

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE DIREITO

HOMERO MARCOS SAMPAIO

**REVISÃO DOS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE IMÓVEIS URBANOS
RESIDENCIAIS EM DECORRÊNCIA DA CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADA
PELO COVID-19 E SUA RELAÇÃO COM A TEORIA DA BASE DO NEGÓCIO**

RECIFE
2020

HOMERO MARCOS SAMPAIO

**REVISÃO DOS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE IMÓVEIS URBANOS
RESIDENCIAIS EM DECORRÊNCIA DA CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADA
PELO COVID-19 E SUA RELAÇÃO COM A TEORIA DA BASE DO NEGÓCIO**

Monografia apresentada à Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Renata Cristina Othon Lacerda Andrade

RECIFE

2020

Ficha catalográfica
Elaborada pela biblioteca da Faculdade Damas da Instrução Cristã

S192r Sampaio, Homero Marcos.
Revisão dos contratos locatícios de imóveis urbanos residenciais em decorrência da calamidade pública causada pelo COVID-19 e sua relação com a teoria da base do negócio / Homero Marcos Sampaio. – Recife, 2020.

45 f.

Orientador: Prof^a. Dr^a. Renata Cristina Othon Lacerda Andrade.
Trabalho de conclusão de curso (Monografia – Direito) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2020.

Inclui bibliografia

1. Direito. 2. Teoria da imprevisão. 3. Direito Locatício Residencial. 4. Teoria da base do negócio jurídico. 5. Pandemia. 6. COVID-19. I. Andrade, Renata Cristina Othon Lacerda. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título.

34 CDU (22. ed.)

FADIC (2020.2-328)

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ

CURSO DE DIREITO

HOMERO MARCOS SAMPAIO

A revisão dos contratos locatícios de imóveis urbanos residenciais em decorrência da calamidade pública causada pelo covid-19 e sua relação com a teoria da base do negócio

Defesa Pública em Recife, _____ de dezembro de 2020

BANCA EXAMINADORA:

Presidente:

1º Examinador:

2º Examinador:

Dedico este trabalho à minha mãe Ana, minha esposa Juliana e a meus filhos, Luiza e Murilo, vocês sempre estiveram comigo ao longo dessa trajetória

AGRADECIMENTOS

A Deus, por sua infinita bondade e misericórdia e ao reconhecimento que sem ele eu não teria capacidade para desenvolver este trabalho.

À minha família, esposa, filhos, mãe, irmão, tios, primos, que foram sempre grandes companheiros em todos esses anos dedicados ao Direito.

Aos professores Renata Andrade e Ricardo Silva, que deram todo o apoio necessário por meio de suas orientações para construção desse trabalho.

Aos demais professores do curso de Direito da Faculdade Damas da Instrução Cristã.

Aos colegas da Turma de Direito 2015.1, em especial a Ângelo, Camila, Cláudio, Érica, Evandro, Jefferson, Tiago e Welligton, amigos e parceiros dessa árdua jornada de estudo.

Enfim, a todos que não foram mencionados, mas que contribuíram direta e indiretamente para a realização desse trabalho, o meu “MUITO OBRIGADO”.

“Se o dinheiro for a sua esperança de independência, você jamais a terá. A única segurança verdadeira consiste numa reserva de sabedoria, de experiência e de competência.”

Henry Ford

RESUMO

É notório que o contrato faz lei entre as partes. Essa é a personificação máxima do *pacta sunt servanda* que é uma das principais bases da segurança jurídica. Devido imprevisibilidade de fatos supervenientes que determinaram a quebra do equilíbrio contratual, tornando o demasiadamente oneroso a uma das partes, surgiu a cláusula *rebus sic stantibus*, com a finalidade principal de resgatar o sopesamento contratual. O presente estudo tem por objetivo central avaliar quais princípios contratuais justificariam a rescisão ou revisão nos contratos locatícios residenciais decorrentes dos eventos advindos da pandemia causado pelo COVID-19. Fez-se uma análise de dois princípios basilares para avaliar a continuidade dos contratos em caso de surgimento de fatos imprevisíveis, a Teoria da Imprevisão e a Teoria da Base Objetiva do Negócio Jurídico. Além desses, abriu-se a possibilidade para o surgimento de outras opções para soluções desta lide, com a finalidade de melhor solucionar a questão para as partes, mas devendo-se considerar que o presente trabalho está tratando de casos em abstrato.

Palavras-chave: Direito. Teoria da Imprevisão. Teoria da base do negócio jurídico. Direito locatício residencial. Pandemia. COVID-19.

ABSTRACT

It is well known that the contract makes law between the parties. This is the ultimate personification of *pacta sunt servanda*, which is one of the main bases of legal security. Due to the unpredictability of supervening facts that determined the breach of the contractual balance, making it too costly for one of the parties, the clause *rebus sic stantibus* emerged, with the main purpose of rescuing the contractual weighting. The main objective of this study is to evaluate which contractual principles would justify the termination or revision of residential tenancy contracts resulting from the events arising from the pandemic caused by COVID-19. An analysis of two basic principles was carried out to assess the continuity of contracts in the event of the appearance of unpredictable facts, the Theory of Unpredictability and the Theory of the Objective Basis of the Legal Business. In addition to these, the possibility was opened for the emergence of other options for solutions to this dispute, in order to better resolve the issue for the parties, but it should be considered that the present work is dealing with cases in the abstract.

Keywords: Law. Theory of Unpredictability. Theory of the basis of the legal business. Residential tenancy law. Pandemia. COVID-19.

