguros, despesas de condomínio e eventuais taxas.

Caso o locador se recusar a fornecer o recibo, o locatário poderá reter estes valores, consignando o pagamento ao fornecimento do recibo, uma vez que efetuando o pagamento e não recebendo os recibos, ficaria o locatário desprovido de provas do efetivo pagamento realizado.³⁴

“**VII** - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;”

O serviço prestado pelas administradoras de imóveis é em favor dos locadores, sendo assim, as despesas com este serviço são de sua responsabilidade, não podendo ser cobrado tais serviços do locatário.

“**VIII** - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;”

Por se tratar de despesas decorrentes do imóvel, as despesas são de responsabilidade do locado, porém, conforme Silvio de Salvo Venosa³⁵, na prática é

³⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 139.

³⁵ V.S.D.S. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597026474, p. 123. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 18 mar 2021.

de costume que os encargos referidos neste item sejam pagos pelo inquilino, devendo constar essa ressalva de forma clara no contrato de locação.

“IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;”

Conforme Arnaldo Rizzardo³⁶, o objetivo deste inciso é de que o locatário saiba exatamente o que está pagando, de forma a não sofrer nenhuma cobrança indevida. Caso o locador venha a recusar-se em fornecer os comprovantes, conforme ensina Sylvio Capanema de Souza³⁷: “deverá o locatário notificá-lo, de maneira inequívoca, para que exiba os comprovantes, constituindo-o em mora e recorrendo ao Judiciário, persistindo a recusa.”

“X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.”

Ainda, sobre o inciso:

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.³⁸

³⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 464. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

³⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 142.

³⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 14 mar. 2021.

A lei tem como objetivo claro e definido dividir as responsabilidades sobre as despesas condominiais, determinando que as despesas extraordinárias cabem ao locador, enquanto as despesas ordinárias cabem ao locatário.

As despesas denominadas extraordinárias são aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do condomínio. Sylvio Capanema de Souza³⁹ apresenta a seguinte definição:

Despesas extraordinárias são aquelas que fogem ao previsível, e que não estejam elencadas no orçamento do condomínio, aprovado pelos condôminos, quando da assembleia-geral. Decorrem, em geral, de casos fortuitos, ou da necessidade de reparar danos imprevistos. Seria difícil, por isto mesmo, elencá-las, casuisticamente.

A Lei do Inquilinato apresenta outras obrigações do locador, referente a benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário. Essas benfeitorias estão divididas em necessárias, úteis e voluptuárias.

As benfeitorias necessárias são aquelas que, caso não sejam realizadas, impedem o locatário de usufruir de forma plena do imóvel locado, devendo ser indenizadas pelo locador. As benfeitorias úteis são aquelas que foram feitas pelo locatário para sua comodidade, de forma a melhorar o uso do imóvel. Estas só serão indenizadas caso sejam previamente autorizadas pelo locador. Já as voluptuárias são aquelas alteram a utilidade do imóvel, apenas o deixando esteticamente melhor. Estas não serão indenizadas, conforme disposto nos artigos 35 e 36 da lei 8.245/91.⁴⁰

Quanto ao locatário, suas obrigações estão dispostas no artigo 569 do Código Civil⁴¹, que dispõe:

Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

³⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 143.

⁴⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 18 mar. 2021.

⁴¹ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 17 out. 2020.

- III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
- IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

As obrigações do locatário também estão dispostas ao longo dos doze incisos do artigo 23 da lei do inquilinato⁴², aos quais veremos a seguir:

O locatário é obrigado a:

“I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;”

Arnaldo Rizzardo⁴³ conceitua este inciso como sendo o principal dever do locatário, pois é o pagamento do aluguel e de seus encargos que caracteriza a locação propriamente dita. O contrato de locação indicará a data e o local onde deve ser pago os locatícios. Na falta de indicação, deverá então ser pago até o sexto dia útil e no local do imóvel.

“II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;”

No momento da realização do contrato de locação, fica definida qual será sua finalidade, devendo o que foi definido no contrato ser respeitado pelo locatário. Também consiste em sua obrigação apresentar o devido zelo pelo imóvel, podendo, nas palavras de Silvio de Salvo Venosa⁴⁴, “comprovado o desvio de uso do imóvel por parte do locatário, gera a possibilidade de rescisão contratual.”

⁴² BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 18 mar. 2021.

⁴³ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 465. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

⁴⁴ V.S.D.S. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597026474, p. 130. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 20 mar. 2021.

“**III** - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;”

Como referido no item anterior, o locatário deverá apresentar o devido zelo pelo imóvel, e, ao final da locação, deverá devolver o imóvel ao locador no estado em que recebeu, ressalvando o desgaste natural do imóvel. No caso de o imóvel não estar nas mesmas condições em que recebeu, o locatário deverá realizar os reparos necessários para deixá-lo no estado em que o recebeu.

“**IV** - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;”

O locatário não responde pelos danos oriundos do desgaste natural do imóvel, entretanto, fica obrigado a levar estes danos ao conhecimento do locador, imediatamente, para que assim o locador venha a saná-los. Também é dever do locatário informar qualquer turbação de terceiros que venha a sofrer a posse do imóvel, exemplifica Sylvio Capanema de Souza⁴⁵ como sendo elas: invasões da área locada, ameaças de invasão, ocupação indevida etc.

“**V** - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos”

Os danos causados pelo locatário, que extrapolam o uso normal e o desgaste natural do imóvel, ou de algum dependente, familiar, visitante ou preposto, deve ser sanado de forma imediata. Explica Sylvio Capanema de Souza⁴⁶ que só se exonerará o locatário de realizar o devido reparo se o dano for oriundo de, por exemplo, alguém que tenha invadido o imóvel, ou danos oriundos de caso fortuito ou força maior.

⁴⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 154.

⁴⁶ Ibid., p. 155.

“VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;”

Caso o locatário venha a realizar modificações significativas no imóvel, deverá possuir o consentimento prévio e por escrito do locador, podendo, como leciona Silvio de Salvo Venosa⁴⁷, configurar uma infração contratual, podendo o locador ingressar com ação de despejo.

“VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;”

Como o locador, de regra, é o proprietário do imóvel, diversas cobranças ou notificações serão enviadas para o imóvel ora locado. Em sendo assim, caso esteja locado, o locatário é obrigado a repassar tais correspondências para o locador. Se não o fizer, resultando dano ao locador, poderá responder o locatário por este prejuízo⁴⁸.

“VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;”

As referidas despesas são oriundas do consumo direto do imóvel, portanto, naturalmente são devidas pelo locatário. Arnaldo Rizzardo⁴⁹ explica que são despesas que “advêm de vantagens usufruídas pelo locatário”.

“IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;”

⁴⁷ V.S.D.S. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática. São Paulo]: Grupo GEN, 2020. 9788597026474, p. 130 . E-book.Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 20 mar. 2021.

⁴⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 157.

⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 468. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

O legislador pensou este inciso para proteger o direito de propriedade do locador e manter a privacidade do locatário, que detém a posse do imóvel. Determinou que para vistoriar o imóvel, ou para um terceiro interessado na compra do imóvel, teria que realizar combinação prévia com o locatário, e este previamente avisado, deveria permitir o acesso do locador ou deste terceiro interessado.

“X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;”

Este inciso se refere objetivamente a locações de unidades condominiais, devendo o locatário cumprir integralmente as regras de convivência do condomínio. Quando o locatário comete uma infração e vem a sofrer uma sanção, segundo Sylvio Capanema de Souza⁵⁰, existem duas linhas de conduta, uma que afirma que a sanção deve ser dirigida ao locador, tendo ele o direito de regresso contra o locatário, e outra linha que aduz que, por se tratar de uma sanção personalíssima, deverá ser atribuída ao locatário, pois a pena não pode ultrapassar a pessoa do culpado.

“XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;”

O seguro fiança é uma das possibilidades de garantia locatícia, sendo assim, logicamente é atribuída ao locatário os seus encargos. Conforme Arnaldo Rizzardo⁵¹, a obrigação de dar segurança ao contrato é do locatário, sendo que, caso ele não ofereça outra garantia, os prêmios do seguro são de sua responsabilidade.

“XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.”

E ainda:

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

⁵⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 158.

⁵¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 468. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.
- § 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.
- § 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.⁵²

Silvio de Salvo Venosa⁵³ explica que: “A lei atual é muito mais casuística, descendo a minúcias acerca da partilha das despesas de condomínio entre locador e locatário.”

O parágrafo primeiro do inciso supracitado tem como objetivo discriminar as despesas que ficam a encargo do locatário de forma explicativa. Já o parágrafo segundo condiciona o pagamento das despesas à sua comprovação, devendo o locador apresentar ao locatário os comprovantes dos devidos gastos, ou boleto de condomínio com os gastos discriminados.

O terceiro parágrafo faz alusão ao edifício ou conjunto de casas que pertencem ao mesmo proprietário, sendo assim não consistindo em um condomínio. Neste caso, nas palavras de Silvio de Salvo Venosa⁵⁴, o locador tem o dever de apresentar as despesas de forma discriminada, proporcionais a cada unidade.

⁵² BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 14 mar. 2021.

⁵³ V.S.D.S. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597026474, p. 137. E-book. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 21 mar. 2021.

⁵⁴ Ibid., p. 138.

Também tratando sobre as obrigações do locatário, devemos observar o artigo 25 da Lei do Inquilinato⁵⁵, que basicamente trata das hipóteses em que o contrato de locação define o locatário como responsável pelos pagamentos de tributos, encargos e despesas de condomínio, ficando assim permitido o locador cobrar estes valores juntamente com o aluguel do mês de competência. No seu parágrafo único, fica definido que eventuais descontos por antecipação nos pagamentos pertencem ao locador, salvo se o locatário realizar reembolso para o locador de forma integral, e não parcelado juntamente com o aluguel.⁵⁶

Fechando o rol das obrigações do locatário, passa-se à análise do tema central deste trabalho, qual seja, quais são os efeitos da pandemia de Covid-19 nos contratos locatícios.

⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 21 mar. 2021.

⁵⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063, p. 470. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em: 13 mar. 2021.

3 A PANDEMIA DA COVID-19 E OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A pandemia da Covid-19 impactou diversas áreas do direito privado, principalmente os contratos.

Os contratos de locação tornaram-se o centro das discussões quando diversos locatários de imóveis não residenciais foram impedidos de usufruir, como costumeiramente o faziam, dos seus imóveis locados.

Diversas medidas foram tomadas, levando os locatários a não poder receber clientes nas dependências do imóvel, diminuindo o número de funcionários no local, e, em alguns ramos comerciais, precisaram fechar totalmente, de modo que não puderam utilizar o imóvel locado.

Essa situação acabou por impactar a economia como um todo e, no que tange às locações, locatários de imóveis não residenciais começaram a ter retornos financeiros cada vez menores em seus comércios e empresas, muitas destas sequer puderam migrar para *home office*, precisando encontrar outros meios de manter seus negócios, e muitos, por sua vez, precisaram demitir funcionários.

Por outro lado, os locadores também vieram a sofrer com o abalo econômico que a pandemia da Covid-19 trouxe, já que, com as dificuldades dos locatários, vieram os atrasos no recebimento dos locativos e encargos, bem como pedidos de descontos nos valores dos aluguéis mensais.

Nesse sentido, iremos apresentar os impactos que a pandemia da Covid-19 causou tanto nas locações residenciais como nas não residenciais.

3.1 Os impactos da Covid-19 nas locações residenciais

No contexto que engloba os impactos causados pela pandemia da Covid-19, as locações residenciais, em regra, não apresentaram grandes impactos diretos. Como explica Anderson Schreiber⁵⁷:

O contrato de locação residencial não sofre, em regra, nenhum efeito em virtude da pandemia. Não há que se falar em impossibilidade das prestações: ceder o uso e gozo do imóvel para fins residenciais continua sendo possível (jurídica e materialmente), assim como

⁵⁷ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 2. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

continua sendo possível, no mesmo sentido, pagar aluguel. A possibilidade da prestação é, como se sabe, aferida em abstrato.

Em razão da pandemia, dificilmente os locatários de imóveis residenciais tiveram qualquer impedimento no uso do imóvel, razão pela qual não precisaram solicitar a redução do valor do aluguel. Pelo contrário, em razão de muitas empresas migrarem para o sistema “home office”, muitos locatários passaram a utilizar ainda mais os imóveis residenciais.

O que de fato aconteceu foi que muitos locatários tiveram seus contratos de trabalho suspensos, foram demitidos de seus empregos, ou tiveram uma redução drástica em suas receitas, tendo assim dificuldades em realizar os pagamentos dos aluguéis.

Entretanto, esses fatores externos não impediram que o locatário realizasse o pagamento do aluguel, uma vez que está utilizando o imóvel de forma plena, e não teve seus rendimentos diminuídos em razão desta locação, não existindo desequilíbrio neste contrato de locação.⁵⁸

É cediço que a os impactos da pandemia afetaram a economia em um modo geral, porém, de forma direta, não afetaram as relações contratuais de locadores e locatários de imóveis residenciais.

Diante dessa situação, o Senador Antonio Anastasia (PSD/MG), apresentou o projeto de lei 1.179/2020⁵⁹, que dispõe sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado (RJET), no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). O referido projeto de lei, em seu artigo número 10, apresentava a seguinte redação:

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

⁵⁸ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 4. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

⁵⁹ BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 1179/2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Senado Federal, 2020. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1614816298206&disposition=inline>. Acesso em: 08 abr. 2021.

parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vencidos 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.

Esse artigo tinha por objetivo prestar auxílio aos locatários de imóveis residenciais a fim de que, quando comprovado que vieram a sofrer impactos em razão da pandemia (redução de sua remuneração mensal), poderiam suspender os pagamentos dos aluguéis mensais, de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020. Posterior a esta data, iriam realizar o pagamento dos aluguéis de forma parcelada, somando-se à prestação dos alugueres vencidos, o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

Todavia, esse artigo não fez parte da redação final da lei 14.010/2020⁶⁰, pois as locações residenciais estavam fruindo normalmente, conseqüentemente, não se verificava uma impossibilidade na prestação, muito menos desequilíbrio contratual.

Além disso, essa medida traria prejuízo para o locador, que estava cumprindo com sua parte no contrato (cessão do uso e gozo do imóvel), e poderia depender do recebimento dos aluguéis para sua subsistência.⁶¹

Para José Fernando Simão⁶² “a pandemia que gera desemprego ou redução de remuneração não altera o sinalagma contratual e não é motivo (em termos jurídicos) para a revisão contratual.”

Por fim, tratando sobre as restrições de uso impostas pelos condomínios no tocante às áreas comuns, tais como salões de festas, piscinas, espaço fitness, *playground* etc, surgiram questionamentos se estas restrições poderiam ensejar em uma renegociação no valor dos aluguéis. Para Anderson Schreiber⁶³:

⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em 31 mar. 2021.

⁶¹ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

⁶² SIMÃO, José Fernando. **Pandemia e locação**. In: JUSBRASIL Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em 08 abr. 2021.

⁶³ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 3. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

Tal restrição de fruição não parece, a princípio, suficiente a impor redução do valor do aluguel, pois o uso da unidade autônoma que atende à finalidade essencial do contrato (fim residencial, de moradia) permanece assegurado, sendo objeto de até maior fruição, conforme já se destacou. Tais restrições, ademais, não são impostas pelo proprietário do imóvel, mas decorrem, em geral, das decisões da assembleia ou, excepcionalmente, do síndico, adotadas no sentido de preservar a saúde e a vida de todos os moradores.

Nesse mesmo sentido, José Fernando Simão⁶⁴:

Eventuais restrições impostas pelo condomínio quanto ao uso da área comum (ou da área exclusiva, se isso possível for) [11] não são relevantes para fins de impacto sobre o contrato firmado de locação. O fato de, por motivo de saúde pública, ficarem impedidas as aglomerações (festas no salão de festas, jogos nas quadras esportivas, ou mesmo uso da academia do prédio), não são motivos juridicamente relevantes para se alterar a base contratual da locação. Essa restrição momentânea e temporária atinge os locatários (que residem em imóvel alheio) e os proprietários de maneira igual. A suspensão momentânea do uso da piscina não serve como motivo para revisão do contrato, pois fundamentalmente, a moradia (fim último da locação residencial) está garantida e o locatário prossegue com a posse direta do bem.

Conforme visto, a pandemia da Covid-19 não afetou propriamente as bases contratuais da locação residencial, de forma que não alterou o equilíbrio contratual.⁶⁵ Nesse sentido, segue o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Locação. Imóvel residencial. **Redução do valor do aluguel em face de dificuldade financeira do locatário por força da pandemia por COVID 19. Descabimento.** Alteração do valor do aluguel que se justifica apenas nas situações indicadas nos artigos 19 da Lei 8.245/91 e 317 do Código Civil, mostrando-se em ambos os casos irrelevante a perda de renda do locatário. **Redução do locativo mediante evocação da quarentena por COVID 19 que se admite no caso de impedimento à plena fruição do imóvel em razão do fechamento de atividade determinado pelas autoridades governamentais. Situação que não atingiu imóveis residenciais.** Ação improcedente. Recurso provido.⁶⁶ (Grifo nosso)
Locação. Imóvel residencial. Tutela de urgência. Redução do valor do aluguel em face de dificuldade financeira do locatário em face da pandemia por COVID 19. Descabimento. Redução do

⁶⁴ SIMÃO José Fernando. **Pandemia e locação.** In: JUSBRASIL. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em 08 abr. 2021.

⁶⁵ QUINTELA, Felipe. **Locação residencial e pandemia.** In: GENJURÍDICO Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/04/06/locacao-residencial-e-pandemia/>. Acesso em: 10 abr. 2021.

⁶⁶ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Apelação Cível 1005374-33.2020.8.26.0566; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14387279&cdForo=0>. Acesso em: 10 de abril de 2021.

valor do aluguel que se justifica quando o preço de mercado do locativo se desvaloriza pela impossibilidade de plena fruição do imóvel locado em razão do fechamento determinado pelas autoridades governamentais. **Irrelevância, aos olhos da lei, da situação financeira do locatário.** Ausência de verossimilhança do alegado direito. Artigo 300 do CPC. Recurso improvido.⁶⁷ (Grifo nosso)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FINALIDADE RESIDENCIAL - AÇÃO REVISIONAL – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO LIMINAR DE REDUÇÃO NO VALOR DOS LOCATIVOS – DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA A AMPARAR, NA HIPÓTESE, A INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando-se que a intervenção judicial em contratos, mesmo diante de contexto mundial atípico, em razão de pandemia, deve se dar de forma excepcional e subsidiária, sob pena de violar a autonomia da vontade, aliado ao fato de que o locador, no caso, não se mostrou indiferente ao pleito da parte locatária, de rigor a manutenção da r. decisão atacada.⁶⁸ (Grifo nosso)

Locação de imóvel residencial – Ação revisional ajuizada pela locatária – Tutela provisória visando a redução temporária dos locativos em razão da pandemia de covid-19 – Tutela provisória – Requisitos ausentes – Crise que afeta locadores e locatários – Indeferimento confirmado – Agravo de instrumento improvido.⁶⁹ (Grifo nosso)

Como acima exposto, o Judiciário vem apresentando o entendimento de que os imóveis residenciais não foram diretamente afetados pela pandemia, uma vez que não ocorreram impedimentos ao uso deste imóvel e de que ambas as partes contratantes foram afetadas economicamente pela paralisação das atividades econômicas em razão da pandemia da Covid-19. Além disso asseveram que “não basta o fato de o locatário ter sofrido redução de renda em razão da quarentena, eis que ocorrência dessa sorte aos olhos da lei nenhum relevo apresenta para fins de revisão do valor de aluguel.”⁷⁰

⁶⁷ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2152759-17.2020.8.26.0000**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13 jul. 2020; Data de Registro: 13 jul. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13746260&cdForo=0>. Acesso em: 04 maio 2021.

⁶⁸ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2117015-58.2020.8.26.0000**; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09 jul. 2020; Data de Registro: 09 jul. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13733100&cdForo=0>. Acesso em: 04 maio 2021.

⁶⁹ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2136973-30.2020.8.26.0000**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08 jul. 2020; Data de Registro: 08 jul. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13732663&cdForo=0>. Acesso em: 04 maio 2021.

⁷⁰ Ibid.

Nesse sentido, destaca-se o Agravo de Instrumento nº 2166326-18.2020.8.26.0000⁷¹ do Tribunal de Justiça de São Paulo, que trata sobre pedido de redução dos aluguéis de locação residencial, onde os locatários argumentam terem sofrido “déficit do faturamento” em razão da pandemia da Covid-19, no qual o juízo de 1º grau deferiu, parcialmente, a antecipação da tutela determinando que fossem reduzidos 25% no valor dos locativos. Os locadores irresignados com a decisão interpuseram recurso, informando que os locatários estavam utilizando o imóvel de forma plena, e eram médicos e, assim sendo, pertenciam à classe dos “serviços essenciais”, possibilitando assim que continuassem auferindo seus ganhos mensais. Diante disso, os desembargadores cassaram a decisão que concedeu a tutela antecipada, determinado que os locativos fossem pagos de maneira integral até a decisão do processo.

Nesse sentido, a ementa:

CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PRETENSÃO DE REVISÃO CONTRATUAL PARA REDUÇÃO DO ALUGUEL EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19. INADMISSIBILIDADE. PERDA DE FONTE DE RENDA PELO LOCATÁRIO EM FUNÇÃO DAS RESTRIÇÕES POLÍTICO-ADMINISTRATIVAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA QUE NÃO ENSEJA A APLICAÇÃO DOS ARTS. 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE DESPROPORÇÃO ENTRE O VALOR DA PRESTAÇÃO DEVIDA PELO LOCATÁRIO E O DO MOMENTO DA SUA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE QUALQUER VANTAGEM AO LOCADOR. ONEROSIDADE EXCESSIVA INEXISTENTE. INAPLICÁVEL A TEORIA DA IMPREVISÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. **A situação vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora apelante no bojo da presente ação de revisão de contrato de**

⁷¹ AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA PARA REDUÇÃO DO VALOR CONTRATADO DOS ALUGUÉIS, FUNDADO NA CRISE FINANCEIRA PROVOCADA PELA PANDEMIA DO COVID-19. ATIVIDADES ESSENCIAIS NA ÁREA MÉDICA DESEMPENHADAS PELOS LOCATÁRIOS. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. Para obter a tutela provisória de urgência, deve o autor apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado ("fumus boni juris") e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo ("periculum in mora"). Ausentes os requisitos cumulativos exigidos pelo art. 300 do CPC, comporta reforma a decisão que a deferiu com o fim de determinar a redução parcial dos aluguéis, mormente considerando que os locatários desempenham atividades essenciais na área médica e que não foi impedida de funcionar pelos decretos governamentais. Ademais, há elementos evidenciando sua capacidade financeira. (TJSP; Agravo de Instrumento 2166326-18.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24 ago. 2020; Data de Registro: 24 ago. 2020). Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=13888399&cdForo=0>. Acesso em: 04 maio 2021.

aluguel não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim o conjunto de decisões político-administrativas de governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas. Tanto é que, nas últimas pandemias enfrentadas pelo país, não foram adotadas medidas semelhantes de "quarentena", de "lockdown", de "isolamento horizontal", dentre outras. 2. **Não se verifica a aplicabilidade dos arts. 317, 478 e 479 à situação dos autos, em que o autor pleiteia a revisão do contrato de locação residencial por ter perdido sua fonte de renda em função da pandemia da Covid-19, uma vez que a perda da fonte de renda não é evento extraordinário e imprevisível, e, ademais, não se verifica a existência de desproporção entre o valor da prestação devida pelo locatário e o do momento da sua execução, e muito menos se verifica a ocorrência de qualquer vantagem ao locador, o que afasta a existência de onerosidade excessiva ou a aplicabilidade da teoria da imprevisão.** 3. Recurso improvido. (Grifo nosso)⁷²

Locação. Imóvel residencial. Redução do valor do aluguel em face de dificuldade financeira do locatário por força da pandemia por COVID 19. Descabimento. Alteração do valor do aluguel que se justifica apenas nas situações indicadas nos artigos 19 da Lei 8.245/91 e 317 do Código Civil, **mostrando-se em ambos os casos irrelevante a perda de renda do locatário.** Redução do locativo mediante evocação da quarentena por COVID 19 que se admite no caso de impedimento à plena fruição do imóvel em razão do fechamento de atividade determinado pelas autoridades governamentais. **Situação que não atingiu imóveis residenciais.** Ação improcedente. Recurso provido. (Grifo nosso)⁷³

Como não se trata de uma matéria pacificada, deve-se destacar que o mesmo Tribunal de Justiça apresenta decisões em sentido contrário, baseadas na teoria da imprevisão, calcada no artigo 317 do Código Civil⁷⁴, onde foi mantida a liminar

⁷² SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Apelação Cível 1005033-24.2020.8.26.0625; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2021; Data de Registro: 02/03/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14414916&cdForo=0>. Acesso em 17 de maio de 2021.

⁷³ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005374-33.2020.8.26.0566**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 fev. 2021; Data de Registro: 23 fev. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14387279&cdForo=0>. Acesso em 17 maio 2021.

⁷⁴ Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação. (BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 17 maio 2021).

deferida em primeiro grau, determinando a redução no valor da locação residencial, em função dos locatários estarem desempregados e exercerem funções na economia informal, sendo assim entenderam que há presunção de redução nas condições financeiras por fato imprevisível, uma vez que a economia informal foi afetada de forma direta pelas paralisações econômicas causadas pela pandemia da Covid-19. Nesse sentido, cabe citar a ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. TUTELA ANTECIPADA. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/15. Prima facie, a situação transitória da **COVID-19 se apresenta como fato imprevisível** capaz de interferir na eficácia do negócio jurídico e **impor a revisão com base na teoria da imprevisão**. A conservação do negócio, ademais, atende à função social do contrato. Revisão cabível, em tese, nos termos do art. 317 do Código Civil. **Alugueres que devem ser reduzidos em 30%, solução que se mostra, por ora, indicada.** DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (Grifo nosso)⁷⁵

Tratando do mesmo processo acima referido, a parte autora também interpôs recurso de Agravo de Instrumento⁷⁶, pois entendeu que a redução de 30% no valor dos locativos era demasiadamente baixa, requerendo que o desconto fosse aumentado para o patamar de 70% do valor dos locativos.

Ao analisar o pedido, os desembargadores entenderam que a redução no percentual de 30% se mostrava adequada à decisão liminar, podendo ser analisada uma redução diferente deste patamar somente após a regular instrução do processo. Desse modo, foi negado provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelos autores.

⁷⁵ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2224721-03.2020.8.26.0000**; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17 dez. 2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14250759&cdForo=0>. Acesso em: 05 maio 2021.

⁷⁶ AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. TUTELA ANTECIPADA. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/15. Prima facie, a situação transitória da COVID-19 se apresenta como fato imprevisível capaz de interferir na eficácia do negócio jurídico e impor a revisão com base na teoria da imprevisão. A conservação do negócio, ademais, atende à função social do contrato. Revisão cabível, em tese, nos termos do art. 317 do Código Civil. **Alugueres que devem ser reduzidos em 30%, solução que se mostra, por ora, indicada.** DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2225353-29.2020.8.26.0000; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/ dez. 2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14250760&cdForo=0>. Acesso em: 05 maio 2021).

Sendo assim, fica evidente que, como todos os questionamentos que se encontram ligados às situações causadas pela pandemia da Covid-19 apresentam divergências de entendimento, entretanto, é possível perceber que o entendimento majoritário é de não conceder descontos nas locações residenciais, diferentemente dos entendimentos nas locações não residenciais, em que apresentam grande polarização nas decisões, como veremos a seguir.

3.2 Os impactos da Covid-19 nas locações não residenciais

As locações não residenciais sofreram os maiores impactos causados pela pandemia da Covid-19, uma vez que estas locações apresentam como finalidade principal o comércio e a indústria.

No tocante aos impactos sofridos pelos locatários e locadores, Victoria Branquinho⁷⁷ explica:

[...] inegável o impacto na relação locador e locatário, principalmente no que se refere às locações não-residenciais. Grande parte dos locatários não poderão empregar o objeto do contrato, o imóvel, em seu benefício nesse período, e os que conseguirem, claramente não o farão em toda a sua potencialidade, seja em virtude do fechamento parcial, seja em razão da diminuição dos empregados ou demandas, de sorte que a simulação dos proveitos econômicos a serem obtidos, não será a mesma do momento da realização do negócio.

Nesse mesmo sentido, Marcus Filipe Freitas Coelho⁷⁸, no que tange aos impactos gerados pela pandemia nas locações destinadas ao comércio do locatário, aduz:

Considerando o estado de calamidade pública decretado pelos governos Federal, estaduais e municipais, especialmente pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, e ainda o quanto previsto pela Lei 13.979/2020, com a determinação de medidas como o isolamento e a quarentena, inúmeras relações contratuais e comerciais foram diretamente afetadas em razão da crise econômica instalada no país.

⁷⁷ BRANQUINHO, Victoria. **Covid-19** - Impactos na relação locatário e locador. Migalhas. 8 jun. 2020. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/328591/covid-19---impactos-na-relacao-locatario-e-locador#comentario>. Acesso em: 19 out.2020.

⁷⁸ COELHO Marcus Filipe Freitas. O impacto da Covid-19 nas relações locatícias comerciais. **Revista Consultor Jurídico**, 5 maio 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-05/freitas-coelho-impacto-covid-19-relacoes-locaticias-comerciais#author>. Acesso em 19 out. 2020.

O lockdown decretado pelas autoridades, mediante a determinação de fechamento de portos, aeroportos e rodovias, de shoppings centers, centros de compras, galerias, academias de ginástica, clubes sociais, esportivos e similares, buffets infantis, casas de festas, casas noturnas, danceterias, bares e estabelecimentos congêneres, bem como igrejas e templos de qualquer culto e de todas as atividades não essenciais, tem devastado a economia e já é tido como causa de uma recessão econômica em 2020.

Esse cenário de incertezas a respeito das consequências e dos efeitos negativos desta crise sem precedentes, bem como por quanto tempo durará a pandemia, tem gerado impactos para comerciantes, indústrias e prestadores de serviços não essenciais, fazendo com que empresários interrompam pagamentos a fornecedores, parceiros e colaboradores e suspendam o fechamento de novos contratos.

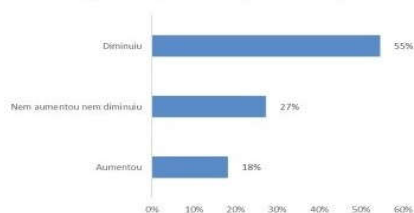
A pandemia causou a impossibilidade temporária do uso do imóvel locado para fins não residenciais. Aproximadamente um ano após o início das restrições, ainda é vivenciada, por locatários, uma incerteza quanto ao uso pleno do imóvel locado. Isso ocorre em razão dos diversos decretos estaduais e municipais – *fato do príncipe* - que, ao proibir o funcionamento de alguns ramos do comércio e da indústria, considerados não essenciais pelos gestores públicos, determinam a impossibilidade do uso e gozo do imóvel locado, por tempo indeterminado.

Recentemente, o estudo produzido pelo Instituto de Estudos Imobiliários do Departamento de Economia e Estatística (DEE), do Secovi/RS, realizado no período de 22 de outubro a 16 de novembro de 2020, contando com a participação de empresários associados ao SECOVI/RS, demonstrou:

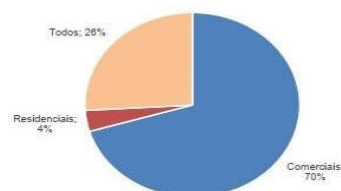
Figura 1 - Locações

LOCAÇÕES

Dentre aqueles que trabalham com locação, 55% afirmaram que a efetivação de novos contratos diminuiu desde a chegada da pandemia, em média, 31%.



88% tiveram contratos de locação cancelados devido à pandemia.



Este impacto foi percebido em todos os tipos de imóveis, especialmente nos comerciais.

Fonte: Secovi/RS⁷⁹

A pesquisa supracitada apresenta números significantes dos impactos da pandemia na realização dos novos contratos de locação. Os locatários de imóveis não residenciais tiveram sua atividade completamente proibida, ou foram obrigados a reduzir, temporariamente, o uso do imóvel pelas determinações dos decretos estaduais ou municipais, em função da pandemia da Covid-19. Em razão da paralisação de suas atividades, os locatários começaram a ter dificuldades de realizar o pagamento dos aluguéis.

Com o passar do tempo e com as atividades interrompidas, muitos locatários não realizaram mais os pagamentos dos aluguéis, levantando assim dúvidas sobre a obrigatoriedade dos pagamentos, uma vez que os locatários estariam “impossibilitados de utilizar” os imóveis locados.

Nesse sentido, iniciou-se um debate sobre quais as medidas seriam corretas e deveriam ser adotadas por locatários e locadores ante as paralizações em razão dos decretos do estado.

Muitos locadores e locatários chegaram a um consenso quanto às reduções no pagamento e até isenções dos aluguéis. Entretanto, alguns locadores não concordaram em isentar ou reduzir os aluguéis, por dependerem dos locativos para sua subsistência; outros, por não entenderem ser razoável tais isenções, uma vez que os locatários continuavam com a posse dos imóveis.

Assim, muitos locatários procuraram o Judiciário para resolver essas demandas.

O importante é verificar se a pandemia de Covid-19 pode ser considerada caso fortuito ou força maior e isentar o locatário de qualquer responsabilidade.

Em relação a esse debate, alguns autores apresentaram visões distintas a respeito do assunto.

Luiz Carlos de Andrade Jr.⁸⁰ afirma:

⁷⁹ SECOVI/RS – Agademi. **Avaliação do Impacto da Pandemia nos Negócios imobiliários**. 3ª

Edição - out/nov 2020. Disponível em:

https://www.secovirsagademi.com.br/conteudo/estudos_do_departamento_de_economia_e_estatistica_dee/117. Acesso em 14 mar. 2021.

⁸⁰ ANDRADE JUNIOR, Luiz Carlos. Covid-19: impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis. **Revista Consultor Jurídico**, 16 abr. 2020. Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2020-mai-05/freitas-coelho-impacto-covid-19-relacoes-locaticias-comerciais#author>. Acesso em 27 mar. 2020.

Por outro lado, em se tratando de locações comerciais de imóveis que tenham sua utilidade eliminada ou reduzida pelo fechamento do comércio, não se afigura necessário nem pertinente recorrer àqueles dispositivos em linha de partida. **O fechamento do comércio, determinado pelo Estado, é hipótese de caso fortuito ou força maior** – mais especificamente, o que os administrativistas designam fato do príncipe. [...] Disto decorre, no contexto do fechamento do comércio, que antes do locatário, é o locador que comete o inadimplemento; ele falha ao ‘garantir’ o cumprimento da função comercial do imóvel. Este inadimplemento é fruto da **impossibilidade fática da prestação, resultante do caso fortuito ou força maior**. Em tal hipótese, em que não vislumbra culpa do devedor, este não responde por perdas e danos (art. 393 do CC); o inadimplemento, todavia, **é efeito da impossibilidade** – o chamado inadimplemento fortuito – e perdura enquanto não for possível, ao locatário, usar o imóvel para a finalidade que lhe atribui o contrato. (grifo nosso).

Como é cediço, alguns locatários de imóveis não residenciais tiveram suas atividades completamente interrompidas pela pandemia. É correto obrigá-los a realizar integralmente o pagamento dos aluguéis? Pode ser considerado caso fortuito ou força maior e isentar o agente do dever de indenizar?

Há visões diferentes. Nesta posição, cita-se Anderson Schreiber⁸¹ que, ao tratar da possibilidade ou impossibilidade da prestação do contrato de locação, aduz:

As normas que impedem o exercício de certas atividades comerciais **podem afetar duramente o locatário de imóvel comercial, mas não resultam em impossibilidade da prestação do locador**, que consiste, também aqui, na cessão do uso e gozo do imóvel. Tal prestação segue plenamente possível sob o prisma material e jurídico. **O locatário continua tendo a posse direta do imóvel, continua dotado do exercício das faculdades de uso e gozo do imóvel**. Basta, por exemplo, verificar que os bens móveis do locatário continuam no imóvel, o que não deixa de caracterizar o exercício do uso do imóvel, ao contrário do locador, que não pode usá-lo. (grifo nosso).

Nesse sentido também é a visão de José Fernando Simão⁸², para o qual:

[...] o locatário **não perdeu a posse direta do imóvel. Seus bens (mercadorias, móveis etc.) se encontram no imóvel locado. O**

⁸¹ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 4. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

⁸² SIMÃO José Fernando. **Pandemia e locação**. In: JUSBRASIL. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em 08 abr. 2021.

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.** (grifo nosso).

Expondo esse panorama, o locador continua prestando o que foi pactuado, que consiste em ceder o uso e o gozo do imóvel, de forma que o locatário permanece na posse direta do imóvel, sem que o locador possa utilizar este imóvel.