TABELAS

1. Comparativo: Teoria da Imprevisão X Teoria da Base do negócio	18
2. Epidemias que já assolaram a humanidade.....	23

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CFB	Constituição Federal do Brasil
COVID-19	Corona vírus disease – 2,019
LI	Lei do Inquilinato – Lei nº 8.245 de 1991.
OMS	Organização Mundial da Saúde
SARS-CoV-2	Espécie de coronavírus causador da doença COVID-19

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	O PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E SUAS EXCEÇÕES LEGAIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	14
2.1	Análise das perspectivas do contrato: do Direito Romano à modernidade	15
2.2	Os princípios do direito contratual e sua importância para a aplicação do direito	16
3	TEORIA DA IMPREVISÃO E TEORIA DA BASE DO NEGÓCIO: EFEITOS DA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> FRENTE AO <i>PACTUM SUNT SERVANDA</i>	20
3.1	Princípios gerais	21
3.2	Teoria da imprevisão	23
3.3	Teoria Objetiva da Base do Negócio Jurídico	25
4	CONTRATOS LOCATÍCIOS E SUAS EXCEPCIONALIDADES FRENTE A PANDEMIA DE COVID-19	28
4.1	Considerações acerca da epidemia e pandemia	31
4.2	O tratamento jurídico no combate à pandemia do COVID-19	33
4.3	Reflexos da pandemia nos contratos locatícios	35
5	CONCLUSÃO	39
	REFERÊNCIAS	43

1. INTRODUÇÃO

Um dos princípios mais consagrados para a Teoria Geral dos Contratos é o da “Força obrigatória dos contratos”. Esta reza que ao se celebrar um contrato, e este atendendo os pressupostos e requisitos de validade, independente do que ocorresse, não poderia uma das partes se esquivar do mesmo a não ser com anuência do outro contraente.

Esse princípio tem por base dois fundamentos, o da “Segurança nos negócios” visto ser indesejável que uma das partes possa alterar ou desistir de cumprir um negócio jurídico ao seu livre arbítrio, e o da “Intangibilidade”, que pressupõe que o acordo de vontades faz lei entre as partes, personificando o *pacta sunt servanda*.

A imprevisibilidade de fatos supervenientes vem sendo ventilada desde o Direito Romano, sendo posteriormente mitigada no liberalismo da era mercantil e industrial, e finalmente ressurgindo no início do século XIX com o advento da Primeira Grande Guerra.

Mesmo presenciando uma época de incertezas quanto aos resultados da pandemia de coronavírus, temos de concreto os danos que estão sendo provocado em decorrência do fechamento de diversas atividades e que perdurarão pelos próximos anos.

Em oposição ao “Princípio da obrigatoriedade dos contratos”, surgiu o “Princípio da Onerosidade excessiva”. Essa teoria foi balizada pela denominada cláusula *rebus sic stantibus*, a qual prevê que a obrigatoriedade da execução de um contrato está atrelada a inalterabilidade das situações da época dos fatos.

Em decorrência disso, surgiram diversas teorias, entre elas a “Teoria da Base do Negócio Jurídico”, de Karl Larenz, que estabeleceu parâmetros mais objetivos para a revisão dos contratos nas relações de consumo. Já a “Teoria da Imprevisão” é aplicável aos contratos baseados no Código Civil, onde se pode realizar além da revisão, a resolução judicial em decorrência de eventos imprevisíveis e extraordinários.

Apesar da Lei de Locação ser uma lei especial, e mais célere na resolução das lides que o Código Civil, ainda fica a questão de se esclarecer até que ponto poderemos chegar à revisão contratual e qual a teoria de revisão contratual seria a mais adequada no atual cenário de estado de emergência sanitária decorrente da Pandemia do COVID-19. Em decorrência, vem surgindo dúvidas quanto à suspensão, rescisão e/ou revisão contratual. Caberá, caso a caso, uma profunda análise frente aos fatos imprevisíveis e extraordinários que impactam nas partes contratantes.

Segundo o Código Civil de 1916, as cláusulas contratuais eram tidas como inalteráveis no âmbito jurídico. Judicialmente só cabia a nulidade ou a resolução do contrato. Essa visão liberal e individualista não foi herdada pelo Código Civil de 2002.

Essa nova realidade social forçou o estado a ter maior entendimento quanto à liberdade individual dos contratos. Essa mudança acerca da força obrigatória ocorreu por fatos inesperados que se refletiram nos contratos.

Montou-se um cenário com duas vertentes, o da “segurança social” que buscava a manutenção da igualdade de poderes, direitos e deveres nos contratos, e o da “segurança jurídica”. Para se efetuar as mudanças contratuais, o jurista tem que se valer de critérios seguros e precisos para balancear essas e preservar o contrato.

Em consequência, os doutrinadores e juristas internacionais invocaram a cláusula *rebus sic stantibus*, e passaram a desenvolver novas teorias e princípios, mas sem pôr de lado a segurança jurídica e procurando-se manter o equilíbrio contratual.

Essa corrente também influenciou o direito brasileiro, apesar de termos à época um entendimento muito positivista, e prova disso foi a promulgação do Código de Defesa do Consumidor em 1990 e o Código Civil de 2002, onde o princípio da força obrigatória dos contratos foi mitigado, prevalecendo o valor real das prestações contratuais.

Após vinte e nove anos de vigência da Lei de Locações, está havendo certa dificuldade em sua aplicação em decorrência da Pandemia do COVID-19, obrigando certo esforço doutrinário para se proceder à revisão dos contratos locatícios.

Dentre as teorias que baseiam a doutrina para revisão contratual, duas merecem destaque, a da Imprevisão e a da Base do Negócio Jurídico. Esse entendimento também é refletido na jurisprudência, apesar de que em muitos julgados não seja feita menção explícita aos mesmos.

A pandemia por COVID-19 está influenciando várias relações jurídicas de Direito Privado, e ao se analisar a questão contratual que se encontra em desequilíbrio, poderemos nos deparar com distintos ramos jurídicos, como o direito civil, direito do consumidor, direito do trabalho, direito administrativo, além dos regidos por leis gerais e especiais, como a Lei do Inquilinato.

Um dos setores mais afetados pela pandemia foi o da locação comercial, principalmente os que tiveram suas atividades diminuídas ou paralisadas, sendo alvos de questionamentos jurídicos que estão abarrotando os tribunais. Em escala bem menor estão os contratos de locação residencial, que também não ficaram totalmente isentos de influência do atual cenário que estamos vivendo.

O inquilino com dificuldades financeiras advindas da pandemia de COVID-19 poderá requerer a revisão do contrato locatício com base na Teoria da Base do Negócio Jurídico nos mesmos moldes de como é aplicada no Código de Defesa do Consumidor?

De acordo com a problemática acima levantada, o presente trabalho levantará hipótese de que a pandemia pelo COVIC-19 justifica a aplicação da Base do Negócio Jurídico, visto ocorrer nessa situação a onerosidade excessivas aos contratos locatícios, ficando dessa forma muitos incapacitados de atender a cláusula *pacta sunt servanda*.

Portanto o objetivo geral desse trabalho será avaliar se a pandemia de COVIC-19 pode ser considerada causa de exceção ao princípio do *pacta sunt servanda* nos contratos regidos pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), em específico ao contrato locatício residencial.

Quanto aos objetivos específicos pretende-se:

- 1) Analisar o *pactum sunt servanda* e apontar as exceções legais no ordenamento jurídico brasileiro.
- 2) Distinguir a “Teoria da Imprevisão” da “Teoria da Base do Negócio”, considerando os efeitos da interrupção promovido pela *cláusula rebus sic standibus*.
- 3) Demonstrar qual das teorias que excepcionam o *pacta sunt servanda* (imprevisão ou base do negócio) se aplica ao caso da pandemia como mitigação do rigor decorrente da força obrigatória do contrato.

Para fins de desenvolver os objetivos aqui propostos, nos valeremos de uma abordagem metodológica baseada em pesquisa bibliográfica de caráter exploratório e analítico-descritivo, focando-se em uma revisão doutrinária, normativa e de julgados. Assim, esperamos colaborar com os que tenham interesse por essa temática e que o presente trabalho sirva de fonte de leitura aos acadêmicos e profissionais de direito.

No primeiro capítulo será analisado o princípio da força obrigatória dos contratos (*pactum sunt servanda*) apontando as exceções legais no ordenamento jurídico brasileiro.

No capítulo dois distinguiremos a teoria da imprevisão da teoria da base do negócio, considerando os efeitos da interrupção promovida pela *cláusula rebus sic standibus*.

No capítulo três será demonstrada a excepcionalidade aplicação da teoria da imprevisão e teoria da base do negócio nos casos de contratos locatícios diante da pandemia da Covid-19.

A conclusão do trabalho estará presente no último capítulo.

2. O PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS E SUAS EXCEÇÕES LEGAIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Os contratos são acordos legais entre as partes, ambas livres e capazes para tal e, portanto, devem ser cumpridos conforme entendimento de grande parte dos juristas, personificando o princípio do *pacta sunt servanda* (BEVILAQUA, 2017).

Por *pacta sunt servanda* podemos entender que seria a afirmação de que a força obrigatória dos pactos, contratos ou obrigações realizadas entre as partes, deva ser cumprida e nem o juiz pode alterá-los. O princípio alicerçante dessa cláusula, é que o contrato é concebido por livre e espontânea vontade das partes, traduzindo a plena “autonomia da vontade”. Logo, os contratantes devem honrar com tudo que fora pactuado, sendo inadmissível que intervenções externas venham a promover qualquer tipo de alteração ao que fora estipulado no contrato (TARTUCE, 2020).

Já a cláusula *rebus sic stantibus* poderia ser definida como “a manutenção do contrato enquanto as coisas estejam assim”, que dizer, mantendo-se as mesmas condições da época que o contrato fora pactuado para as partes envolvidas. Pode-se afirmar que essa é a exceção à obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*) da satisfação dos contratos, haja visto que, em decorrência de excessiva onerosidade à uma das partes, o contrato poderá ser revisto com o intuito de renovar a paridade existente da época que o contrato fora realizado.

A invocação da onerosidade excessiva não é novidade, tendo já ocorrido em outras épocas, a exemplo da desvalorização do Real frente ao Dólar (TJSP, nº 0187919-94.2007.8.26.0000), assim quando da paralisação dos motoristas de caminhões que ocasionou a falta de combustível para aeronaves e a companhia aérea não foi responsabilizada pelo atraso nos vôos (TSJP, nº 1083583-27.2018.8.26.0100).

Entretanto, a estabilidade conferida pelo *pacta sunt servanda* pode ser mitigada pelo princípio do equilíbrio contratual, que pode abrir o caminho para a renegociação entre as partes, ou até para que haja a revisão ou extinção do negócio jurídico pela via judicial. Mesmo havendo previsão da extinção por meio da resolução conforme descrito no artigo 478 do Código Civil, também há o remédio da revisão para evitar tal fato, que pode ser invocado por meio do artigo 479 do mesmo código (MATTIETTO, 2020).

Como pode-se observar, é desejável a manutenção dos contratos por meio da revisão em respeito ao princípio da boa-fé e da conservação dos negócios. Esses dois princípios já estão

presentes no Código de Defesa do Consumidor, além de ter boa aceitação pela jurisprudência tanto para contratos cíveis quanto empresariais, o que pode ser comprovado por meio das alterações dirigida às cláusulas contratuais de modo que se sobressaiam mais justas em decorrência de fatos supervenientes que as tenham tornado excessivamente onerosas (MATTIETTO, 2020).

2.1. Análise das perspectivas do contrato: do Direito Romano à modernidade

Não se conseguiu até hoje estimar quando o conceito de contrato foi estabelecido na sociedade. Supõe-se que ele se confunde com o início da própria humanidade, quando os homens passaram a viver em sociedade.