Anderson Schreiber⁸³ expõe outra reflexão, reiterando que as prestações entre locatário e locador seguem em equilíbrio, uma vez que o cumprimento do contrato permanece sendo possível. Nesse sentido, discorre sobre a teoria da frustração do fim do contrato, exemplificando com caso real:

O instituto da frustração do fim do contrato não foi disciplinado expressamente entre nós, mas tem sido retomado com intensidade nos últimos anos. Dissertações e teses valorosas têm sido escritas sobre o tema. Há muitos aspectos técnicos que poderíamos examinar, mas fiquemos no essencial. Frustração do fim do contrato é denominação tomada de empréstimo do direito inglês, que desenvolveu, a partir da sensibilidade de sua jurisprudência, a chamada *doctrine of frustration*. Vale relembrar o célebre caso *Krell v. Henry*: um grande cortejo fora organizado para os dias 26 e 27 de junho de 1902, a fim de celebrar a coroação do rei Eduardo VII, a primeira coroação britânica em mais de sessenta anos, havendo sido divulgado que o referido cortejo passaria pela Pall Mall, uma avenida de Londres que se situa a apenas alguns quarteirões do Palácio de Buckingham. Uma semana antes, Mister Krell, proprietário de um apartamento em Pall Mall, aluga a Mister Henry seu imóvel, com vista para a avenida, por um valor significativo. Alguns dias depois, o futuro Rei adoece, adiando-se indefinidamente a coroação. Mister Henry, não tendo mais interesse na locação, recusa-se a efetuar o pagamento do aluguel, o que leva Mister Krell a acioná-lo em juízo.

A corte inglesa responsável por julgar o caso entendeu que, embora não estivesse exatamente diante de uma hipótese de “impossibility” (impossibilidade) – já que o pagamento do aluguel pelo imóvel continuava se afigurando possível –, tratava-se de situação análoga à impossibilidade, por ter restado “frustrated” (frustrado) o “foundation of the contract” (fundamento do contrato), consubstanciado na passagem do cortejo real.⁸ Casos similares foram analisados em seguida, como *Chandler v. Webster*,⁹ formando um conjunto de precedentes denominado sinteticamente “coronation cases” (casos da coroação), que está na base da *doctrine of frustration*, hoje aceita e aplicada também pela jurisprudência dos Estados Unidos da América e do Canadá.

⁸³ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 5. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

Para o autor citado, o que acontece em diversos casos no nosso país, é a frustração do fim do contrato de forma temporária, defendendo, primeiramente, a autocomposição entre as partes, e diante da impossibilidade de autocomposição, que seja apresentada a ação de revisão do contrato, com base na frustração temporária do fim do contrato. Para tanto, traz pressupostos que devem ser observados:

Na ação de revisão do contrato com base na frustração temporária do fim do contrato, o Poder Judiciário deve aferir se estão presentes os pressupostos necessários. Mais uma vez, é preciso notar que a situação não se confunde com o desequilíbrio contratual superveniente, que assenta sobre a desproporção econômica entre as prestações. Aqui, compete ao juiz aferir outras condições, especialmente: (a) se o fim do contrato (exploração do comércio) era um fim comum (vale dizer: o instrumento contratual ou outras circunstâncias permitiam assumir que o locador locou o imóvel para aquele fim); e (b) se o acontecimento superveniente comprometeu efetivamente a realização do fim contratual por certo tempo.⁸⁴

Ressalta, também, a existência de um dever de renegociar, teoria baseada no instituto da boa-fé objetiva, que será estudada mais adiante, e afirma:⁸⁵

O dever de renegociar assume especial importância nas relações locatícias afetadas pela pandemia. O caráter temporário do impacto nessas relações recomenda a obtenção de soluções consensuais, reservando-se ao Poder Judiciário um papel residual, de *ultima ratio* para os contratantes. De todos os efeitos que a pandemia produz sobre nossas vidas, talvez um dos mais importantes seja estimular um ambiente de maior solidariedade recíproca, com a compreensão dos sacrifícios mútuos impostos por esse período excepcional, o que torna mais factível o exercício da autocomposição, competindo aos juristas, neste particular, incentivar soluções não litigiosas.

Para Flávio Tartuce⁸⁶, a pandemia da Covid-19 trouxe uma revisão de temas já conhecidos:

A pandemia trouxe novas demandas e revisitou outras em temas civilísticos, como a alegação de caso fortuito e de força maior, a teoria da imprevisão, a resolução por onerosidade excessiva, a frustração do

⁸⁴ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 9. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

⁸⁵ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, 2020, p. 12. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 08 abr. 2020.

⁸⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - v. 3**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993849. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>. Acesso em: 06 abr 2021.

fim da causa, os princípios contratuais, a crise dos relacionamentos familiares, a guarda compartilhada, a elaboração de testamentos e a própria morte em si.

Os impactos na pandemia fizeram com que o Poder Legislativo tomasse medidas para amenizá-los, como por exemplo através do projeto de lei 1.179/20⁸⁷, proposto pelo Senador Antônio Anastasia, que dentre outros objetivos, apresentava regras de emergências no tocante às ações de despejo de contratos de locação.

Um dos itens mais representativos do referido projeto é a possibilidade de suspensão temporária do pagamento do aluguel das locações residenciais, durante o período de maior impacto, previsto no texto original.⁸⁸

Entretanto, ao debater o tema, o Senado não aprovou a medida, ao entender que os locadores, juntamente com os locatários, foram impactados pela pandemia e poderiam depender dessa receita para as suas subsistências, não podendo suportar sozinhos estes prejuízos.⁸⁹

O projeto de lei foi aprovado e tornou-se a Lei 14.010/2020⁹⁰. No tocante às locações, apresentou a seguinte redação, em seu artigo 9º:

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.

Essa medida não trouxe maiores impactos na prática, uma vez que vetou apenas a concessão das medidas liminares nas ações de despejo, podendo estas serem ajuizadas normalmente.

⁸⁷ BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 1179/2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Senado Federal, 2020. Disponível em:

<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1614816298206&disposition=inline>. Acesso em: 08 abr. 2021.

⁸⁸ JUNIOR, Jayme Marques de Souza; AMARO, Anderson de Souza. **Os impactos da pandemia da covid-19 nos contratos de locação imobiliária**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338466/os-impactos-da-pandemia-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-imobiliaria>. Acesso em 31 mar. 2020.

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em 31 mar. 2021.

Com isso, o texto da lei 14.010/2020⁹¹ trouxe pouquíssimo impacto nas relações entre locadores e locatários, ficando a cargo do Judiciário resolver tais demandas e sua eficácia estava prevista para 30/10/2020. Portanto, já não está mais produzindo os seus efeitos.

Frente a isso, já está em tramitação uma nova legislação que envolve as locações na pandemia. No dia 18/05/2021, a Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 827/2020⁹², encaminhado para análise do Senado Federal. O referido projeto tem como objetivo “Suspender pelo período de 90 (noventa) dias em razão da Pandemia do COVID-19, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais e dar outras providências.”

O projeto tem como intuito suspender os despejos dos locatários de imóveis residenciais desempregados ou que comprovadamente tiveram suas rendas afetadas em razão dos impactos causados pela pandemia da Covid-19. Abrangendo também os locatários de imóveis não residenciais utilizados por microempreendedores e empresas de pequeno porte, assim, ficando suspensas por 90 dias a execução da ordem de despejo até o dia 31/12/2021.

O referido projeto de lei também prevê que sejam suspensas a concessão de medidas liminares nas ações de despejo de imóveis urbanos, previstas nos incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245⁹³ até 31/12/2021. A referida suspensão fica condicionada à comprovação por parte do locatário de que a pandemia da Covid-19 impactou diretamente em suas finanças, resultando na impossibilidade de pagar os aluguéis, sendo assim muito semelhante à redação do artigo 9º da lei 14.010/2020 suprarreferida, apenas com a condição da comprovação dos impactos, condição essa não prevista na lei 14.010/2020.⁹⁴

⁹¹ Ibid.

⁹² BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 827/2020. Suspende pelo período de 90 (noventa) dias em razão da Pandemia do COVID-19, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais e dá outras providências. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2241695>. Acesso em 01 de junho de 2021.

⁹³ BRASIL. Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 01 de junho de 2021.

⁹⁴ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. A suspensão do despejo em contrato de locação de imóvel urbano em razão da pandemia da COVID-19: o renascimento da Fênix. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2021/05/25/suspensao-despejo-contrato-de-locacao/>. Acesso em 01 de junho de 2021.

Por fim, cabe registrar que o referido projeto de lei estabelece que o impedimento à concessão de liminares limita-se às locações que não ultrapassem R\$600,00 em caso de imóveis residenciais e R\$1.200,00 em caso de imóveis não residenciais.

Recentemente, o STF decidiu que “ficam impossibilitadas medidas administrativas ou judiciais que resultem em despejos, desocupações, remoções forçadas ou reintegrações de posse de natureza coletiva em imóveis que sirvam de moradia ou que representem área produtiva pelo trabalho individual ou familiar de populações vulneráveis.” O Ministro Luís Roberto Barroso, do STF, suspendeu o despejo de locatários de imóveis residenciais em condição de vulnerabilidade por decisão liminar, ou seja, sem prévia defesa, antes mesmo do exercício do contraditório. O conceito de vulnerabilidade será analisado caso a caso pelo magistrado que atuar na situação concreta.⁹⁵

Realizados esses registros, cabe apontar que as chamadas nas postagens de redes sociais estão equivocadas, tais como no *Instagram* e em alguns títulos de artigos publicados, nos quais constam, expressamente, que estão suspensos todos os despejos, de forma indistinta, até o final do ano⁹⁶. Ora, não é isso que o projeto traz.

Com isso, possuindo pouco amparo pela legislação vigente, os locatários de imóveis não residenciais, diante dos impactos sofridos no faturamento de seus negócios causados pelas restrições impostas, procuraram o judiciário para tentar resolver as suas demandas.

Os tribunais, por sua vez, ao analisar os diversos pedidos, muitos em caráter liminar, para suspender ou reduzir o valor dos aluguéis, apresentam uma pluralidade de entendimentos. Vejamos:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Consultório dentário - Ação revisional de aluguel fundada na epidemia do Coronavírus - Acolhimento parcial – Possibilidade jurídica do pedido **com base na imprevisibilidade – Inteligência do art. 317 do Código Civil** - Apelação do autor -

⁹⁵ Ver: MEDIDA CAUTELAR NA ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL 828 DISTRITO FEDERAL - ADPF 828 MC- Trata-se de arguição de descumprimento de preceito fundamental, com pedido de medida cautelar, ajuizada pelo Partido Socialismo e Liberdade (PSO). Liminar concedida pelo Rel Min. Roberto Barroso, em 3/6/2021.

⁹⁶ FERRARI, Vitor Antony; KUBALA, Ivan. Projeto de Lei n. 827/20 que suspende despejos até final de 2021 segue para aprovação no senado. *In*: MAZZUCO&MELLO. Disponível em: <https://www.mazzuccoemello.com/projeto-de-lei-n-827-20-que-suspende-despejos-ate-final-de-2021-segue-para-aprovacao-no-senado/>. Acesso em 14 jun. 2021.

Afastamento da prejudicial de nulidade da sentença – Readequação dela, contudo, quanto ao termo inicial e final da redução de valores - **Redução em 30% nas fases amarelas e laranja e de 70% na fase vermelha, de acordo com a disciplina estabelecida pelo poder público - Impossibilidade de cobrança futura de diferenças** - Readequação dos encargos processuais, em caso de sucumbência recíproca – Recurso parcialmente provido.(Grifo nosso)⁹⁷

No julgado acima, a autora, locatária de uma peça comercial que utilizava para seu consultório dentário, postulou uma redução em 70% do seu aluguel desde o início das restrições causadas pela pandemia (março de 2020). Não satisfeita com a sentença de primeiro grau que reduziu para 50% até o mês de setembro de 2020, autorizando o locador a realizar a cobrança das diferenças não pagas futuramente, a autora apelou da sentença. Os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo então acolheram parcialmente, apresentando solução mais equânime, determinando que as reduções deveriam ser de acordo com as fases de restrições determinadas pelo Governo do Estado de São Paulo e que não seria razoável uma futura cobrança das diferenças nos valores. “Não se justifica a determinação para a cobrança futura de diferenças, pois a queda de faturamento do autor dificilmente poderá ser compensada quando a normalidade se fizer presente.”⁹⁸

Em outra decisão, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, apresentou entendimento distinto, vejamos a ementa:

Locação de imóvel comercial – Ação de revisão de obrigação – Onerosidade excessiva não comprovada – **Efeitos da pandemia que atingiram a todos os agentes econômicos** – Equilíbrio contratual preservado – Ausência de comprovação da impossibilidade de adimplir as obrigações alegadas – Recurso desprovido.⁹⁹ (Grifo nosso)

⁹⁷ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005059-40.2020.8.26.0037**; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=14485118&cdForo=0>. Acesso em 06 abr. 2021.

⁹⁸ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005059-40.2020.8.26.0037**; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=14485118&cdForo=0>. Acesso em 06 abr. 2021.

⁹⁹ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=14487950&cdForo=0&uidCaptcha=sajcaptcha_11c144ad4add4b3393c3296268edada3&g-recaptcha-response=03AGdBq27ga7l8x5YG5e2snc2nrNNC-

A autora, locatária de um espaço comercial, onde explora o ramo de academias de ginástica, ingressou judicialmente buscando a revisão do aluguel, pois em razão das paralisações causadas em virtude da pandemia não pode utilizar o imóvel locado de forma plena, invocando o artigo 317 do Código Civil. Tendo sido proferida sentença desfavorável a ela, interpôs apelação.

Os desembargadores da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar o caso, primeiramente apontaram que não somente a apelante (locatária) sofreu os impactos causados pela pandemia, o apelado (locador) também sofreu. Sendo assim, analisam que não ficou configurada situação de extrema vantagem para o locador:

Nos contratos estritamente privados, como o presente, é necessário que se verifique a álea extraordinária, a onerosidade excessiva em contraposição a uma benesse desproporcional em favor da outra parte, que impossibilita o cumprimento da obrigação.¹⁰⁰

Por fim, destacaram também que o locador concedeu descontos ao locatário, demonstrando sua boa-fé contratual. Deste modo, mantendo a decisão de primeiro grau, foi negado provimento ao apelo.

Diversos locatários ingressaram judicialmente pedindo liminarmente isenções ou reduções nos pagamentos dos aluguéis, alicerçando-se principalmente na teoria do caso fortuito ou força maior.

k232q4ZDjYVxt8nJWzmDKu4mb4GXGqSC9O1FO3v_6Wx3RE65xn64W3wIVU82O1X7z1XSvX5c3D1Su2XFL2feKBHP5cUn_REcvzeykFvV-2vthD5vcNzyqX0e_3QoRfueMyy4VvYUD3suTG4wKQUWh5FA9eZfO3iYVFJjQz0ftK_PXjiK1dvMMAWRp7HUtCHlJX0nyMVYUouajo2lzoFVm9Qmaw6hscIzI10e-mobcmJsCElpISZK7wvD9iA-PzCBtioaJyngcR0cciEq5uNSvxHNB4HQmVlfBa7crpaXDIEG-2BNw-jOcYrVsRBQtUA3dcm77ct93qz8JP7Htqqk4nG3KGPymuNDf5uzqw8nj-S6PD7gjO07FDDcqgYluV2hrCb1cPSc1aGG3Cdz1ElZrNgKZcppqsrSekfvr457qLMmi2. Acesso em: 06 abr. 2021.

¹⁰⁰ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=14487950&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_11c144ad4add4b3393c3296268edada3&g-recaptcha-response=03AGdBq27ga7l8x5YG5e2snc2nrNNC-k232q4ZDjYVxt8nJWzmDKu4mb4GXGqSC9O1FO3v_6Wx3RE65xn64W3wIVU82O1X7z1XSvX5c3D1Su2XFL2feKBHP5cUn_REcvzeykFvV-2vthD5vcNzyqX0e_3QoRfueMyy4VvYUD3suTG4wKQUWh5FA9eZfO3iYVFJjQz0ftK_PXjiK1dvMMAWRp7HUtCHlJX0nyMVYUouajo2lzoFVm9Qmaw6hscIzI10e-mobcmJsCElpISZK7wvD9iA-PzCBtioaJyngcR0cciEq5uNSvxHNB4HQmVlfBa7crpaXDIEG-2BNw-jOcYrVsRBQtUA3dcm77ct93qz8JP7Htqqk4nG3KGPymuNDf5uzqw8nj-S6PD7gjO07FDDcqgYluV2hrCb1cPSc1aGG3Cdz1ElZrNgKZcppqsrSekfvr457qLMmi2. Acesso em: 06 abr. 2021.

O que acontece na maior parte dos casos, é que os efeitos causados na pandemia afetam ambas as partes contratantes. Nesse sentido, decidiu o Tribunal de Justiça do estado de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING. PEDIDO LIMINAR "INAUDITA ALTERA PARS" DE REDUÇÃO DO ALUGUEL EM RAZÃO DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR O EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO. DECISÃO MANTIDA. 1. **A questão vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora agravante no bojo da ação declaratória de inexistência de dívida não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim as decisões político-administrativas dos governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas.** Assim é que, nas últimas pandemias enfrentadas pelo país, não foram adotadas medidas semelhantes de "quarentena", de "lockdown", de "isolamento horizontal", dentre outras. 2. As recentes decisões político-administrativas têm impactado de forma severa as relações jurídicas entre os particulares, notadamente como no caso dos autos, em que shopping centers foram fechados por decisões administrativas dos governos Estaduais e Municipais, ocasionando perdas severas ao faturamento dos estabelecimentos comerciais neles localizados, que evidentemente se viram privados de sua clientela presencial. 3. O mesmo argumento apresentado pela agravante – redução no faturamento – poderá ser utilizado pela agravada, **sendo necessário, para se começar a ponderar acerca da possibilidade de se conceder, judicialmente, o pretendido desconto no valor do aluguel, analisar-se a situação fática de ambas as partes para que se alcance a solução mais equânime e que respeite a legislação vigente, bem como os princípios aplicáveis.** 4. Recurso improvido.¹⁰¹ (Grifo nosso)

Assim sendo, podemos perceber que por se tratar de uma situação extremamente atual, encontramos uma pluralidade de entendimentos. No entanto, é perceptivo que a jurisprudência segue a linha de que os efeitos causados pela pandemia da Covid-19 afetam ambas as partes contraentes de forma indistinta.¹⁰²

¹⁰¹ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2179864-66.2020.8.26.0000**; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17 ago. 2020; Data de Registro: 18 ago. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=13869002&cdForo=0>. Acesso em: 06 abr. 2021.