A origem da cláusula *rebus sic stantibus* data de período muito antigo, sem precisão, não havendo como delimitar ou estabelecer um período específico do início de sua aplicação. A maioria dos autores que trataram desse tema eram de origem romana. Nos escritos de juristas como Cícero, Sêneca, Paulo e Africano já se podia ver a preocupação e a necessidade de abordar esse assunto para adequação dos contratos à realidade que se vivia (FIUZA, 2016).

Tudo indica que São Tomás de Aquino já se debruçava com sensibilidade aos estudos sobre as alterações das condições para o cumprimento estabelecidos em promessas. Apesar de haver obrigações assumidas e que estas deveriam ser respeitadas, na hipótese de ocorrer alterações nas condições estabelecidas anteriormente, estas poderiam ser mitigadas para não causar onerosidade excessiva a uma das partes. Assim, surge o pensamento de que ocorrendo mudanças extremas nas condições antes estabelecidas, “estas só deveriam ser cumpridas se lícitas e se imudadas as condições das partes, bem como as circunstâncias exteriores”. (FIUZA, 2016).

A própria palavra sociedade traz embutida a ideia de contrato, já que é uma composição entre partes que tem o fim de conviverem juntos. A concepção do “Contrato” vem sendo construída desde a era romana e sempre à sombra do que ocorre com a sociedade. Tal entendimento não pode ser desconsiderado, pois a evolução ocorrida desde os tempos mais antigos nada mais é do que a vontade da sociedade que reflete também no entendimento legislativo acerca do assunto. Qual a função do contrato senão satisfazer aos interesses da coletividade?

Com o iluminismo nascido entre os séculos XVII e XVIII, veio o ideal liberal que influenciou tanto a política quanto a economia. Defendiam que o poder estatal no tocante à vida e nas escolhas pessoais fosse mínimo. Surgiu assim, o Estado Liberal.

No modelo de estado mínimo, esse procurava exercer a menor interferência possível na vida dos cidadãos, e, por conseguinte, também nas relações contratuais. O que valia era o que fora pactuado entre as partes, tendo sido esse o auge do *pacta sunt servanda*.

Entretanto, com o advento da Primeira Guerra Mundial (1914-1919) e a crise econômica de 1929, houve uma grande interferência na estrutura político-econômica da época o que determinou a impossibilidade de muitas empresas em cumprir com o que houvera sido pactuado. Deu-se o reinício da revisão das cláusulas contratuais, ainda que de forma muito tímida.

Como maneira de mitigar a força desses princípios, renasceu após a crise econômica provocada pela primeira guerra a cláusula *rebus sic stantibus* com vista a permitir as alterações contratuais devido a causas supervenientes. Esse novo pensamento veio com o intuito de procurar manter o equilíbrio contratual de modo a que uma das partes não passe a ter vantagens em detrimento à outra parte.

Após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), os EUA começaram a implantar ações mais intervencionistas com a finalidade de salvar a economia, entre essas, se valeu de um modelo parecido com o adotado nos países europeus. O plano americano foi denominado de “*welfarestate*”, ou Estado de Bem-estar Social em português. Neste modelo o estado é o responsável por manter e promover o bem-estar social e político aos seus cidadãos, e conseqüentemente observa-se uma maior intervenção estatal nos contratos pactuados, visando sempre o equilíbrio entre as partes.

Já foram propostas inúmeras concepções de estado acerca da sua atuação, mas atualmente há duas que prevalecem, o “Estado liberal” já abordado anteriormente e o que estamos presenciando na atualidade, o “Estado de bem-estar social”, o qual o Brasil vem seguindo.

2.2. Os princípios do direito contratual e sua importância para a aplicação do direito

O contrato de locação é um dos mais antigos e mais utilizados no dia a dia na rotina das relações sociais. Nesse tipo de contrato, um cede um bem do qual é proprietário a outro em troca de determinada retribuição. Há dois agentes nessa relação, o locador que é o proprietário do bem, e o locatário, que é quem recebe o bem para uso por um prazo definido e em troca recompensa o locador mediante remuneração pecuniária ou aluguel (DA SILVA, 2020).

Dentre as várias características dos contratos de locação, podemos dizer que ele é um contrato bilateral, comutativo, oneroso, consensual, de trato sucessivo ou de execução continuada. No CC as obrigações do locador estão previstas nos artigos 566 ao 568. Já as obrigações do locatário estão descritas nos artigos. 569 a 578 (TARTUCE, 2020).

A Lei de Locações ou Inquilinato, Lei nº 8.245 de 1991, disciplina essa matéria e é considerada uma lei especial que tem como característica possuir regramentos que versam sobre a locação, e ter também matéria de cunho processual e até penal, sendo assim considerada um microcosmo jurídico.

Amparado pelo princípio da autonomia das vontades ninguém tem obrigação de contratar, mas o fazendo, escolhendo os termos do ajuste contratual e esse contrato sendo válido e eficaz o mesmo terá de ser cumprido, não podendo posteriormente sofrer interferência alguma, nem da justiça. Em outras palavras, o “Princípio da obrigatoriedade dos contratos” pode ser entendido como a irreversibilidade da palavra empenhada (GONÇALVES, 2016).

Esse princípio jurídico assegura às partes o direito de manifestar a própria vontade, e com isso, estabelecer o texto e as normas das relações jurídicas que irão compor.

A força obrigatória dos contratos implica em dizer que o que for estipulado pelas partes contratantes tem força de lei, ficando restrita a liberdade dos que contrataram de forma consensual e por vontade autônoma (TARTUCE, 2020).

O Princípio da Força obrigatória do contrato, ou Princípio da intangibilidade dos contratos, já era regra no Direito Romano e sua máxima ficou conhecida como *pacta sunt servanda*. Para que houvesse qualquer alteração ou extinção deste, o motivo deveria ser altamente justificado haja vista caso isso se tornasse regra, implicaria em insegurança jurídica (IBIDEM).