¹⁰² JUNIOR, Jayme Marques de Souza; AMARO, Anderson de Souza. **Os impactos da pandemia da covid-19 nos contratos de locação imobiliária.** in: MIGALHAS Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338466/os-impactos-da-pandemia-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-imobiliaria>. Acesso em 31 mar. 2020.

Também é possível perceber que os julgadores vêm apresentando certa cautela ao analisar os casos que são oriundos dos impactos causados pela pandemia, neste sentido cita-se o recente julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no qual o locatário estava inadimplente a 4 meses, de uma locação não residencial, celebrada sem nenhuma garantia locatícia. O locador ingressou com ação de despejo por falta de pagamento com pedido liminar de desocupação, com base no artigo 59, §1º, IX, da lei nº 8.245/91¹⁰³, tendo seu pedido indeferido pelo magistrado de primeiro grau. Interpôs Agravo de Instrumento e os desembargadores, ao analisarem o caso, apontaram que a inadimplência era referente ao período da pandemia da Covid-19, “não sendo recomendável a movimentação de servidores, enquanto vigentes regras de isolamento e relativização de horários nas instituições públicas, em prol de um único indivíduo.” Apontaram também que “somente com a oportunização do contraditório é que se poderá conhecer os motivos que ensejaram o não pagamento dos locativos, cabendo à ré, inclusive, purgar a mora e evitar o despejo compulsório.” Desse modo, foi negado provimento ao Agravo de Instrumento.¹⁰⁴

A pandemia da Covid-19 causou, e vem causando, diversos impactos nas relações contratuais de locação entre locatários e locadores, e, além das teorias supracitadas, diversas outras teorias estão sendo apresentadas e discutidas pelos autores e nos tribunais brasileiros, tais como a teoria da imprevisão, caso fortuito e força maior, onerosidade excessiva, entre outras, as quais serão analisadas no capítulo a seguir.

¹⁰³ Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. §1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: (...) IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

¹⁰⁴ AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DESOCUPAÇÃO IMEDIATA. DESCABIMENTO. DÉBITO RELATIVO AO PERÍODO DA PANDEMIA DA COVID 19. NECESSIDADE DE CAUTELA NA APRECIÇÃO DA CONTROVÉRSIA. OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO QUE SE IMPÕE. POSSIBILIDADE DE PURGA DA MORA. REAPRECIÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA, EM PERÍODO POSTERIOR AO DECURSO DO PRAZO CONTESTACIONAL, INCAPAZ DE GERAR PREJUÍZO SEVERO À LOCADORA. DECISÃO A QUO CONFIRMADA. RECURSO DESPROVIDO. (RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento, Nº 50355668020218217000, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 14 abr. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em 11 jun. 2021.)

4 SOLUÇÕES APLICÁVEIS PARA RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS

Como já referido, a pandemia da Covid-19 gerou diversos conflitos no Direito Privado, especialmente nas relações contratuais. Nesse sentido, serão apresentadas algumas soluções que poderiam resolver o impasse entre locador e locatário, tais como: reconhecer como sendo um caso fortuito e força maior; aplicação da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, reconhecimento da boa-fé objetiva e o “dever” de renegociar; e a teoria do fato do príncipe como obstáculo ao uso do imóvel.

Neste capítulo, é relevante trazer à tona o que apresenta a Lei do Inquilinato, no tocante aos aluguéis e a repactuação dos valores fixados entre as partes.

O artigo 18¹⁰⁵ da lei 8.245/91¹⁰⁶ deixa claro que, caso ambas as partes concordem, podem alterar o valor inicialmente pactuado no contrato de locação, bem como modificar cláusula referente ao reajuste, realidade muito presente atualmente, uma vez que os contratos de locação geralmente são reajustados tendo como base o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e esse índice vem apresentando valores altíssimos. Em março de 2021, o IGP-M acumulado dos últimos 12 meses chegou a patamares acima dos 30%¹⁰⁷, fazendo com que locadores e locatários utilizassem o que o rege o artigo 18 da Lei Inquilinária e reajustassem os aluguéis dentro da realidade do mercado imobiliário, ou em alguns casos mantivessem o valor do aluguel sem aplicação do reajuste anual.

¹⁰⁵ Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

¹⁰⁶ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 10 maio 2021.

¹⁰⁷ FGV. **Índices Econômicos - IGP-M**. in: PORTAL FGV. Disponível em: https://portal.fgv.br/noticias/igpm-marco-2021?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-03-30. Acesso em: 10 maio 2021.

4.1 Ação revisional e (in)aplicabilidade do dever de renegociar decorrente da boa-fé objetiva

Neste capítulo, primeiramente, faz-se necessário tratar sobre os tipos de revisionais que estão sendo discutidas pelo Judiciário atualmente.

A ação revisional de aluguel, prevista na Lei do Inquilinato¹⁰⁸, no seu capítulo IV, artigos 68 a 70, e também no artigo 19, deverá ser ajuizada dentro dos requisitos legais, dentre eles está o artigo 19¹⁰⁹ da Lei do Inquilinato, que impõe como requisito à propositura da ação que o contrato de locação esteja vigorando há mais de 3 anos. Sendo que, após três anos de vigência do contrato de locação, é possível requerer a revisão judicial do aluguel, tendo como intuito principal ajustar o valor do aluguel ao preço praticado atualmente no mercado imobiliário.

O objetivo da Ação Revisional de Aluguel é de trazer equilíbrio para o contrato de locação. Nesse sentido, Sylvio Capanema de Souza afirma que o

objetivo da ação revisional do aluguel [...], (...) é, sem dúvida, o de preservar o equilíbrio da equação econômica do contrato de locação do imóvel urbano, se o aluguel vier a se afastar, de maneira significativa, do valor de mercado.¹¹⁰

Para Diego Fernandes Guerra, a revisional prevista na Lei do Inquilinato é inadequada neste momento. O autor afirma¹¹¹:

A própria leitura do ajuste ao preço de mercado impede a revisão do art. 19 da lei de locações nesse momento, pois o valor da locação que venha a ser aplicável, seja por se tratar de condições normais de mercado, seja por tratar de algo que ainda não se sabe como terminará. O mercado imobiliário é uma incógnita pós pandemia, visto que com as modificações de relações sociais e até mesmo o incentivo de trabalho à distância, podem afetar o valor de imóveis destinados à

¹⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 10 maio 2021.

¹⁰⁹ Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

¹¹⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - Artigo por Artigo. Grupo GEN, 2020, p. 404.

¹¹¹ GUERRA, Diego Fernandes. **Contratos de locação urbana em tempos de covid-19 - Negociação e comentários a dispositivos legais que vêm sendo sugeridos para resolução de conflitos e equilíbrio nas relações**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325385/contratos-de-locacao-urbana-em-tempos-de-covid-19-negociacao-e-comentarios-a-dispositivos-legais-que-vem-sendo-sugeridos-para-resolucao-de-conflitos-e-equilibrio-nas-relacoes>. Acesso em 10 maio 2021.

locação não residencial e até mesmo de locações residenciais para imóveis mais adequados ao home office.

Após essa breve síntese sobre a ação revisional, prevista na Lei do Inquilinato¹¹², é necessário analisar as hipóteses de revisão contratual advindas do Código Civil, que estão sendo amplamente usadas para embasar os diversos pedidos de redução dos locativos, em função dos impactos causados pela pandemia da Covid-19.

Nesse sentido, identificamos muitos pedidos de revisionais de aluguel, com base no artigo 317 do Código Civil¹¹³, segundo o qual

quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento da execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quando possível, o valor real da prestação.

Por conseguinte, também identifica-se diversas discussões jurídicas envolvendo a intenção de revisar ou até mesmo resolver os contratos, com fundamento nos artigos 478 a 480 do Código Civil¹¹⁴, que tratam a respeito da onerosidade excessiva, *in verbis*:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

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

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

O instituto da onerosidade excessiva é originalmente utilizado para a resolução do contrato, contudo, conforme redação do artigo 479, a resolução poderá ser evitada caso o réu modifique o contrato, de modo a oferecer equidade às partes contratantes.

¹¹² BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 10 maio 2021.

¹¹³ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2020.

¹¹⁴ Ibid.

Cabe salientar que, nos termos do artigo 478, só haverá onerosidade excessiva se do fato resultar em prestação excessivamente onerosa para uma parte, com extrema vantagem para a outra, devendo ser analisado cada caso de forma individual.

Tiago Augusto de Macedo Binati, em seu artigo “sobre a revisão de contratos, explica:¹¹⁵

Onerosidade excessiva. Resolução ou revisão do contrato. A onerosidade excessiva, que pode tornar a prestação desproporcional relativamente ao momento de sua execução, pode dar ensejo tanto à resolução do contrato (CC 478) quanto ao pedido de revisão de cláusula contratual (CC 317), mantendo-se o contrato. Esta solução é autorizada pela aplicação, pelo juiz, de cláusula geral da função social do contrato (CC 421) e também da cláusula geral da boa-fé objetiva (CC 422). O contrato é sempre, e em qualquer circunstância, operação jurídico-econômica que visa a garantir a ambas as partes o sucesso de suas lícitas pretensões. Não se identifica, em nenhuma hipótese, como mecanismo estratégico de que se poderia valer uma das partes para oprimir ou tirar proveito excessivo de outra. Essa ideia de socialidade do contrato está impregnada na consciência da população, que afirma constantemente que o contrato só é bom quando é bom para ambos os contratantes.

Trataremos nos próximos itens, de forma mais específica, esses dois institutos, inclusive demonstrando as posições dos tribunais.

No último ano, falou-se muito sobre um “dever” de renegociar oriundo da boa-fé objetiva, partindo do “bom-senso” que deveria pairar sobre os contratos de locação e sobre as partes contratantes.

No tocante aos impactos causados pela pandemia da Covid-19, no direito privado, especificamente nos contratos, a boa-fé objetiva e o dever de renegociar surgiram como uma das soluções que deveriam ser aplicadas, entretanto podemos observar que este dever não é aceito unanimemente pelos juristas, que inclusive apresentam visões distintas, como veremos a seguir.

A boa-fé objetiva, nas palavras de Judith Martins-Costa¹¹⁶:

Diga-se, por ora, tão somente que a expressão «boa-fé objetiva» não traduz um estado de fato (o «estar de boa-fé») que afasta a culpa ou gera determinadas pretensões aquisitivas (e.g., a aquisição da posse) ou salvaguarda posições jurídicas (como ao credor de boa-fé).

¹¹⁵ BINATI, Tiago Augusto de Macedo. **Covid-19 e seus reflexos nos contratos de locação**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/327964/covid-19-e-seus-reflexos-nos-contratos-de-locacao>. Acesso em 10 maio 2021.

¹¹⁶ MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação**. – 2. ed. – Saraiva Educação, 2018, p. 42-43.

O conteúdo específico da boa-fé, em cada caso, está indissoluvelmente ligado às circunstâncias, aos «fatores vitais» determinantes do contexto da sua aplicação. Por isso é impossível apresentar uma definição apriorística e bem acabada do «que seja» a boa-fé objetiva. Como sintetizado com precisão, o conceito de boa-fé parece mais interessar por sua função que por sua definição.

O agir segundo a boa-fé objetiva concretiza as exigências de probidade, correção e comportamento leal hábeis a viabilizar um adequado tráfico negocial, consideradas a finalidade e a utilidade do negócio em vista do qual se vinculam, vincularam, ou cogitam vincular-se, bem como o específico campo de atuação em que situada a relação obrigacional.

Nesse sentido, podemos compreender que a boa-fé objetiva não pode ser simplesmente resumida no simples estado do agente, do agir de boa-fé, mas sim na junção dos fatos, de modo a estabelecer entre devedor e credor elementos cooperativos necessários ao correto adimplemento. Complementa Flávio Tartuce¹¹⁷:

[...] tornou-se comum afirmar que a boa-fé objetiva, conceituada como exigência de conduta leal dos contratantes, está relacionada com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico, não havendo sequer a necessidade de previsão no instrumento negocial. São considerados deveres anexos, entre outros:

- Dever de cuidado em relação à outra parte negocial;
- Dever de respeito;
- Dever de informar a outra parte sobre o conteúdo do negócio;
- Dever de agir conforme a confiança depositada;
- Dever de lealdade e probidade;
- Dever de colaboração ou cooperação;
- Dever de agir com honestidade;
- Dever de agir conforme a razoabilidade, a equidade e a boa razão.

No tocante ao dever de renegociar, primeiramente é preciso entender o que isso pode significar. Para poder tratar algo como dever, primeiramente deve-se ter fundamentos jurídicos; em segundo lugar concede-se poderes para que seja exigida certa atitude ou comportamento do devedor para com o credor e, por último, caso não seja cumprido este dever, tenha como resultado consequências para quem não o cumpriu.¹¹⁸

¹¹⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil** - Volume Único, 9ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2018, p. 544. 9788530984076. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530984076/>. Acesso em: 21 out. 2020.

¹¹⁸ SILVA, Luiz Augusto Da. **O dever de renegociar contratos**: O que é e modo de usar. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/328581/o-dever-de-renegociar-contratos--o-que-e-e-modo-de-usar>. Acesso em 15 maio 2021.

Anderson Scheireber¹¹⁹ defende o dever de renegociar, no seu artigo, no qual ressalta:

[...]no âmbito daqueles contratos cujas prestações sejam economicamente afetadas pelas restrições a todos impostas neste momento, **antes de qualquer pleito revisional, deve-se recorrer à boa-fé objetiva e ao dever de renegociar. Soluções alternativas podem e devem ser encontradas pelos próprios contratantes para preservar o cumprimento de seus contratos**, tanto mais na situação que estamos vivendo, em que o Poder Judiciário, em funcionamento restrito, deve ser acionado apenas para situações realmente urgentes. Extinção de vínculos contratuais e revisão judicial de contratos são remédios extremos que as partes têm o dever de evitar sempre que possível, diante do imperativo de mútua cooperação e lealdade que deriva do artigo 422 do Código Civil brasileiro e do princípio constitucional da solidariedade social (art. 3º, I). (Grifo nosso)

Seguindo essa mesma linha, André Roberto de Souza Machado explica:

Em toda relação contratual é possível identificarmos três categorias de deveres, a saber:

- Os deveres (obrigações) principais, que consistem em deveres de satisfazer o objeto central da contratação, a razão objetiva pela qual o negócio foi celebrado, isto é, o dever de prestação e de contraprestação respectivos, como por exemplo, em uma compra e venda, o dever do comprador de pagar o preço (prestação) e o dever do vendedor de transferir o domínio da coisa (contraprestação);
- Os deveres (obrigações) acessórios, consistentes em obrigações complementares, de reforço, de garantia, de sanção etc. São obrigações que não subsistem por si sós, pois dependem da existência das obrigações principais. As obrigações acessórias dependem de previsão legal ou de cláusula contratual, como são os exemplos da cláusula penal moratória por atraso no cumprimento da obrigação principal, a cláusula de garantia por vício oculto da coisa, a cláusula de caução, dentre outras;
- Os deveres anexos ou laterais decorrentes da Cláusula Geral de Boa-fé, prevista no artigo 422, do Código Civil, e que são considerados como deveres implícitos aos contratos em geral.

O dever de renegociar está inserto, via de regra, na terceira categoria, como um dever anexo da boa-fé objetiva, implícito, consistente em dever e conduta em prol da conservação do negócio jurídico diante de fatos supervenientes que tenham alterado, substancialmente, as

¹¹⁹ SCHREIBER, Anderson. **Devagar com o Andor: Coronavírus e Contratos** Importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional. *In*: MIGALHAS. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/devagar-com-o-andor--coronavirus-e-contratos---importancia-da-boa-fe-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medida-terminativa-ou-revisional>. Acesso em 17 out. 2020.

circunstâncias (objetivas ou subjetivas) sobre as quais se assentou a base da contratação.¹²⁰

No entanto, Judith Martins-Costa¹²¹, ao ser questionada acerca da “possibilidade de deduzir, a partir da Cláusula geral da boa-fé objetiva, um dever de renegociar”, afirma:

[...] o princípio da boa-fé, tal qual posto no art. 422, é fonte de um dever de colaborar para com o adimplemento do contrato e não para refazer o contrato. Há um caráter finalístico e imediato da ligação entre o princípio e o adimplemento satisfativo do contrato como pactuado. É claro que, sem afastar esse dever legal, as partes podem pactuar a mútua colaboração para o atingimento de fins específicos, por exemplo, para atuarem em vista do "completamento" de um contrato incompleto, mas, neste caso, não estaremos falando de um dever legal, mas de um dever contratual. As partes podem considerar mais conveniente aos seus mútuos interesses não minudenciar ex ante todas as particularidades da conduta devida, então estabelecendo obrigações genéricas (como um dever de melhores esforços ou um dever de agir segundo a boa-fé para o alcance de tal ou qual ato), e detalhando a conduta no curso da execução contratual. **Estas hipóteses não se confundem com um dever legal de renegociar as bases contratuais, mas configuram um dever contratual de ajustamento, ou completamento, conforme o caso.** (Grifo nosso)

Dito isso, fica esclarecido o conceito e a existência de visões diferentes sobre o assunto. Como praticamente tudo que orbita os impactos causados pela pandemia da Covid-19, principalmente sobre o dever de renegociar, oriundo da boa-fé objetiva, também não possui uma única linha de pensamento.

Como bem pontuado por Judith Martins-Costa, também no debate realizado através do aplicativo Instagram, que, posteriormente, foi postado no site YouTube, defende que não existe um dever geral de renegociar oriundo da boa-fé objetiva e aduz:

[...] **não é possível deduzir do artigo 422 do Código Civil um dever geral de renegociar**, uma vez que o princípio da boa-fé conforme o artigo 422 do Código Civil é fonte de um dever de colaborar para o

¹²⁰ MACHADO, André Roberto de Souza. **A aplicação do dever de renegociar**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/323961/a-aplicacao-do-dever-de-renegociar>. Acesso em 15 mai. 2020.

¹²¹ MARTINS-COSTA, Judith, **Entrevista**: Judith Martins Costa, 02 de junho de 2020. In: MIGALHAS. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/coluna/german-report/328102/entrevista-judith-martins-costa>. Acesso em 21 out. 2020.

adimplemento do contrato e não para o refazimento do contrato.¹²²
(Grifo nosso)

Pode-se concluir que os juristas estão incentivando as partes contratantes a repactuar os termos contratuais, com o intuito de preservar os negócios jurídicos, inclusive incentivado pela Judith Martins-Costa. No entanto não poderíamos aplicar essa teoria como obrigatoriedade.

4.2 Teorias do Código Civil para revisão ou resolução dos contratos

É possível afirmar que a Teoria da Imprevisão está intimamente ligada ao princípio do *Pacta Sunt Servanda*, de forma a ser considerada um grande avanço para o Direito.

Tendo origem na Babilônia, mais precisamente no Código de Hamurabi, há quase 3.000 anos a.C., estando descrita em sua Lei número 48, o seguinte¹²³:

Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o campo ou destrói a colheita, ou por falta de água não cresce o trigo no campo, ele não deverá nesse ano dar trigo ao credor, deverá modificar sua tábua de contrato e não pagar juros por esse ano¹²⁴

Todavia essa teoria somente obteve relevância na Idade Média, mais precisamente na França, sob a vigência do Direito Canônico, com o surgimento da cláusula *rebus sic stantibus*.

A aplicação da Teoria da Imprevisão está condicionada à presença de certos requisitos, não se aplicando a todos os contratos nem a todas as situações que modifiquem as condições contratuais. Para a aplicação, é necessário constatar que se trata de uma circunstância imprevisível, que altere a base econômica objetiva do contrato, juntamente com a onerosidade excessiva. Sobre essa última condição, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho explicam que:

¹²² MARTINS-COSTA, Judith; FRAZÃO, Ana. **Há um Dever de Renegociar?**. 26 jun. 2020. 1 vídeo (48 min 10 s). Publicado pelo canal ESA – Escola Superior de Advocacia Nacional. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=PU9iemxJh0o>. Acesso em 13 maio 2021.

¹²³ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil 4 - CONTRATOS**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593051. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 26 maio 2021.

¹²⁴ SIDOU, José Maria Othon. **Resolução judicial dos contratos e contrato de adesão no direito vigente e no projeto de Código Civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 3.

[...] uma ou até mesmo ambas as partes experimentam um aumento na gravidade econômica da prestação a que se obrigou. Com isso, podemos concluir, consoante anotamos linhas acima, que **a teoria da imprevisão não pressupõe, necessariamente, enriquecimento de uma parte em detrimento do empobrecimento da outra.** Isso porque **a superveniência da circunstância não esperada poderá haver determinado onerosidade para ambas as partes, sem que, com isso, se afaste a aplicação da teoria.**¹²⁵ (Grifo nosso)

Nesse mesmo sentido, Elpídio Donizetti afirma:

Constituem requisitos para a revisão judicial dos contratos por aplicação da teoria da imprevisão (art. 317 do Código Civil): (1) que se trate de contrato comutativo de execução diferida ou continuada; (2) que, quando da execução, tenha havido alteração das circunstâncias fáticas vigentes à época da contratação; (3) que essa alteração fosse inesperada e imprevisível quando da celebração do contrato; (4) por fim, que a alteração tenha promovido desequilíbrio entre as prestações.¹²⁶

A doutrina apresenta o entendimento de que os eventos extraordinários e imprevisíveis são somente os eventos impossíveis de prevenir, e, por serem imprevisíveis, seus impactos sejam inevitáveis e, conseqüentemente, irreparáveis.

No Código Civil, podemos observar que a Teoria da Imprevisão está prevista no artigo 317, que apresenta a seguinte redação:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.¹²⁷

No que tange a esse artigo, Carlos Roberto Gonçalves¹²⁸ ensina:

O dispositivo adota a mencionada teoria da imprevisão, permitindo que o valor da prestação seja corrigido pelo juiz sempre que houver desproporção entre o que foi ajustado por ocasião da celebração do contrato e o valor da prestação na época da execução. A condição exigida é que a causa da desproporção seja imprevisível e que tenha

¹²⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil 4 - CONTRATOS**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593051. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 26 maio 2021.

¹²⁶ DONIZETTI, Elpídio. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597025026. p. 498. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597025026/>. Acesso em: 27 maio 2021.

¹²⁷ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 de nov. 2020.

¹²⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. Vol. 2. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 279.

havido pedido expresso de uma das partes, sendo defeso ao juiz determinar a correção de ofício. A teoria da imprevisão resultou da antiga cláusula *rebus sic stantibus* que, na Idade Média, era admitida tacitamente nos contratos de trato sucessivo e equivalia a estarem as convenções dessa natureza dependentes da permanência da situação fática existente na data de sua celebração. A sua adoção relaciona-se com a preocupação moral e jurídica de evitar injustiças nos casos em que, ao tempo de cumprimento de avença de execução diferida, as obrigações assumidas tornaram-se excessivamente onerosas pela superveniência de fatos extraordinários e imprevisíveis à época do ajuste. O equilíbrio contratual é restabelecido mediante revisão ou resolução do contrato, por meio de intervenção judicial.

Podemos compreender, assim, que a Teoria da Imprevisão possui como objetivo ajustar o equilíbrio do contrato, uma vez que diante de um fato imprevisível que altere a base econômica do contrato, resultando em um desequilíbrio contratual, poderá então restabelecer esse equilíbrio através da revisão ou resolução do contrato.

Nesse sentido, Paulo Luiz Netto Lôbo complementa, que “para essa teoria, o evento causador do desequilíbrio das prestações das partes não poderia ser previsto nos momentos pré-negociais e quando da celebração do contrato.”¹²⁹

Assim sendo, a Teoria da Imprevisão não poderá ser utilizada quando o evento causador do desequilíbrio poderia ter sido previsto antes da realização do contrato, Paulo Luiz Netto Lôbo complementa afirmando que “a excepcionalidade afasta situações consideradas ordinárias ou comuns nas relações contratuais duradouras.”¹³⁰

Já na Lei do Inquilinato, a possibilidade de rever o valor do aluguel está prevista no art. 19¹³¹, determinando que, só após 3 anos do contrato ou do último aditivo que alterou o valor do aluguel, locador ou locatário podem revê-lo, com o intuito de trazê-lo ao preço de mercado.

Conforme Marina Vanessa Gomes Caeiro:

O legislador da lei 8245/91, com o receio que ocorressem profundas alterações nos níveis políticos e sócio econômicos que gerassem uma mudança superveniente e imprevisíveis acarretando excessiva onerosidade para uma das partes e lucro exacerbado para a outra, criou o artigo 19 da referida lei para restabelecer o equilíbrio

¹²⁹ LÔBO, Paulo Luiz Netto. **DIREITO CIVIL V 3 - CONTRATOS**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021, p. 89. 9786555593495. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593495/>. Acesso em: 13 de maio de 2021.

¹³⁰ Ibid., p. 89.

¹³¹ Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

econômico do contrato, evitando assim o enriquecimento sem causa de uma das partes contratantes, em prejuízo da outra.¹³²

Todavia, no panorama atual, somente o artigo 19 da Lei Inquilinária não é suficiente para resolver os problemas causados pela pandemia. A situação atual impactou as partes contratantes de maneira grave e extremamente rápida, sendo que muitos contratos de locação pactuados há menos de 3 anos, teoricamente, não poderiam utilizar desse artigo para revisar seu contrato.

Através de pesquisas jurisprudenciais, nota-se que a grande maioria das decisões favoráveis aos locatários baseiam-se no artigo 317 do Código Civil¹³³. Conforme visto, essa teoria possibilita aos julgadores revisar o valor da prestação devida, que por algum motivo tenha se tornado desproporcional por razão imprevisível.

Parte dos julgadores do Tribunal de Justiça de São Paulo vem entendendo que “a pandemia do coronavírus constitui fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, autorizando, por isso, a revisão contratual;”¹³⁴ baseando-se diretamente no que estabelece o artigo 317, do Código Civil”.

Nesse sentido, o Agravo de Instrumento número 2058004-64.2021.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo, que trata da ação revisional de contrato de locação, em que o locatário requereu tutela antecipada para que fosse

¹³² CAEIRO, Marina Vanessa Gomes. **A locação de imóveis urbanos e a teoria da imprevisão**. In: ÂMBITO JURÍDICO. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-76/a-locacao-de-imoveis-urbanos-e-a-teoria-da-imprevisao/#:~:text=%20N%C3%A3o%20havendo%20acordo%2C%20o%20locador,lo%20ao%20pre%C3%A7o%20de%20mercado>. Acesso em 28 maio 2021.

¹³³ Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

¹³⁴ Agravo de instrumento - locação de imóvel comercial - pedido de tutela cautelar antecedente - insurgência da locadora contra r. "decisum" que trouxe deferida, em parte, tutela de urgência - redução dos locativos no percentual de 70% (setenta por cento) e das despesas condominiais no de 20% (vinte por cento) - pandemia do coronavírus – **fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva - revisão do contrato de locação autorizada - artigos 317, "caput", e 478, "caput", ambos do Código Civil - aplicabilidade, ainda, da teoria da imprevisão** - requisitos autorizadores da excepcional medida evidenciados em sede de cognição sumária - locativos minorados no percentual de 50%(cinquenta por cento) - distribuição equitativa, "prima facie", dos prejuízos decorrentes da conjuntura - despesas condominiais - redução no percentual de 20%(vinte por cento) - razoabilidade - decisão reformada - recurso parcialmente provido, com determinação.(SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2113909-88.2020.8.26.0000; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 mar. 2021; Data de Registro: 30 abr. 2021. (Grifo nosso). Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14588692&cdForo=0>. Acesso em 15 maio 2021).

determinada a isenção do aluguel no período compreendido entre abril e maio de 2020, e fosse também declarado inexigível o aluguel mínimo, sendo devido somente o aluguel percentual, ajustado entre as partes pelo período compreendido entre junho de 2020 e dezembro de 2021, bem como fosse reduzido o aluguel mínimo ao percentual de 70% do valor contratualmente previsto, o magistrado de primeiro grau indeferiu o pedido, o que ensejou o Agravo de Instrumento.

Ao analisar o caso, o Desembargador Relator constatou que se tratava de uma locação em centro comercial e no ramo alimentício, e realizou apontamentos quanto ao decreto do Congresso Nacional, que reconheceu o Estado de calamidade pública, bem como os decretos estaduais que decretaram medida de quarentena, em que não era possível realizar atendimentos presenciais. Assim, reconhecendo que era “evidente o impacto econômico direto na atividade exercida pela locatária em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública”.

Desse modo, foi reconhecido nessa decisão “que diante das peculiaridades do caso, possível admitir-se excepcionalmente a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil.”

O Tribunal decidiu por acolher parcialmente os pedidos formulados pela locatária, ora agravante, com o intuito de preservar o negócio e trazer equilíbrio ao contrato, reduzindo o aluguel mínimo para o equivalente a 50% de seu valor vigente, pelo termo inicial e final: “desde o relativo ao mês de abril de 2020 e até que seja levantada a restrição ao funcionamento habitual e regular daquele ponto comercial”.

135

¹³⁵ LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO REVISIONAL – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO LIMINAR DE SUSPENSÃO TEMPORÁRIA E REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL – RECONHECIMENTO DE JUSTA CAUSA A JUSTIFICAR A EXCEPCIONAL INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO – POSSIBILIDADE DA REDUÇÃO DE 50%, COM BASE NO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO, A VIGORAR DESDE ABRIL DE 2020 E ATÉ QUE SEJA LEVANTADA A RESTRIÇÃO AO FUNCIONAMENTO PLENO DAQUELE PONTO COMERCIAL - PEDIDO RELATIVO À SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE PREVISTO EM CONTRATO – DESCABIMENTO, POR ORA - DECISÃO REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável conceder em parte a tutela antecipada para o fim de reduzir o valor do aluguel mínimo para o equivalente a 50% de seu valor vigente, a partir de abril/2020 e até que seja levantada a restrição ao funcionamento pleno daquele ponto comercial. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de

Outro caso foi decidido pela primeira Turma Recursal Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao analisar o Recurso Inominado número 71009792847, que se tratava de uma ação de cobrança de aluguéis e demais encargos, onde o inadimplemento havia ocorrido durante e em razão da pandemia da Covid-19, julgou acolhendo parcialmente os pedidos. Em sentença de primeiro grau, o magistrado sentenciou o locatário ao pagamento integral dos aluguéis vencidos no período que estava sendo cobrado. Ao apresentar Recurso Inominado, o locatário, reforçou os argumentos que já havia apresentado em sede de contestação, e requereu a redução no valor da condenação.

Os desembargadores ao analisarem o caso, ponderaram a respeito do momento pandêmico vivido “não há como se olvidar-se esse lamentável momento social e econômico por onde passa a Humanidade”¹³⁶, entendendo assim que seria necessário que fosse dividido entre locatário e locador os impactos causados na relação contratual, devendo ambos apresentarem “esforço” para assim manter o negócio celebrado.

Por fim foi citado entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça de São Paulo, e apresentando a sentença de parcial provimento ao recurso, reduzindo o valor nos aluguéis cobrados em 30%.¹³⁷

Nesse mesmo sentido, a ementa transcrita:

Instrumento 2058004-64.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15 abr. 2021; Data de Registro: 15 abr. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=14544334&cdForo=0>. Acesso em 15 maio 2021).

¹³⁶ RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. **Recurso Cível, Nº 71009792847**, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25 fev. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 11 jun. 2021.

¹³⁷ RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. **Recurso Cível, Nº 71009792847**, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25 fev. 2021. RECURSO INOMINADO. IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E DEMAIS ENCARGOS. INADIMPLEMENTO EM RAZÃO DA CRISE FINANCEIRA OCASIONADA PELA PANDEMIA MUNDIAL DO COVID-19. NECESSIDADE DA MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA NO MOMENTO DE CRISE MUNDIAL. IMPACTO SIGNIFICATIVO NO FATURAMENTO DA PARTE RÉ QUE ATUA NO SETOR ALIMENTÍCIO - HAMBURGUERIA. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL EM 30%. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. Assunto: Direito Privado. Locação de imóvel comercial. Ação de cobrança. Coronavírus covid-19. Pandemia. Crise financeira mundial. Ecloração. Hamburgueria. Inadimplemento. Comprovação. Relação jurídica. Manutenção. Necessidade. Aluguel. Valor. Redução em 30%. Cabimento. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 11 jun. 2021.

LOCAÇÃO. Ação revisional de aluguéis. Locação não residencial. Loja de roupas. Pandemia de Covid-19 que gerou impactos na economia e acarretou queda no faturamento da autora. Revisão do valor dos aluguéis que é possível com fundamento no art. 317 do Código Civil. Norma que trata apenas da revisão da obrigação, sem impor a resolução do contrato. Impossibilidade de utilização do imóvel, decorrente de fato imprevisível, que tornou desproporcional a obrigação assumida pela locatária. Circunstância que não se confunde com a transferência de risco da atividade exercida pela locatária à locadora e autoriza o afastamento de cláusula contratual pela qual as partes renunciaram ao direito à revisão do contrato de locação. Redução no valor do aluguel em 50% no período entre 20/03/2020 e julho de 2020. Impossibilidade de estender o desconto até o mês de dezembro. Abatimento restrito aos aluguéis e que não alcança outras obrigações eventualmente assumidas pela locatária. Sucumbência recíproca das partes, com decaimento da autora em maior extensão. Distribuição proporcional dos encargos sucumbenciais. Recurso da autora desprovido, provido em parte o da ré.¹³⁸ (Grifos nossos)

Registre-se que há o entendimento por parte dos julgadores que para ser possível a utilização da Teoria da Imprevisão com o intuito de revisar o valor do aluguel, deverá o locatário comprovar que o fato de estar impedido de utilizar o imóvel locado impactou diretamente na queda do seu faturamento, sendo que, quando o locatário não conseguir impender esse ônus que lhe compete, as reduções nos aluguéis acabam por serem indeferidas. Nesse sentido, a ementa:

Locação de imóvel comercial - Pretensão de suspensão do pagamento de aluguel, enquanto perdurar a pandemia, e para que seja levantado protesto e anotação em cadastro de inadimplentes - Art. 317 e art. 478 do Código Civil autorizam, por motivos imprevisíveis, a readequação das prestações - **Ausência, porém, de demonstração da alegada impossibilidade financeira, não bastando mera alegação** - Pedido alternativo de redução do valor do aluguel - Matéria não apreciada pela decisão agravada não pode ser objeto de recurso, sob pena de supressão de um grau de jurisdição - Agravo conhecido em parte e não provido.¹³⁹ (Grifo nosso)

¹³⁸ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1040068-68.2020.8.26.0100**; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 jan. 2021; Data de Registro: 29 jan. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14315603&cdForo=0>. Acesso em 17 maio 2021.

¹³⁹ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2142209-60.2020.8.26.0000**; Relator (a): Sílvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13 jul. 2020; Data de Registro: 13 jul. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13744238&cdForo=0>. Acesso em: 15 maio 2021.

À vista disso, em recente julgado de apelação, ressaltou que “a situação de redução de faturamento, isoladamente, não pode justificar a intervenção judicial no contrato de locação livremente pactuado entre as partes”, fazendo uma direta menção de que seria necessário comprovar que a queda no faturamento estaria diretamente ligada aos impactos imprevisíveis e supervenientes causados pela pandemia da Covid-19. Todavia a locatária “não produziu qualquer prova no sentido de demonstrar que a pandemia da COVID-19 foi capaz de afetar substancialmente a economia da empresa”, sendo assim, julgada procedente a apelação proposta pelo locador do imóvel, segue ementa:

Apelação. Locação de imóvel comercial. Ação revisional de contrato de locação com pedido de tutela de urgência. Hipótese em que a Autora, em razão da pandemia por COVID-19, **pretende a isenção ou redução do valor do aluguel desde a data do fechamento do estabelecimento até a data da efetiva entrega das chaves**, bem como, o afastamento ou redução do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato. Pedido reconvenicional de cobrança da referida multa contratual. Sentença de parcial procedência tanto da ação principal quanto da reconvenção, com redução do valor locatício e da multa em 50%. Necessidade de reforma. Anterior decisão proferida nos autos de Agravo de Instrumento que deixou explícita a necessidade de as partes apresentarem, minuciosamente, suas realidades financeiras, de modo a se buscar encontrar um ponto de equilíbrio a não desandar a cadeia produtiva da população brasileira, **já que a concessão aleatória de descontos pode ser prática perigosa a propiciar injustiças e prejuízos irreparáveis não apenas para as partes, mas para toda a economia do País. Autora que não logrou êxito em demonstrar queda em seu faturamento a justificar a intervenção judicial na relação entre particulares** sob a alegação de onerosidade excessiva. Intervenção que tem o caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios "pacta sunt servanda" e da autonomia da vontade. Locadora Ré, ademais, que se prontificou a negociar o valor do aluguel e condições para pagamento parcelado, o que foi rechaçado pela empresa Autora. Necessidade de afastamento do desconto de 50% concedido. Aluguéis e multa pela rescisão antecipada do contrato devidos em sua integralidade. Sentença reformada. **RECURSO PROVIDO.**¹⁴⁰ (Grifos nossos)

Todavia, por se tratar de matéria que não está pacificada pelo Judiciário, outra parte dos julgadores vêm negando os pedidos liminares para redução dos aluguéis.