Essa ideia sustenta a força vinculante da convenção entre as partes, sendo por isso chamado também de Princípio da força vinculante dos contratos (GONÇALVES, 2016).

Apesar não estar expressamente previsto no código civil, não resta dúvida que o Princípio da força vinculante dos contratos está implicitamente presente nos artigos 389, 390 e 391 do CC, visto estes preverem o cumprimento obrigacional, assim como as consequências do seu não atendimento (TARTUCE, 2020).

Mais recentemente foi promulgação da Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) onde também pode se observar o Princípio da Força obrigatória do contrato de forma implícita nos incisos V e VIII do art. 3º. O respeito às convenções contratuais também está presente no parágrafo 2º, artigo 1º da mesma lei. Não menos importante é o destaque dado aos princípios fundamentais da liberdade econômica presentes no art. 2º (IBIDEM).

Esse princípio tem dois fundamentos norteadores, a necessidade de segurança nos negócios e a intangibilidade (imutabilidade) personificada pela máxima *pacta sunt servanda* no qual os contratos têm que ser cumpridos e não podem ser alterados nem pelo juiz (GONÇALVES, 2016).

Outro princípio relevante de ser mencionado é o da Boa fé objetiva. Esse deve estar presente desde as negociações preliminares até a conclusão do contrato. Podemos simplificar a boa-fé objetiva como sendo uma regra de conduta, onde se deve atuar com honestidade e lealdade com todos os agentes do contrato.

A legalidade do *pacta sunt servanda* é que assumido um compromisso, que seja ele cumprido, considerando o princípio da boa-fé. Não é aceitável que celebrado um contrato, algumas das partes já tenha em mente que não irá cumpri-lo (LOPES, 2017). Essa é a regra mais básica, geral e lógica possível e vem a se confirmar no caput do artigo 422 do CC.

O Princípio da Força obrigatória do contrato sempre esteve presente no nosso ordenamento, e ainda está, mas com o entendimento pretérito. Hoje ele é uma exceção mitigada pela regra geral da socialidade, secundária à função social do contrato e à boa-fé objetiva. Entretanto temos que ter em mente que a Princípio da Força obrigatória do contrato não foi extinta, visto que isso afastaria a segurança jurídica necessária (TARTUCE, 2020).

O princípio da equivalência material é definido como a busca pela igualdade entre as partes contratantes, buscando a harmonização de seus interesses com o consequente equilíbrio das prestações contratuais. Decorreu do momento que se observou que a igualdade jurídico-formal, prevalente na concepção liberal, não conseguiu manter equilíbrio das prestações contratuais.

Esse princípio mitiga a cláusula do *pacta sunt servanda*. Observou-se que somente com a igualdade formal não se alcançava a justiça contratual. Tornou-se necessário avaliar as reais condições das partes para a realização do contrato. O contrato não deixou ser uma obrigação entre as partes, mas seu cumprimento ficou minimizado pelo respeito à igualdade das prestações.

Avaliando-se cada caso de inadimplemento em particular, temos que considerar a vontade das partes quando se encontram numa situação de lide. Deve-se ponderar se há interesse do credor na manutenção do contrato e cumprimento do negócio jurídico. De outra banda, questiona-se a situação do devedor, se também há vontade no cumprimento desse contrato, se há interesse em receber o produto ou serviço e se há possibilidade no cumprimento de sua parte (ALBIANI, 2020).

Com essas informações, poderemos aplicar os princípios do caso fortuito e força maior como excludentes do nexos causal. Deve-se também analisar se o fato gerador, caso seja classificado como imprevisível e extraordinário e tenha determinado excessiva onerosidade para o seu cumprimento, pode ensejar na a sua revisão ou extinção. Segundo Schreiber, 2018 grande parte desse esforço tem como alicerce o Princípio do equilíbrio contratual, apesar do mesmo não ter tanta aparição quanto outros dispositivos.

Entretanto, mesmo com o advento da Lei da Liberdade Econômica, não se descartou a possibilidade de ser rever o contrato, o que pode ser comprovado pelo seu artigo 421: “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (MATTIETO, 2020).

3. TEORIA DA IMPREVISÃO E TEORIA DA BASE DO NEGÓCIO: EFEITOS DA CLÁUSULA *REBUS SIC STANDBUS* FRENTE AO *PACTUM SUNT SERVANDA*

O entendimento de inalterabilidade dos contratos não subsiste mais hoje em dia em face da nossa realidade jurídica e fática do mundo capitalista e pós-moderno. Hoje vivemos num mundo globalizado onde impera a livre concorrência, o domínio do crédito por grandes grupos econômicos e a manipulação dos meios de marketing que promoveram notável interferência nos contratos, o qual, provavelmente, a Lei da Liberdade Econômica não conseguirá interferir.

Orientado pelo princípio da Autonomia das Vontades Negociais, o direito valoriza a celebração de negócios jurídicos livres, rechaçando toda e qualquer interferência na formação do consentimento dos contratantes. Por tal razão é que o Direito Civil possibilita o reconhecimento de nulidade em contratos, decorrentes de vícios da vontade e, mais especificamente, vícios do consentimento. São hipóteses nas quais um dos contratantes tem a sua vontade alterada por alguma circunstância externa, influenciando a manifestação do seu querer.

O surgimento de causas supervenientes que tornam os contratos desproporcionais fez surgir a necessidade de revisão contratual para torná-los possíveis de cumprimento. Essa corrente de pensamento surgiu no direito internacional e também influenciou o direito brasileiro, apesar de termos à época um entendimento muito positivista, e prova disso foi a promulgação do CDC. Em seu art. 6º, V, segunda parte, vemos a revisão do contrato devido a fatos supervenientes que os venham a tornam de difícil cumprimento.