¹⁴⁰ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1002368-20.2020.8.26.0048**; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30 mar. 2021; Data de Registro: 30 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14499432&cdForo=0>. Acesso em 15 maio 2021.

No Agravo de Instrumento n. 2071154-49.2020.8.26.0000¹⁴¹, do Tribunal de Justiça de São Paulo, o Desembargador Jayme de Oliveira negou a redução em 70% no valor do aluguel de imóvel locado para fins não residenciais, onde era explorado o ramo da distribuição de combustíveis, por entender que é imprescindível que a parte adversa apresente seus argumentos antes de tomar qualquer medida unilateral. “Como regra, tem-se defendido a necessidade de formação do contraditório, ainda que mínimo, antes da intervenção em esfera privada, em especial nos contratos de locação.”¹⁴²

Nesse mesmo sentido, o Desembargador Almeida Sampaio, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar Agravo de Instrumento interposto pelo locatário do imóvel, que teve o pedido liminar para revisar o valor dos aluguéis, com base nos artigos 317 e 478 do Código Civil, indeferido pelo magistrado de 1º grau, entendendo que não estava no presente caso evidente a urgência para analisar o pedido antes da manifestação da parte contrária, registrou no voto que “o art. 478 do CC autoriza o devedor a pleitear a resolução do contrato e não a modificação das obrigações, não tendo essa sido a pretensão formulada pela autora.”¹⁴³

Segue também o entendimento de que os pedidos formulados em caráter liminar não preenchem os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil¹⁴⁴, não sendo possível analisar as revisões de forma liminar, conforme a ementa:

¹⁴¹ AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO - Imóvel comercial - Posto de combustível - Tutela provisória de urgência em caráter antecedente voltada a obter a redução em 70% (setenta por cento) do valor do aluguel, a partir do mês de abril/2020, até o final do período pandêmico gerado pelo novo Coronavírus (Covid-19) - Decisão de primeiro grau que indefere o pedido – Insurgência do autor - Ausência dos requisitos legais a autorizar a concessão da medida de urgência - Necessidade de se garantir o exercício do contraditório e da ampla defesa - Recurso não provido. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2071154-49.2020.8.26.0000; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14 dez. 2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14246904&cdForo=0>. Acesso em: 29 maio 2021.

¹⁴² Ibid.

¹⁴³ LOCAÇÃO COMERCIAL. REVISIONAL FUNDADA NAS DETERMINAÇÕES DO PODE PÚBLICO EM RAZÃO DA PANDEMIA CAUSADA PELO COVID-19. TUTELA DE URGÊNCIA. Em princípio, os riscos inerentes à atividade desempenhada não podem ser atribuídos ao locador, cuja obrigação se restringe a permitir o uso da propriedade locada. O processo, sempre que possível, deve assegurar o contraditório, que deve ser prévio. Somente em hipóteses excepcionais é que a liminar é deferida sem que seja dada a oportunidade de participação da parte contrária. Recurso improvido. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2276154-46.2020.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21 maio 2021; Data de Registro: 21 maio 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14649929&cdForo=0>. Acesso em: 29 maio 2021).

¹⁴⁴ Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

LOCAÇÃO - IMÓVEL COMERCIAL - REVISIONAL - TUTELA ANTECIPADA - Ação fundada na pandemia gerada pelo novo Coronavírus (Covid-19) - Decisão agravada que entendeu ser necessária a oitiva da parte contrária para que se decida se há ou não espaço para redução do aluguel - **Ausentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC, quais sejam, elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano** - Necessidade de instrução probatória, após a qual, considerados novos elementos de convicção, poderá ser reexaminado o pedido de tutela de urgência - Decisão mantida - Recurso desprovido.¹⁴⁵ (Grifo nosso)

Seguindo no mesmo sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao analisar recurso de Agravo de Instrumento, no qual foi realizado pedido liminar de revisão dos aluguéis de uma locação não residencial localizada em um shopping center, entendeu que, primeiramente não havia elementos que evidenciavam a probabilidade de direito e perigo de dano, não preenchendo, assim, os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil¹⁴⁶ para conceder a medida liminar. Em segundo lugar, entendeu prudente que, primeiramente, fosse oportunizado o contraditório, e a devida produção de provas, para assim “evitar oneração excessiva de qualquer das partes”, assim, negaram provimento ao agravo, conforme ementa que segue:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA CUMULADA COM REVISIONAL. **REDUÇÃO DO ALUGUEL EM SEDE DE TUTELA DE URGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NECESSIDADE DE OPORTUNIZAR CONTRADITÓRIO E DEVIDA PRODUÇÃO PROBATÓRIA. No caso, em que pese não se olvide os impactos negativos da pandemia da Covid-19 na economia nacional, que afetam especialmente os profissionais do comércio, mostra-se prudente oportunizar o contraditório, bem como a devida produção probatória, para evitar oneração excessiva de qualquer das partes.** Ademais, não se encontram presentes os requisitos legais para a concessão da medida postulada. Inteligência do art. 68., II, 'b' da Lei de Locações. AGRAVO DESPROVIDO.¹⁴⁷ (Grifos nossos)

¹⁴⁵ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2178940-55.2020.8.26.0000**; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28 out. 2020; Data de Registro: 28 out. /2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14100522&cdForo=0>. Acesso em 29 maio 2021.

¹⁴⁶ Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

¹⁴⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento, Nº 50718217120208217000**, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 14 abr. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em 11 jun.de 2021.

Assim sendo, a jurisprudência quando entende por conceder a revisão contratual tem pendido para a análise do caso concreto para, só então, preferir uma decisão mais equânime a ambas as partes contraentes. Destaca-se que, primeiramente, os julgadores analisam se a situação fática se enquadra em um fato superveniente e imprevisível, e se a situação era de excessiva onerosidade.

É notável que o ponto crucial à concessão da revisão temporária e os respectivos descontos nos aluguéis é a impossibilidade pelo uso do imóvel locado, juntamente com a comprovação da impossibilidade financeira e a queda no faturamento.

Observe-se que as decisões analisadas, sendo a grande maioria decisões em caráter liminar, são fundamentadas na Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva. A Onerosidade Excessiva está prevista no capítulo II, seção IV do Código Civil “Da Resolução por Onerosidade Excessiva”. O artigo 478 do Código Civil¹⁴⁸, apresenta a seguinte redação:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Nas palavras de Renan Lotufo¹⁴⁹:

[...] a onerosidade excessiva é um fenômeno que ocorre entre o nascimento e a exigibilidade, que faz surgir desequilíbrio entre as prestações, portanto, gerando uma iniquidade, pois tende a tornar uma das partes submetida à outra sem que haja correspondência das prestações.

Maria Helena Diniz¹⁵⁰ leciona que “a onerosidade excessiva haverá quando um evento extraordinário e imprevisível dificultar extremamente o adimplemento do contrato por uma das partes”.

Nesse sentido, Diego Antônio Estival da Silva Luiz explica que a Onerosidade Excessiva depende da presença de quatro elementos simultâneos: (i) tratar-se de

¹⁴⁸ BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 17 out. 2020.

¹⁴⁹ LOTUFO, Renan. **Código Civil comentado**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 144.

¹⁵⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Volume 3. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 171.

contrato de execução continuada ou diferida; (ii) a extraordinariedade dos acontecimentos; (iii) a sua imprevisibilidade; (iv) que, desses acontecimentos, a prestação de uma das partes tenha se tornado excessivamente onerosa; e, (v) que, desses acontecimentos, tenha resultado vantagem extrema à outra parte no contrato.¹⁵¹

Dessa forma, a onerosidade excessiva acontece a partir de um evento imprevisível, que acaba por tornar excessivamente onerosa a prestação para uma das partes, enquanto a outra parte acaba por receber benefício exagerado.

No que diz respeito às locações que foram atingidas pela pandemia, cabe salientar que o instituto jurídico da onerosidade excessiva, com base no artigo 478 do Código Civil, somente pode ser aplicado quando o locatário venha a pleitear a resolução do contrato de locação, e não a redução do aluguel ou sua revisão temporária. Nesse caso, pode o locador, caso tenha interesse em manter o contrato, modificar a forma do contrato para que volte a ter equilíbrio entre as partes, conforme o artigo 479 do Código Civil¹⁵².

Debora Cristina de Castro da Rocha e Edilson Santos da Rocha¹⁵³, complementam:

[...] a modificação de circunstâncias inerentes ao contrato pode ensejar onerosidade excessiva ao cumprimento das obrigações a uma das partes e injusta vantagem à outra, consentindo, portanto, a revisão das cláusulas pactuadas pelo interessado, visando restabelecer o equilíbrio contratual entre as partes.

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

¹⁵¹ LUIZ, Diego Antônio Estival da Silva. **A resolução contratual por onerosidade excessiva**. In: ÂMBITO JURÍDICO, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-resolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva/#:~:text=%E2%80%9CArt.,pedir%20a%20resolu%C3%A7%C3%A3o%20do%20contrato>. Acesso em: 18 maio 2021.

¹⁵² Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. (BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 15 maio 2021).

¹⁵³ ROCHA, Debora Cristina de Castro da. ROCHA, Edilson Santos da. **A negociação nos contratos de locação comercial e a (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão em tempos de covid-19**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/330930/a-negociacao-nos-contratos-de-locacao-comercial-e-a-in-aplicabilidade-da-teoria-da-imprevisao-em-tempos-de-covid-19>. Acesso em: 15 maio 2021.

da locação, - por algum motivo superveniente e desproporcional -, o contrato pode ser revisto com base na teoria da imprevisão.

Igualmente nesse sentido, a decisão do Agravo de Instrumento n. 2191619-87.2020.8.26.0000, julgado pela 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁵⁴, teve voto da Desembargadora Lígia Araújo Bisogni divergente do relator. No processo, a locadora e ré do processo agravou contra decisão que, em ação de revisão de contrato de locação, deferiu o pedido de concessão da tutela de urgência para determinar a redução em 50% do valor do aluguel e dos encargos da locação desde 24.03.2020 até o restabelecimento total das atividades presenciais da locatária.

O Desembargador Relator Gomes Varjão e a Desembargadora Cristina Zucch deram parcial provimento ao recurso, determinando a redução em 30% do valor dos alugueres e dos encargos da locação, limitadas às verbas vencidas entre abril e junho de 2020, quando vigoraram as regras mais rígidas de isolamento social.

No entanto, a Desembargadora Lígia Araújo Bisogni votou no sentido contrário, dando provimento ao recurso, cassando a decisão agravada, nos seguintes termos:

Para a concessão da tutela pleiteada devem estar presentes, concomitantemente, os pressupostos da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Na hipótese, não se antevê o preenchimento de tais requisitos. **Essencial esclarecer, inicialmente, que o ordenamento jurídico pátrio, no art. 478 do Código Civil, admite a resolução de contratos de execução continuada ou diferida, em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, mas não há previsão de 'suspensão' ou 'descontos' das obrigações assumidas, como, aqui, pretende a locatária, ora agravada.**

A propósito do descabimento da suspensão dos pagamentos, precedente desta E. Corte: "... Com efeito, à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa. Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação..." (Agravo de Instrumento 2063701-03.2020.8.26.0000; Relator Arantes Theodoro; 36ª Câmara

¹⁵⁴ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2191619-87.2020.8.26.0000**; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 nov. 2020; Data de Registro: 24 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/getArquivo.do?cdAcordao=14171650&cdForo=0>. Acesso em: 15 de maio de 2021.

de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/04/2020). O que pode é, caso se queira evitar a resolução contratual, modificar as condições do contrato, conforme art. 479 do mesmo diploma legal, PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO *in verbis*: “Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato”. Não se revela razoável, ainda mais neste momento processual de cognição sumária, o Judiciário 'dar' descontos sobre aluguéis em relação firmada entre particulares, até mesmo levando-se em consideração que a locadora-agravante necessita, a priori e de igual forma, fazer frente às suas obrigações, garantindo, dentro do possível, a adimplência perante seus credores. (Grifo nosso).

Seguindo nessa perspectiva, foi preferida decisão na 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁵⁵, em que o Desembargador Relator Vianna Cotrim, ao analisar recurso de apelação interposto pelos locatários na ação de revisão contratual, relativa à locação de imóvel comercial, entendeu que não estava presente a onerosidade excessiva, uma vez que não ficou demonstrado a extrema vantagem à outra parte contratante.

Assim sendo, entende-se que a onerosidade excessiva, conforme prevista no artigo 478 do Código Civil, tem como intuito principal resolver o contrato, não sendo a base correta para os pedidos de revisão contratual.

Cabe registrar também que, como referido no julgado supracitado, os efeitos da pandemia atingem ambas as partes contratantes, sendo ônus do locatário comprovar a onerosidade excessiva alegada.

Além da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva, outro instituto muito utilizado pelos locatários para fundamentar seus pedidos de revisão e de descontos nos aluguéis, é o caso fortuito ou força maior, previsto no artigo 393, parágrafo único do Código Civil¹⁵⁶:

¹⁵⁵Ementa: em>Locação de imóvel comercial – Ação de revisão contratual – Cerceamento de defesa não configurado – Onerosidade excessiva não comprovada – Efeitos da pandemia que atingiram a todos os agentes econômicos – Equilíbrio contratual preservado – Ausência de comprovação da impossibilidade de adimplir as obrigações alegadas – Recurso desprovido. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Apelação Cível 1031086-68.2020.8.26.0002; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 abr. 2021; Data de Registro: 29 abr. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14587527&cdForo=0>. Acesso em: 15 maio 2021).

¹⁵⁶BRASIL. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 17 out. 2020.

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.

Entende-se o caso fortuito e força maior como sendo eventos supervenientes ou inevitáveis, que fogem do controle da força humana.

Alvaro Villaça Azevedo¹⁵⁷, ao definir o caso fortuito e a força maior, afirma:

[...] caso fortuito é o acontecimento provindo da natureza, sem qualquer intervenção da vontade humana, como, por exemplo, a inundação de um rio, em consequência do que se arrasta uma ponte, impossibilitando tal fato o devedor, com seu caminhão, de transportar o objeto da prestação ao local certo, no dia certo. Esse devedor restará exonerado da responsabilidade de indenizar.

[...] a força maior é o fato de terceiro, ou do credor; é a atuação humana, não do devedor, que impossibilita o cumprimento obrigacional. Suponham que o devedor se obrigue a vender sua casa, recebendo parte do preço, sendo, logo em seguida, desapropriado esse imóvel, ou que alguém deixe de entregar determinada mercadoria em certo lugar, por nele ter eclodido uma sedição. Nenhuma culpa pode caber ao devedor, tanto do imóvel, caso o vendedor não soubesse da iminência do ato expropriatório, como da mercadoria.

Nesse mesmo sentido, Caio Mário Pereira da Silva¹⁵⁸ explica:

Costuma-se dizer que o caso fortuito é o acontecimento natural, ou o evento derivado da força da natureza, ou o fato das coisas, como o raio do céu, a inundação, o terremoto. E, mais particularmente, conceitua-se a força maior como o *damnum* que é originado do fato de outrem, como a invasão do território, a guerra, a revolução, o ato emanado da autoridade (*factum principis*), a desapropriação, o furto etc.

Carlos Roberto Gonçalves¹⁵⁹ apresenta uma visão bem diferente do caso fortuito e força maior:

Em geral, a expressão caso fortuito é empregada para designar fato ou ato alheio à vontade das partes, ligado ao comportamento humano ou ao funcionamento de máquinas ou ao risco da atividade ou da

¹⁵⁷ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**, v. 2: teoria geral das obrigações e responsabilidade civil. 13. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019, p. 221.

¹⁵⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: teoria geral das obrigações. Rev. e atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 329.

¹⁵⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. Vol. 2. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 38.

empresa, como greve, motim, guerra, queda de viaduto ou ponte, defeito oculto em mercadoria produzida etc. E força maior para os acontecimentos externos ou fenômenos naturais, como raio, tempestade, terremoto, fato do príncipe (*fait du prince*) etc.

José Paulo Marzagão, Jessica Nunes de Queiroz e Julian Junqueira Rillo¹⁶⁰, apresentando uma visão desse instituto, ligado diretamente aos impactos da pandemia da Covid-19, entendem:

[...]pode-se considerar que caso fortuito é o acontecimento natural sem interferência da vontade humana, ao passo que a força maior é a própria atuação humana manifestada em fato de terceiro.

Embora as restrições impostas pelo Poder Público como forma de mitigar a pandemia possa ser considerado um evento de caso fortuito ou força maior, nosso entendimento é que a tal situação somente se caracterizaria como caso fortuito ou força maior quando efetivamente a relação jurídica for afetada pelo evento de caso fortuito ou força maior, impedindo-se, em razão do caso fortuito ou força maior, o cumprimento de uma obrigação contratual.

Mister ressaltar que o dispositivo legal tão somente menciona que o devedor não responde pelos prejuízos decorrentes do caso fortuito ou força maior, não havendo qualquer disposição que facultaria ao devedor revisar ou extinguir a obrigação em si.

A dúvida que se instaura é a de se saber se a Covid-19 pode se caracterizar em caso fortuito ou força maior. No que tange às locações e à pandemia, os autores citados entendem que não se trata de caso fortuito ou força maior, e tampouco autorizam a revisão ou resolução do contrato ao afirmar:

[...]Deste modo, transpondo para a relação jurídica locatícia, onde o locador se compromete a entregar o uso e gozo do imóvel para o locatário contra o pagamento de uma contraprestação, **entendemos que o dispositivo em comento não autoriza o locatário a pleitear em função da pandemia a revisão do aluguel ou até mesmo a rescisão contratual.**¹⁶¹ (Grifo nosso)

¹⁶⁰ MARZAGÃO, José Paulo; QUEIROZ, Jessica Nunes de; RILLO, Julian Junqueira. **O Novo Coronavírus e seus Impactos nos Contratos de Locação**. Disponível em: <https://ibradim.org.br/o-novo-coronavirus-e-seus-impactos-nos-contratos-de-locacao/>. Acesso em 16 maio 2021.

¹⁶¹ MARZAGÃO, José Paulo; QUEIROZ, Jessica Nunes de; RILLO, Julian Junqueira. **O Novo Coronavírus e seus Impactos nos Contratos de Locação**. Disponível em: <https://ibradim.org.br/o-novo-coronavirus-e-seus-impactos-nos-contratos-de-locacao/>. Acesso em 16 maio 2021.