Tal entendimento também fora inserido no art. 317 do CC, onde o princípio da força obrigatória dos contratos pode ser mitigado de modo a prevalecer o valor real das prestações contratuais devido ao surgimento de causas imprevisíveis que venham a ocasionar desproporção para algumas das partes contratantes.

Mas o que de fato sustenta a revisão contratual não é o puro “caráter imprevisível” dos fatos supervenientes que venham a ocorrer, e sim a imperativa necessidade que se tem de promover a paridade contratual entre as partes (MATTIETO, 2020).

3.1. Princípios gerais

Seguindo esse pensamento, o CC incorporou dois novos dispostos no capítulo de Defeitos do Negócio Jurídico, a “Lesão” e o “Estado de perigo” que estão dispostos nos artigos 156 e 157, respectivamente. Estes suprimem a vontade livre e espontânea do agente, considerando-se assim como vício do consentimento. O que podemos observar, é que a parte mais frágil da relação naquele momento está em necessidade e assumirá ônus maior do que pode arcar (HELLSTROM, 2013).

A onerosidade excessiva é um acontecimento que advém de fatos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis que ocasionam mudanças na situação fática, refletindo diretamente sobre a obrigação contratual, tornando esta excessivamente onerosa para uma delas, ao passo que ocorre um benefício exagerado a outra parte.

Esse princípio está presente nos artigos 478 a 480 do CC, e encontra-se bem abalizado em duas teorias que serão mais aprofundadas adiante e que fundamentam a revisão judicial dos contratos, são elas a Teoria da Imprevisão e a Teoria da Base do Negócio Jurídico.

Temos que considerar que talvez seja melhor a revisão contratual, quando decorrentes de acontecimentos imprevistos, para que o mesmo fique mais justo em relação às reais condições dos contratantes do que o seu rompimento. Isso não é tarefa fácil, visto que deve ser considerada a onerosidade excessiva do devedor e a privação do credor de seus ganhos programados (LOPES, 2017).

O artigo 421 do CC alterado recentemente pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica continuou com o entendimento de que a função social se presta a mitigar à liberdade contratual.

O referido artigo não deixa dúvidas que a interferência nos negócios jurídicos não é regra e só pode ocorrer como a última das opções. O parágrafo único do artigo 421 do CC positiva o “Princípio da intervenção mínima” e o “Princípio da excepcionalidade da revisão contratual”, tudo em redundância com o inciso III do artigo 421-A do CC, que reitera a natureza excepcional e limitada da revisão contratual.

A “Presunção de paridade das partes” está previsto no caput do artigo 421-A do CC, que foi incluído pela Lei da Liberdade Econômica. Este artigo estabelece a presunção relativa de paridade dos contratos, que nada mais é do que presumir que os contratantes detêm o mesmo poder de negociação. De fato, isso é relativo, visto que caso venha a ocorrer fatos supervenientes em sentido contrário, essa paridade pode ser afastada.

Entretanto, observa-se que essa revisão contratual proposta no artigo 421, assim como a inclusão do artigo 421-A, só vieram para positivizar o entendimento doutrinário e jurisprudencial majoritário. Este último, inclusive, pode ser invocado para basear as revisões de cláusulas locatícias, em especial o valor dos aluguéis por causa da situação de força maior ocasionado pela pandemia.

Segundo o artigo 393 do CC, está previsto a isenção de responsabilidade do devedor quando decorrentes de casos fortuito e força maior, e nesse ponto se enquadra a pandemia por COVID-19, excerto se tal fato estivesse previsto em contrato. Seguindo esse entendimento, se o referido artigo dita que a responsabilidade não pode ser imputada ao devedor, por que então não permitir a revisão contratual de modo a preservar essa relação (TOFFOLI, 2020).

A necessidade de resolução e revisão contratual se observa em especial nos abusos contratuais em desfavor de uma das partes, como por exemplo, nos contratos de adesão em que prevalece um modelo pré-estipulado, batizado por Enzo Roppo de o "Império dos Contratos-Modelo" (TARTUCE, 2020).

Os artigos 479 e 480 do CC trazem a possibilidade de aproveitar o negócio jurídico ao invés de aplicar a resolução contratual. Esse pensamento se baseia no respeito ao "Princípio da preservação do contrato" que tem a finalidade mister de manter o negócio e dar segurança jurídica às partes (LOPES, 2017).

Apesar da alteração contratual se figurar como um procedimento indesejável, ainda é mais apropriado do que o critério da imprevisibilidade, e somando-se ao princípio da boa-fé permite dar lastro à resolução ou a revisão contratual, tudo com a finalidade de perseguir ao final, proporcionalidade nessas relações (MATTIETO, 2020).

Vê-se que a cláusula *rebus sic stantibus* é justificável aos contratos de execução futura, uma vez que modificando-se as condições externas, propicia um injusto desequilíbrio das prestações por motivos independente da vontade das partes. Com isso não se quer dizer que os contrato não tenham que ser cumpridos, mas tem que ser traçados novos limites em nome da justiça contratual (FIUZA, 1999).

A cláusula *rebus sic stantibus* pode ser invocada para determinar a revisão e/ou resolução do contrato por meio da aplicação da Teoria da Imprevisão ou pela Teoria da Base do Negócio Jurídico, a depender do caso concreto (IBIDEM).

3.2. Teoria da imprevisão

O que de fato vincula as partes, detentora de vontade livre e irrevogável, de cumprir o contrato não é só a obrigação da lei, mas também o interesse social. Ninguém espera que o contrato seja a causa da ruína de uma das partes. Procura-se a justiça, a equidade, a igualdade contratual. Assim, deve-se ter um novo olhar, que priorize mais o elemento social do que permanecer numa concepção mais liberal que prevalece sobre a autonomia da vontade, e isto pode ser alcançado com Teoria da Imprevisão (BEVILAQUA, 2017). Ver tabela 02.