Existem decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo que apresentam o mesmo entendimento, ou seja, que a queda temporária no faturamento das empresas não configura caso fortuito ou força maior, e que ambas as partes contratantes vêm sofrendo prejuízos diante dos impactos causados pela pandemia da Covid-19. Consequentemente, o julgador não deve intervir nessa relação. Nessa perspectiva, a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelo locatário de um imóvel não residencial, que fez o pedido para reduzir em 50% o valor do aluguel, alegando que em razão da pandemia sua capacidade econômica havia sido comprometida, o locatário arguiu que houve frustração temporária do objeto do contrato, baseado na teoria da imprevisão e onerosidade excessiva. O julgador, ao negar provimento ao recurso, afirmou que não vislumbrava o perigo e a probabilidade do direito para conceder a medida liminar, e que “não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa.”¹⁶²

Nesse mesmo sentido seguem as ementas:

Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Ação revisional de aluguel. Tutela antecipada. A tutela de urgência de natureza antecipada será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Artigo 300 do Código de Processo Civil. Não evidenciada a presença de seus requisitos legais. Medida antecipatória que se mostra prematura diante da ausência de provas concretas da impossibilidade de arcar com os aluguéis em decorrência da situação excepcional causada pela pandemia de Covid-19. **Eventual queda de faturamento, de qualquer modo, que não justificaria a excepcional intervenção do Poder Judiciário para modificar disposição contratual livremente pactuada entre as partes. Revogação da tutela de urgência.** Recurso provido.¹⁶³ (Grifo nosso)

¹⁶² AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – HIPÓTESE EM QUE A LOCATÁRIA ALMEJA A REDUÇÃO EM 50% DOS ALUGUÉIS – DESCABIMENTO – A QUEDA DO FATURAMENTO POR CERTO PERÍODO NÃO CARACTERIZA CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR HÁBIL A AUTORIZAR A INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO PELAS PARTES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2264815-90.2020.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03 dez. 2020; Data de Registro: 03 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14208755&cdForo=0>. Acesso em 16 maio 2021).

¹⁶³ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento 2262704-36.2020.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 24/02/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14391947&cdForo=0>. Acesso em 16 de maio de 2021.

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela provisória. Locação comercial. Pandemia do coronavírus. **Medidas administrativas de isolamento social que afetam todos os agentes econômicos e membros da sociedade.** Precedentes. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.¹⁶⁴ (Grifo nosso)

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela provisória. Locação comercial. Pandemia do coronavírus. **Medidas administrativas de isolamento social que afetam todos os agentes econômicos e membros da sociedade.** Precedentes. Concordância da D. PGJ. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.¹⁶⁵ (Grifo nosso)

Assim, é possível vislumbrar a pluralidade de entendimentos que os julgadores vêm apresentando na concessão de descontos liminarmente requeridos por locatários de imóveis não residenciais.

Por outro lado, há quem entenda como caso fortuito ou força maior o fato do príncipe, ou seja, o decreto legislativo que impediu o uso do imóvel, pelo locatário, e não a doença em si.

O Tribunal de Justiça de São Paulo entende que as medidas restritivas que vieram a impactar os contratos de locação são oriundas de decisões político-administrativas dos governantes, tratando-se do *fato do príncipe*, conforme a ementa citada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING. PEDIDO DE CONCESSÃO DE LIMINAR "INAUDITA ALTERA PARS" DE REDUÇÃO DO ALUGUEL E ENCARGOS EM RAZÃO DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS. NATUREZA PROVISÓRIA DA DECISÃO E QUE FICA MANTIDA. 1. **A questão vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora agravante no bojo da ação não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim as decisões político-administrativas dos governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas.** 2. As recentes decisões político-administrativas têm

¹⁶⁴ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2239972-61.2020.8.26.0000**; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 mar. 2021; Data de Registro: 29 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=14497906&cdForo=0>. Acesso em 16 maio 2021.

¹⁶⁵ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2172728-18.2020.8.26.0000**; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08 mar. 2021; Data de Registro: 08 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=14429337&cdForo=0>. Acesso em 16 maio 2021

impactado de forma severa as relações jurídicas entre os particulares, notadamente como no caso dos autos, em que **shopping centers foram fechados por decisões administrativas dos governos Estaduais e Municipais**, ocasionando perdas severas ao faturamento dos estabelecimentos comerciais neles localizados, que evidentemente se viram privados de sua clientela presencial. Também foram impostas medidas para a retomada gradual das atividades, coibindo-se e reduzindo o potencial de pleno emprego das atividades empresariais. 3. A identidade de argumentos apresentados pelas partes – redução no faturamento – implica na necessidade de se aguardar a dilação probatória e se ponderar acerca da possibilidade de se conceder em provimento definitivo, judicialmente, o pretendido desconto gradativo no valor do aluguel segundo as fases de retomada impostas pelo governo e, analisar-se a situação fática de ambas as partes para que se alcance a solução mais equânime e que respeite a legislação vigente, bem como os princípios aplicáveis. Nada por ora, a infirmar o acerto da r. decisão que indeferiu a tutela. 4. Recurso improvido.¹⁶⁶ (Grifos nossos)

Dito isso, imprescindível analisar a teoria do fato do príncipe e de que forma ela vem sendo discutida pela jurisprudência.

A *teoria do fato do príncipe* advém do Direito Administrativo e é um termo utilizado para indicar uma ação do Poder Público, contudo passível de ser aplicada no Direito Civil. O livro “O príncipe”, de Nicolau Maquiavel, é uma obra que procura sempre demonstrar a figura de uma Estado forte e soberano, indicando que as atitudes proferidas pelos governantes são sempre legítimas e tem o intuito de manter sua autoridade, sendo que o termo “Fato do príncipe” é oriundo dessa obra literária.¹⁶⁷

Para Rafael Carvalho Rezende Oliveira, o Fato do Príncipe no Direito Administrativo é definido como um fato realizado pela Administração Pública, genérico e extracontratual, que ocasiona no aumento de despesas do Contrato Administrativo ajustado.¹⁶⁸

Cabe também registrar o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça:

¹⁶⁶ SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2191552-25.2020.8.26.0000**; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19 fev. 2021; Data de Registro: 19 fev. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14378512&cdForo=0>. Acesso em: 16 maio 2021.

¹⁶⁷ BROCCHI, Gabriel Gallo. **A Teoria do Fato do Príncipe**. Disponível em: <https://www.fius.com.br/a-teoria-do-fato-do-principe/#:~:text=Por%20ess%C3%AAncia%2C%20o%20fato%20do,ou%20impossibilita%20o%20seu%20cumprimento>. Acesso em 16 maio 2021.

¹⁶⁸ ORCR. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2020. 9788530989460. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989460/>. Acesso em: 16 maio 2021

O fato do príncipe, caracterizado como uma imposição de autoridade causadora de dano, de um lado, viabiliza a responsabilização do Estado; e, de outro, rompe do liame necessário entre o resultado danoso e a conduta dos particulares, configurando, em disputas privadas, nítida hipótese de força maior.¹⁶⁹

Bruno Miragem¹⁷⁰, em seu artigo realizou importantes colocações a respeito do fato do príncipe ligado à pandemia da Covid-19, destacando:

No âmbito da responsabilidade civil, há força maior quando certo dano é causado por ordem de autoridade legítima, o que é fato que justifica o dano. Eis o fato do príncipe, que no âmbito dos negócios jurídicos privados, ao tornar impossível ou perturbar o adimplemento obrigacional, justifica a não-responsabilização do devedor. **Algumas questões, contudo, merecem atenção em relação à aplicação da teoria do fato do príncipe nos negócios jurídicos privados: (a) quais os pressupostos do ato do Estado e sua relação com a impossibilidade de adimplemento pelo devedor? (b) há situações em que, havendo fato do príncipe que torne impossível ou prejudique o adimplemento, responde o Estado pelos danos causados ao credor?**

O fato do príncipe se caracteriza como ato estatal, característico de uma decisão de autoridade, que repercute em uma relação jurídica existente dando causa a um dano ou prejudicando o curso normal de seus efeitos. É discutível se o ato estatal deve ou não ser dotado de legitimidade, ou se mesmo o ato ilegítimo pode revestir-se desta qualidade. Isso porque, presumida a legitimidade dos atos da Administração, desde logo produzem efeitos na realidade da vida. (...) Outro aspecto que se discute em relação ao fato do príncipe é sua proximidade conceitual em relação à teoria da imprevisão. Será exigível que o fato do príncipe imprevisível ao devedor, de modo que surpreendido por ele, não possa resistir ou evitar? Trata-se de aproximação que se fez, sobretudo, pela aplicação da teoria em relação aos contratos administrativos, nos quais o fundamento para revisão ou modificação das cláusulas contratuais, para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, associa "fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis" ou ainda "álea econômica extraordinária e extracontratual" (art. 65, II, "d", da lei 8.666/1993).

Sendo o fato do príncipe causa do inadimplemento do negócio jurídico, causando dano ao credor, exonera-se da responsabilidade o devedor. Contudo, sendo o ato estatal a causa do dano, em que condições passa a responder o Estado frente ao credor prejudicado?

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – **REsp: 1.280.218 MG 2011/0169279-7**, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data do julgamento 21 jun. 2016 T3 – Terceira Turma, Data de Publicação. Dje 12 ago. 2016. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-eletronica-2016_243_1_capTerceiraTurma.pdf. Acesso em 17 maio 2021.

¹⁷⁰ MIRAGEM, Bruno. **Fato do príncipe, responsabilidade civil e pandemia**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/329441/fato-do-principe--responsabilidade-civil-e-pandemia>. Acesso em: 16 maio 2021.

Tratando-se o ato estatal decorrente do exercício regular de competência legislativa ou regulamentar do Estado, não se cogita de responsabilização, uma vez que atua como conformador do próprio Direito. Todavia, havendo o exercício de poder normativo ou de atos executivos contra a lei, ou do poder de legislar contra a Constituição, há de se reconhecer a responsabilidade do Estado pelos danos que daí decorrerem diretamente. [...] **No caso das medidas de polícia adotadas para combate à pandemia, os atos do Estado expressam resultam de seu dever constitucional e legal de impedir ato danoso à coletividade, mediante exercício de competências constitucionais relativas à saúde (arts. 23, II e 196 da Constituição), em situação regularmente reconhecida como emergência de saúde pública. Esta situação autoriza a adoção das respectivas medidas restritivas na proteção da coletividade (art. 1º da lei 13.979/2020), que poderão revestir-se de fato do príncipe para excluir a responsabilidade do devedor nas obrigações cuja possibilidade de adimplemento seja atingida por eles. [...].**(Grifos nossos)

O autor citado salienta também:

[...] Deste modo, conforme já tivemos oportunidade de mencionar, **não responde, o Estado, pelos danos causados por estas medidas excepcionais, a não ser quando demonstrado que em sua aplicação, houve, desvio de finalidade ou excesso de poder, ou mesmo quando se verificarem desproporcionais em situações concretas, em vista da finalidade a ser atendida.**¹⁷¹ (Grifo nosso)

Existem posicionamentos entendendo que o fato do príncipe pode caracterizar-se em caso fortuito ou força maior, permitindo a redução dos alugueres. Nesse sentido, boa parte da jurisprudência tem apresentado entendimento de que o “impedimento ao uso do bem ao fim a que ele se destina, por determinação da autoridade pública, retrata hipótese de força maior, eis que a isso corresponde o fato do príncipe”¹⁷². Nesse sentido, as ementas transcritas:

¹⁷¹ MIRAGEM, Bruno. **Fato do príncipe, responsabilidade civil e pandemia**. In: MIGALHAS.

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/329441/fato-do-principe--responsabilidade-civil-e-pandemia>. Acesso em: 16 maio 2021.

¹⁷² Locação. Imóvel comercial. Pandemia por COVID-19. Ilegitimidade passiva da administradora da locação reconhecida. Impossibilidade de fazer uso do imóvel locado ao fim a que se destina em face de fato do príncipe caracteriza a figura da força maior, a autorizar a redução do valor do aluguel em 50% quanto ao período em que persistiu e persistir aquele impedimento. Descabimento, porém, da dispensa dos encargos moratórios. Ação parcialmente procedente. Recursos parcialmente providos. (SÃO PAULO, Tribunal de justiça. Apelação Cível 1000453-08.2020.8.26.0315; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Laranjal Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19 abr. 2021; Data de Registro: 19 abr. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14555152&cdForo=0>. Acesso em 17 maio 2021).

Locação de imóvel comercial. Pandemia por COVID19. Tutela de urgência. **Redução do valor do aluguel em face da proibição à abertura do estabelecimento comercial. Fato do príncipe que corresponde à figura da força maior.** Artigo 317 do Código Civil que autoriza nesses casos a readequação do valor da contraprestação. **Redução em 50% que se mostra razoável enquanto persistir aquela proibição.** Impossibilidade de se proibir o locador, de antemão, de fazer uso dos meios que a lei lhe oferece para retomada do imóvel locado. Recurso parcialmente provido. Agravo de instrumento. Locação comercial. **Revisão do valor locatício. Possibilidade. Fato do príncipe ante a pandemia de Covid-19, correspondente à força maior.** Concessão de tutela de urgência consistente em escalonamento do valor do aluguel em conformidade com as diferentes fases do plano de reabertura do comércio em São Paulo. **Possibilidade de redução em até 50% do valor previsto no contrato durante restrições no respectivo município.** Recurso parcialmente provido.¹⁷³ (Grifos nossos)

Conforme visto, parte da jurisprudência vem adotando que a teoria do fato do príncipe corresponde à figura da força maior, conseqüentemente permite a concessão de descontos nos locativos para os locatários. No entanto, esses descontos devem perdurar somente enquanto durar a proibição por parte do Estado.

Como bem pontuado por Bruno Miragem no artigo supramencionado, “não responde, o Estado, pelos danos causados por estas medidas excepcionais, a não ser quando demonstrado que em sua aplicação houve desvio de finalidade ou excesso de poder”¹⁷⁴. Nesse sentido, os locadores não poderão pleitear o valor desses descontos concedidos ao Estado, uma vez que essas medidas tomadas, que resultaram no fechamento de diversos comércios, tiveram por objetivo “impedir ato danoso à coletividade, mediante exercício de competências constitucionais relativas à saúde”.¹⁷⁵

Diante de todo o exposto, não restam dúvidas sobre a imprevisibilidade da pandemia da Covid-19 e de seu reflexo nas relações negociais, como nas conseqüências econômicas que vêm atingindo o Direito Privado, em especial nos contratos de locação de imóveis.

¹⁷³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2184894-82.2020.8.26.0000**; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05 nov. 2020; Data de Registro: 05 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14121194&cdForo=0>. Acesso em 17 maio 2021.

¹⁷⁴ MIRAGEM, Bruno. Fato do príncipe, responsabilidade civil e pandemia. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/329441/fato-do-principe--responsabilidade-civil-e-pandemia>. Acesso em: 16 maio 2021.

¹⁷⁵ Ibid.

Sendo assim, conforme visto, foram analisadas as possíveis revisionais, bem como foram pontuadas as teorias aplicáveis nas resoluções dos conflitos. Nas referidas análises sobre as possibilidades de resolução dos conflitos, foi possível verificar que existe grande pluralidade de entendimentos por parte da jurisprudência, priorizando-se o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual é notória a grande proporção da discussão do presente trabalho.

Como pontuado anteriormente, somente o impacto financeiro ao locatário não é suficiente para buscar a revisão ou resolução do contrato, bem como somente o impedimento temporário do uso do imóvel também não é. Ficou constatado que é necessário que o locatário comprove que o fato de estar impedido de utilizar o imóvel locado impactou diretamente na queda do seu faturamento.

Ressaltando assim de maneira sintética que, de um lado, há magistrados que entendem que os impactos causados pela pandemia da Covid-19 nas relações contratuais, gerando impedimento no uso do imóvel juntamente com a queda no faturamento das empresas, de plano, justificam a redução no valor dos aluguéis. De outro, os julgadores sustentam que, primeiramente, deverá ser analisado o contraditório, e asseveram que a crise atingiu ambas as partes contratantes, devendo assim ter muita cautela ao decidir liminarmente pela concessão de descontos. Outra linha de julgadores entende não estarem preenchidos os pressupostos, como probabilidade do direito e perigo de dano, para conceder os descontos pleiteados de forma liminar.

Dessa forma, podemos reconhecer que os julgadores procuram analisar as peculiaridades de cada caso, para então encontrar solução mais equânime, com o intuito de que predomine o equilíbrio contratual, devendo se estender aos problemas contratuais causados pela Covid-19.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Depois de toda pesquisa realizada, observou-se que os impactos causados pela pandemia da Covid-19 atingiram os contratos de locação, principalmente os não residenciais. Nesta locação, destinada ao comércio do locatário, a pandemia repercutiu de forma muito acentuada, na medida em que muitos locatários ficaram impedidos de utilizar os imóveis, por determinação de decretos municipais e estaduais, conseqüentemente, o faturamento diminuiu terrivelmente a ponto de não conseguirem pagar os locativos e encargos.

Já os locatários de imóveis residenciais, em nenhum momento deixaram de usufruir de forma plena do imóvel locado, sendo impactados de outras formas pela pandemia da Covid-19, como por exemplo, com a perda do emprego, o que impossibilitou, para muitos, o cumprimento da obrigação de efetuar o pagamento do aluguel.

Nesse contexto, foi necessário compor com o locador uma solução plausível, o que, em muitos casos, foi impossível, já que o locador ficou relutante em negociar.

Daí a necessidade de buscar auxílio no Judiciário, o qual, aliás, tem exercido um papel muito importante na resolução desses conflitos.

Diversas demandas estão sendo judicializadas, razão pela qual o tema despertou interesse a ponto de se tornar objeto de estudo deste trabalho de conclusão do curso de Direito.

No primeiro capítulo, vimos que uma das principais obrigações do locatário é pagar os alugueres no vencimento. Em função da pandemia, muitos não conseguiram cumprir essa obrigação, tornando-se inadimplentes. No segundo capítulo, estudou-se os impactos da pandemia nas locações.

No tocante aos impactos gerados nas locações residenciais, nos deparamos com decisões jurisprudenciais que apontaram para a desnecessidade de conceder descontos nos pagamentos dos locativos, uma vez que não foi alterado o sinalagma. Todavia, existem decisões que concederam liminarmente descontos nos alugueres, tanto em 1º grau e, posteriormente, confirmadas pelo tribunal.

O maior impacto deu-se nas locações não residenciais, principalmente nas locações de shopping center, nas quais os locatários ficaram impedidos de utilizar os imóveis, por determinações de decretos estaduais e municipais, deixando de auferir lucros. Por óbvio, não conseguiram cumprir com suas obrigações, ou seja, não

conseguiram pagar os locativos, o que ensejou ação de despejo por falta de pagamento.

A orientação geral foi para que o bom senso pairasse entre as partes contratantes, no intuito de eles chegarem a uma solução razoável, que atendesse os interesses de cada um, sem a participação do Judiciário.