A doutrina fez a sua parte quanto às cláusulas *pacta sunt servanda* e *rebus sic stantibus*, contribuindo com a criação da teoria da imprevisão, que tem a finalidade de mitigar a obrigatoriedade contratual. Assim, advindo um fato imprevisível e preenchidos os demais requisitos obrigatórios, não há mais por que se cumprir o contrato original (LOPES, 2017).

A Teoria da Imprevisão norteia a revisão dos contratos. Se presume que a cláusula *rebus sic stantibus* se apresenta implicitamente inserida nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, e segundo essa, a obrigatoriedade do seu cumprimento está alinhada à manutenção da situação fática do momento da celebração do contrato, ao do seu cumprimento, de modo que acontecimentos extraordinários não tornem a sua satisfação excessivamente onerosa à parte que terá que cumprir a obrigação, e com extrema vantagem para a outra (GONÇALVES, 2016).

A teoria da imprevisão se apresenta no artigo 317 do CC, e de acordo com esse temos que “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”.

Observa-se assim, quatro os pressupostos da revisão contratual por aplicação da teoria da imprevisão 1) o contrato em questão deve ser comutativo de execução diferida ou continuada; (2) que venham a acontecer fatos supervenientes na época da execução que altere as circunstâncias fáticas; (3) essa alteração deve ser inesperada e imprevisível em relação à época da celebração do contrato; e (4) que advenha desequilíbrio entre os contratantes (DONIZETTI; QUINTELLA, 2020).

Quando não há consenso entre as partes, recorre-se ao ordenamento jurídico. A depender do caso, pode-se alcançar a resolução do contrato por onerosidade excessiva quando a prestação de um dos contraentes for demais onerosa e implique em expressiva vantagem ao outro, em decorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis conforme previsto no artigo 478 do CC. Há inclusive a possibilidade da resolução ser evitada, caso uma das partes a quem cabe a

obrigação, pleiteie a redução dessa para poder cumpri-la, segundo reza o artigo 480 do CC (TOFFOLI, 2020).

Além disso, há a opção de aplicar a teoria da imprevisão conforme disposto o artigo 317, oportunidade essa que poderá o Judiciário proceder à revisão do negócio jurídico, com a finalidade de restaurar o equilíbrio contratual, quando ocorra desproporção manifesta entre o valor da prestação acordada com a do momento do seu cumprimento.

Não menos importante é o dever de renegociação que se encontra fundamentado no artigo 422 do CC. Este determina às partes contratantes uma obrigação efetiva de renegociar, de modo coerente e leal, mas não é, entretanto, lhes imposto a obrigação de alcançar o resultado consensual.

Nos contratos de locação residencial observam-se algumas peculiaridades para se fazer a revisão que não estão presentes no artigo 317 do CC. Neste, não há prazo para requerer a revisão, basta estarem preenchidos os requisitos de onerosidade excessiva e fato imprevisível. Já o artigo 19 da Lei do Inquilinato determina o prazo de três anos para que as partes possam requerer revisão judicial.

Observa-se, portanto que há um conflito entre o artigo 317 do CC o artigo 19 da LI. Entretanto, se considerarmos a proporcionalidade com vista a excluir a necessidade de atender o prazo para ajuizar a ação revisional de aluguel, vemos que o artigo 317 do CC cumpre com os requisitos da adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Esse entendimento invalida artigo 19 da LI, mas se mostra mais justa a fim alcançar um resultado, haja visto que a CFB reza “que a Lei almeja alcançar a equidade, a boa-fé e a função social do contrato”.

Além do exposto anteriormente, a não exigência do prazo de três anos contados do último acordo ou do termo inicial do contrato, mas estando presentes os requisitos do artigo 317 do CC, mostra-se viável para alcançar a função social do contrato devido a impossibilidade de revisão contratual nos casos em que este estiver totalmente defasado por fato imprevisível.

Cumprir ainda citar que obrigar o cumprimento desse lapso temporal, evita o diálogo entre as partes contatuais. Assim, é mais coerente nas revisões contratuais de imóveis residenciais, atender a revisão contratual judicial do que impor o limite temporal imposto artigo 19 da LI.

O que se busca com a Teoria da Imprevisão, consubstanciado na cláusula *rebus sic stantibus*, é a formalização justiça contratual, diminuindo as discrepâncias decorrentes de fatos supervenientes, além da igualdade formal e a isonomia material das partes. É um

posicionamento que vem de encontro às mudanças perquiridas pela sociedade (MOREIRA, 2016).

Como vemos, não há lacuna legislativa que impeça a aplicação de remédios legais em decorrência de desequilíbrio por conta da pandemia por COVID-19, podendo de pronto se invocada a situação de força maior, imprevisível e irresistível, e dentre estes, podemos citar a Teoria da Imprevisão (TOFFOLI, 2020). Entretanto cabe salientar, que os requisitos obrigatórios para aplicação dessa teoria devem estar presentes no caso concreto, e isso não ocorre nos contratos locatícios residenciais, como veremos mais adiante.

Esse pensamento diverge do de outros juristas, que indicam a Teoria da imprevisão como a base para se requerer a revisão contratual em decorrência da pandemia por COVID-19. Nessa linha segue também muitas decisões judiciais ligadas aos contratos locatícios comerciais conforme recente decisão do D. Juízo da 10ª Vara Cível de Londrina/PR, nos autos do processo nº 0026529-95.2020.8.16.0014, que proferiu sentença favorável ao pedido de tutela de urgência com vista a diminuir o valor do aluguel de locação comercial.

Na mesma esteira, esse pensamento também influenciou julgados que tratam do contrato locatício residencial, como o ocorrido na 2ª Vara Cível de Piracicaba/SP, nos autos do processo nº 1007417-94.2020.8.26.0451 que concedeu tutela de urgência com vistas a reduzir o valor do aluguel do imóvel, por concluir que a pandemia causou a perda do emprego do locatário.