Entretanto, em muitos casos, isso não foi possível, sendo necessário socorrer-se do Judiciário. Essa foi a análise do último capítulo do trabalho.

Como examinado, no decorrer da pandemia, o Legislativo vem tentando apresentar “soluções” para esses problemas; entretanto, no tocante às relações locatícias, não teve grande eficácia. Assim sendo, os locatários utilizando-se ora da Lei do Inquilinato ora do Código Civil, criaram ações de revisão ou de resolução dos contratos de locação com o intuito de reduzir ou retirar os alugueres mensais o desfazer o contrato e entregar o imóvel, sem multas.

Inúmeras ações foram ajuizadas, e a partir daí começaram a surgir entendimentos diferentes, sendo que parte da jurisprudência vem concedendo reduções nos alugueres, cada uma delas determinando percentuais diferentes; outra parte condicionou a análise dos pedidos após constituído o contraditório, e outra posição, minoritária, é a de que o julgador não deve se imiscuir nessa relação, cabendo às partes contratantes resolver.

Foi priorizado no presente trabalho a análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, porque foi o tribunal que mais atuou para solucionar esses problemas, e também do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, dessa forma foi possível identificar diversas decisões a respeito do tema, possuindo decisões divergentes, bem como decisões não unânimes.

Vimos que boa parte da jurisprudência apresentou o entendimento de que os impactos causados pela pandemia, afetaram ambas as partes contratantes, afirmando que locatários e locadores sofreram indistintamente.

As discussões judiciais orbitam em torno da revisão do valor dos alugueis, por isso, nesse sentido, foi necessário realizar uma breve distinção entre a revisional prevista na Lei do Inquilinato e as possibilidades de revisão advindas do Código Civil, bem como a distinção entre revisão e resolução do contrato.

Foi muito discutida também a aplicabilidade do chamado dever de renegociar oriundo da boa-fé objetiva. Sobre esse quesito ficou demonstrado que, como grande parte dos pontos que giram em torno dos impactos gerados pela pandemia,

apresentam-se visões diferentes. Salienta-se que na visão de Judith Martins-Costa, a boa-fé objetiva é fonte de um dever para o adimplemento do contrato e não para o refazimento contratual.

Tratando diretamente dos pedidos de revisões contratuais, observou-se que a grande maioria dos pedidos foi alicerçada na teoria da imprevisão, prevista no artigo 317 do Código Civil. Essa teoria trata das situações imprevisíveis que geram uma desproporção entre o valor da prestação devida e o do momento da sua execução.

Sendo que, conforme visão doutrinária, somente são considerados eventos extraordinários e imprevisíveis os eventos impossíveis de prevenir, sendo seus impactos inevitáveis e irreparáveis.

Percebeu-se que, ao analisar os pedidos, os julgadores pautam-se sempre na análise do caso concreto, de forma a manter o equilíbrio contratual, primeiramente analisando se a situação fática do requerente se enquadrava em um fato superveniente, imprevisível e que resultou em excessiva onerosidade. Em seguida, era analisado se de fato ocorreu a impossibilidade de uso do imóvel, e disso ocasionou queda no faturamento e a impossibilidade financeira de adimplir com os pagamentos dos aluguéis.

Assim sendo, além da teoria da imprevisão, muito se falou no instituto da onerosidade excessiva. A onerosidade excessiva é identificada nos casos em que a partir de um evento imprevisível, torna excessivamente onerosos o adimplemento do contrato por uma das partes, resultando assim em benefício exagerado para a outra parte contratante.

Nesse sentido, foi necessário esclarecer que a onerosidade excessiva, aplicada nas relações locatícias, somente poderia ser usada quando uma das partes tem intenção em resilir o contrato, não podendo ser utilizada para revisão contratual.

Também amplamente discutida, a teoria do caso fortuito ou força maior foi muito utilizada nas discussões de revisões contratuais. Essa teoria apresenta as situações em que, por força de eventos supervenientes ou inevitáveis que estejam fora do controle da força humana e que ocorreram por força da natureza, não poderiam ser cobradas da parte inadimplente.

A pandemia da Covid-19 pode ser considerada um fato superveniente, imprevisível e inevitável, todavia, no âmbito das relações locatícias, a situação de caso fortuito ou força maior não impediu o cumprimento da obrigação contratual entre as partes contratantes, bem como a jurisprudência ao analisar os pedidos

fundamentados nessa teoria, entende não ser possível considerar a queda do faturamento caso fortuito ou força maior, do mesmo modo que a determinação das restrições das atividades econômicas, tratam de fato do príncipe e não de caso fortuito ou força maior.

Por fim, foi possível verificar que parte dos julgadores vem compreendendo que os impedimentos ao uso dos imóveis locados foram causados pelos decretos do Estado, fazendo alusão direta à teoria do fato do príncipe, e, assim, demonstrando que essas medidas poderiam ser compreendidas como força maior, autorizando a redução dos locativos.

A teoria do fato do príncipe tem origem no direito administrativo, podendo também ser aplicada ao direito civil, consistindo em ordens oriundas do Estado (governo federal, estadual, municipal), que acabam acarretando danos aos agentes privados.

Nessa tangente, mesmo sendo o Estado “causador” desses danos, entende-se que por se tratar de medidas que tiveram como objetivo proteger a coletividade, no presente caso, impedir a disseminação do vírus, não responde o Estado por isso.

Assim, constatou-se que o tema do presente trabalho ainda será alvo de muitas discussões doutrinárias e jurisprudenciais, uma vez que o assunto ainda não se encontra pacificado.

Conforme visto, existem diversos entendimentos jurisprudenciais, sendo que parte dos julgadores está optando por conceder descontos somente com a comprovação da impossibilidade do uso do imóvel e com a queda no faturamento, enquanto outra linha de julgadores vem optando por aguardar até que tenha sido formado o contraditório, e ainda uma linha que vem compreendendo que os pressupostos para a concessão da medida liminar não vêm sendo preenchidos, bem como a queda no faturamento não está suficiente para concessão de descontos.

O que é possível verificar, em grande parte dos julgados, é que os julgadores procuram não tratar como iguais todas as situações, sendo analisadas caso a caso, frente às suas peculiaridades, procurando sempre preservar as relações privadas.

REFERÊNCIAS

ANDRADE JR Luiz Carlos. Covid-19: impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis. **Revista Consultor Jurídico**, 16 abr. 2020. Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2020-mai-05/freitas-coelho-impacto-covid-19-relacoes-locaticias-comerciais#author>. Acesso em 14 jun. 2021.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil, v. 2**: teoria geral das obrigações e responsabilidade civil. 13. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.

BINATI, Tiago Augusto de Macedo. **Covid-19 e seus reflexos nos contratos de locação**. In: MIGALHAS. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/327964/covid-19-e-seus-reflexos-nos-contratos-de-locacao>. Acesso em 14 jun. 2021.

BRANQUINHO, Victoria. **Covid-19 - Impactos na relação locatário e locador**. Migalhas. 8 de junho de 2020. In: MIGALHAS. Disponível em:

<https://migalhas.uol.com.br/depeso/328591/covid-19---impactos-na-relacao-locatario-e-locador#comentario>. Acesso em 14 jun. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 827/2020**. Suspende pelo período de 90 (noventa) dias em razão da Pandemia do COVID-19, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais e dá outras providências. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2241695>. Acesso em 14 jun. 2021.

Brasil. **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 17 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em 14 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em 14 jun. 2021.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 1179/2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Senado Federal, 2020. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1614816298206&disposition=inline>.

Acesso em 14 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp: 1.280.218 MG 2011/0169279-7**.

Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data do julgamento 21 jun. 2016 T3 –

Terceira Turma, Data de Publicação. Dje 12 ago. 2016. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-eletronica-2016_243_1_capTerceiraTurma.pdf. Acesso em 14 jun. 2021.

BROCCHI, Gabriel Gallo. **A Teoria do Fato do Príncipe**. Disponível em: <https://www.fius.com.br/a-teoria-do-fato-do-principe/#:~:text=Por%20ess%C3%A2ncia%2C%20o%20fato%20do,ou%20impossibilita%20o%20seu%20cumprimento>. Acesso em 14 jun. 2021.

CAEIRO, Marina Vanessa Gomes. **A locação de imóveis urbanos e a teoria da imprevisão**. In: ÂMBITO JURÍDICO. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-76/a-locacao-de-imoveis-urbanos-e-a-teoria-da-imprevisao/#:~:text='%20N%C3%A3o%20havendo%20acordo%2C%20o%20locador,lo%20ao%20pre%C3%A7o%20de%20mercado'>. Acesso em 14 jun. 2021.

COELHO Marcus Filipe Freitas. O impacto da Covid-19 nas relações locatícias comerciais. **Revista Consultor Jurídico**, 5 de maio de 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-05/freitas-coelho-impacto-covid-19-relacoes-locaticias-comerciais#author>. Acesso em 14 jun. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Volume 3. São Paulo: Saraiva, 2008.

Elpídio, D. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597025026. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597025026/>. Acesso em 14 jun. 2021.

FGV. Índices Econômicos - IGP-M. In: PORTAL FGV. Disponível em: https://portal.fgv.br/noticias/igpm-marco-2021?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-03-30. Acesso em 14 jun. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso De Direito Civil 4 - CONTRATOS**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555593051. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em 14 jun. 2021.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **A suspensão do despejo em contrato de locação de imóvel urbano em razão da pandemia da COVID-19: o renascimento da Fênix**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2021/05/25/suspensao-despejo-contrato-de-locacao/>. Acesso em 14 jun. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. Vol. 2. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GUERRA, Diego Fernandes. **Contratos de locação urbana em tempos de covid-19 - Negociação e comentários a dispositivos legais que vêm sendo sugeridos para resolução de conflitos e equilíbrio nas relações**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325385/contratos-de-locacao-urbana-em->

[tempos-de-covid-19-negociacao-e-comentarios-a-dispositivos-legais-que-vem-
sendo-sugeridos-para-resolucao-de-conflitos-e-equilibrio-nas-relacoes](#). Acesso em 14 jun. 2021.

JUNIOR, Jayme Marques de Souza; AMARO, Anderson de Souza. **Os impactos da pandemia da covid-19 nos contratos de locação imobiliária**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338466/os-impactos-da-pandemia-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-imobiliaria>. Acesso em 14 jun. 2021.

LÔBO, Paulo Luíz Netto. **Direito Civil V.3 - CONTRATOS**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555593495. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593495/>. Acesso em 14 jun. 2021.

LOTUFO, Renan. **Código Civil comentado**. São Paulo: Saraiva, 2016.

LUIZ, Diego Antônio Estival da Silva. **A resolução contratual por onerosidade excessiva**. In: ÂMBITO JURÍDICO, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-resolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva/#:~:text=%E2%80%9CArt.,pedir%20a%20resolu%C3%A7%C3%A3o%20do%20contrato>. Acesso em 14 jun. 2021.

MARTINS-COSTA, Judith, Entrevista: Judith Martins Costa, 02 de junho de 2020. In: MIGALHAS. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/coluna/german-report/328102/entrevista-judith-martins-costa>. Acesso em 14 jun. 2021.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação**. – 2. ed. –Saraiva Educação, 2018.

MARZAGÃO, José Paulo. QUEIROZ, Jessica Nunes de. RILLO, Julian Junqueira. **O Novo Coronavírus e Seus Impactos nos Contratos de Locação**. Disponível em: <https://ibradim.org.br/o-novo-coronavirus-e-seus-impactos-nos-contratos-de-locacao/>. Acesso em 14 jun. 2021.

MIRAGEM, Bruno. **Fato do príncipe, responsabilidade civil e pandemia**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-responsabilidade-civil/329441/fato-do-principe--responsabilidade-civil-e-pandemia>. Acesso em 14 jun. 2021.

ORCR. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2020. 9788530989460. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989460/>. Acesso em 14 jun. 2021.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações**. Rev. e atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

QUINTELA, Felipe. **Locação residencial e pandemia**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/04/06/locacao-residencial-e-pandemia/>. Acesso em 14 jun. 2021.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento, Nº 50355668020218217000**, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 14 abr. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em 11 jun. 2021.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. **Recurso Cível, Nº 71009792847**, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em: 25 fev. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 11 jun. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento, Nº 50718217120208217000**, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Leoberto Narciso Brancher, Julgado em: 14 abr. 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em 11 jun. de 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. 9788530986063.. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>. Acesso em 13 mar. 2021.

ROCHA, Debora Cristina de Castro da; ROCHA, Edilson Santos da. **A negociação nos contratos de locação comercial e a (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão em tempos de covid-19**. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/330930/a-negociacao-nos-contratos-de-locacao-comercial-e-a-in--aplicabilidade-da-teoria-da-imprevisao-em-tempos-de-covid-19>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2166326-18.2020.8.26.0000**; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24 ago. 2020; Data de Registro: 24 ago. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13888399&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2058004-64.2021.8.26.0000**; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15 abr. 2021; Data de Registro: 15 abr. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14544334&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2071154-49.2020.8.26.0000**; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14 dez.

2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14246904&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2113909-88.2020.8.26.0000**; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 mar. 2021; Data de Registro: 30 abr. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14588692&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2136973-30.2020.8.26.0000**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08 jul. 2020; Data de Registro: 08 jul. 2020. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13732663&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2142209-60.2020.8.26.0000**; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13 jul. 2020; Data de Registro: 13 jul. 2020. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13744238&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2152759-17.2020.8.26.0000**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13 jul. 2020; Data de Registro: 13 jul. 2020. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13746260&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2152759-17.2020.8.26.0000**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/ jul. 2020; Data de Registro: 13 jul. 2020. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13746260&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2172728-18.2020.8.26.0000**; Relator: Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08 mar. 2021; Data de Registro: 08 mar. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14429337&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2178940-55.2020.8.26.0000**; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28 out. 2020; Data de Registro: 28 out. 2020. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14100522&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2179864-66.2020.8.26.0000**; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17 ago. 2020; Data de Registro: 18 ago. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13869002&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2184894-82.2020.8.26.0000**; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05 nov. 2020; Data de Registro: 05 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14121194&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2191552-25.2020.8.26.0000**; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19 dev. 2021; Data de Registro: 19 fev. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14378512&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2191619-87.2020.8.26.0000**; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 nov. 2020; Data de Registro: 24 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14171650&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2224721-03.2020.8.26.0000**; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17 dez. 2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14250759&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2225353-29.2020.8.26.0000**; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/ dez. 2020; Data de Registro: 17 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14250760&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2239972-61.2020.8.26.0000**; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 mar. 2021; Data de Registro: 29 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14497906&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2262704-36.2020.8.26.0000**; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 fev. 2021; Data de Registro: 24 fev. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14391947&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2264815-90.2020.8.26.0000**; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03 dez. 2020; Data de Registro: 03 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14208755&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2276154-46.2020.8.26.0000**; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21 maio 2021; Data de Registro: 21 maio 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14649929&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento 2284169-04.2020.8.26.0000**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17 fev. 2021; Data de Registro: 17 fev. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14351705&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1000453-08.2020.8.26.0315**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Laranjal Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19 abr. 2021; Data de Registro: 19 abr. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14555152&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1002368-20.2020.8.26.0048**; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30 mar. 2021; Data de Registro: 30 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14499432&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005033-24.2020.8.26.0625**; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02 mar. 2021; Data de Registro: 02 mar. 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14414916&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005059-40.2020.8.26.0037**; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14485118&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005374-33.2020.8.26.0566**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 fev. 2021; Data de Registro: 23 fev. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14387279&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1005374-33.2020.8.26.0566**; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23 fev. 2021; Data de Registro: 23 fev. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14387279&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1031086-68.2020.8.26.0002**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 abr. 2021; Data de Registro: 29/ abr. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14587527&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1040068-68.2020.8.26.0100**; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29 jan. 2021; Data de Registro: 29 jan. 2021. Disponível em:
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=14315603&cdForo=0>. Acesso em 14 jun. 2021.

SÃO PAULO, Tribunal de justiça. **Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100**; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25 mar. 2021; Data de Registro: 25 mar. 2021. Disponível em:
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=14487950&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_11c144ad4add4b3393c3296268edada3&g-recaptcha-response=03AGdBq27ga7l8x5YG5e2snc2nrNNC-k232q4ZDjYVxt8nJWzmDKu4mb4GXGqSC9O1FO3v_6Wx3RE65xn64W3wIVU82O1X7z1XSvX5c3D1Su2XFL2feKBHP5cUn_REcvzekyFvV-2vthD5vcNzyqX0e_3QoRfueMyy4VvYUD3suTG4wKQUWh5FA9eZfO3iYVFJjQz0ftK_PXjiK1dvMMAWRp7HUtCHljX0nyMVYOuajo2lzoFVm9Qmaw6hsclZI10e-mobcmJsCElpPISZK7wvD9iA-PzCBtioaJynqcR0cciEq5uNSvxHNB4HQmvLfBa7crpaXDiEG-2BNw-jOcYrVsRBQtUA3dcm77ct93qz8JP7Htqqk4nG3KGPymuNDf5uzqw8nj-S6PD7gjO07FDDcqqYluV2hrCb1cPSc1aGG3Cdz1EIZrNgKZcppqsrSekfvr457qLLMmi_2. Acesso em 14 jun. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em 14 jun. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Devagar com o Andor**: Coronavírus e Contratos Importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/devagar-com-o-andor--coronavirus-e-contratos---importancia-da-boaf-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medida-terminativa-ou-revisional>. Acesso em 14 jun. 2021.

SECOVI/RS – Agademi. **Avaliação do Impacto da Pandemia nos Negócios imobiliários**. 3ª Edição - outubro/novembro 2020. Disponível em: <https://www.secovirsagademi.com.br/conteudo/estudos-do-departamento-de-economia-e-estatistica-dee/117>. Acesso em 14 jun. 2021.

SIDOU, José Maria Othon. **Resolução judicial dos contratos e contrato de adesão no direito vigente e no projeto de Código Civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

SILVA, Luiz Augusto da. **O dever de renegociar contratos**: O que é e modo de usar. In: MIGALHAS. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/328581/o-dever-de-renegociar-contratos--o-que-e-e-modo-de-usar>. Acesso em 14 jun. 2021.

SIMÃO José Fernando, **Pandemia e locação**. In: JUSBRASIL. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em 14 jun. 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - v. 3**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. 9788530993849. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>. Acesso em 14 jun. 2021.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil - Volume Único, 9ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2018. 9788530984076. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530984076/>.

V.S.D.S. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em 14 jun. 2021.

VSDS. **Direito Civil - Contratos - v. 3**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2020. 9788597024692.. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>. Acesso em 14 jun. 2021.