3.3. Teoria Objetiva da Base do Negócio Jurídico

Essa teoria é bastante distinta da Teoria da Imprevisão, tendo sido criada doutrinariamente na Alemanha entre o final do século XIX e meados do século XX. (FRUSTOCKL, 2012).

A Teoria da base objetiva do negócio foi proposta inicialmente por Oertmann após a primeira grande mundial. Posteriormente à segunda grande guerra, foi reformulada por Larenz, quando seu conceito teórico foi aprimorado à sua já existente base doutrinária, a saber, a cláusula *rebus sic stantibus*, a teoria da pressuposição e a teoria da imprevisão (MATTIETTO, 2020).

A teoria da base do negócio nasceu com o intuito de equilibrar situações em que a harmonia contratual tenha sido quebrada por fatos extraordinários e imprevisíveis. Larenz adotou uma visão “objetivista”, incorporando a base do negócio jurídico ao conteúdo do contrato, excluindo as causas subjetivas que participaram a formação do contrato, mas deixando permanecer o aspecto subjetivo existente no interior desse negócio jurídico. Seguindo esse entendimento,

Larens define o viés objetivo como sendo “*um conjunto de circunstâncias a partir das quais pressupor-se-á a existência do próprio contrato que se relaciona ao fim e objetivo do acordo de vontades estabelecido sem que, necessariamente, as partes tenham conhecimento*” (SILVESTRA; OLIVEIRA, 2015).

Na Teoria da base objetiva do negócio cumpre avaliar a sua base objetiva, de modo que a situação existente no decorrer do contrato sejam as mesmas do momento de sua celebração, independente do conhecimento tácito das partes contratantes.

Nas relações consumeristas pode ocorrer revisão se presente a onerosidade excessiva. Entretanto esse princípio não se confunde com a Teoria da Imprevisão. No presente caso tem que basicamente estar presente fato novo, superveniente e que gere o desequilíbrio. Esses são os pilares da teoria da base objetiva do negócio jurídico que foi adotado pelo Código de Defesa do Consumidor (TARTUCE, 2020).

Para que revisão judicial dos contratos aleatórios ou de execução continuada e diferida se fundamentem na teoria do rompimento da base objetiva do negócio jurídico, deve se somente comprovar a simples existência da onerosidade excessiva na relação jurídica de consumo. É prescindível comprovar que o fato é extraordinário e imprevisível, além da exagerada vantagem à outra parte, haja vista que tais requisitos são obrigatórios na Teoria da Imprevisão presente no CC (LUIZ, 2017). Essas considerações encontram-se bem demonstradas na Tabela 02.

A ideia de contrato está atrelada à certa estabilidade, o que tem que ser preservado, sob o risco de se perder a sua obrigatoriedade. A Base do negócio pode ser entendida como o estado geral de coisas cuja existência ou persistência é imprescindível para a subsistência do sinalagma contratual (MATTIETTO, 2020).

Para a plena aplicação da Teoria da base objetiva do negócio, devemos estar de frente de contratos de execução continuada ou diferida e que, devido ao advento de causas externas, venha a surgir o desequilíbrio das obrigações pactuadas, fazendo com que a satisfação deste contrato seja excessivamente onerosa para uma parte e extremamente vantajoso para outra. Dessa forma, não há necessidade de haver a imprevisibilidade, devendo-se ocorrer unicamente a quebra do sopesamento do contrato (FRUSTOCKL, 2012).

Tabela 01: Comparativo: Teoria da Imprevisão X Teoria da Base do negócio

Característica	Teoria da Imprevisão	Teoria da Base do negócio
Sinalagmático, oneroso, comutativo, de prestação diferida ou continuada	Sim	Sim
Extraordinário	Sim	Não
Superveniente	Sim	Sim
imprevisível	Sim	Não
Onerosidade excessiva a uma das partes	Sim	Sim
Benefício a outra parte	Sim	não
Legislação aplicável	CC – Art 317	CDC – inciso V, artigo 6º
Quanto a solução	Resolução ou revisão	revisão

Fonte: TARTUCE, 2020.

Tal visão é abraçada por autores como Tartuce (2020), que reitera que a simples onerosidade excessiva ao consumidor já pode caracterizar a aplicação de revisão contratual, conforme previsto na redação do inciso V, art. 6º do CDC. Vê-se, portanto, que esse código adotou a Teoria da Base objetiva do negócio jurídico.

Nesse sentido, foi desenvolvida a Teoria do rompimento da base objetiva do contrato que prevê ser possível que ocorra a revisão ou resolução de negócios jurídicos, mas em decorrência do consumidor ser mais vulnerável nessa relação, surgem requisitos mais flexíveis do que os presentes na Teoria da imprevisão, e com isso se conseguiu prover mais proteção na relação consumerista (ANDRADE, 2019).

Assim, não seria de se esperar a manutenção de um contrato em desequilíbrio, em relação ao que fora primeiramente pactuado, devido a acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, que tenham vindo a causar extrema onerosidade das prestações. Poderíamos, portanto, pensar no abrandamento do *pacta sunt servanda* por meio da revisão contratual, ou se inevitável o reequilíbrio inicial, recorrer-se a sua resolução. Para o entendimento aqui presente, faz-se imprescindível a compreensão da Teoria objetiva da base do negócio jurídico (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2015).

4. CONTRATOS LOCATÍCIOS RESIDENCIAIS E A INFLUÊNCIA DA PANDEMIA POR COVID-19

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

O princípio da força obrigatória dos contratos, um dos alicerces do *pactum sunt servanda*, pode ser afastada, mas por motivos altamente justificáveis haja visto o respeito que se deve ter a outros princípios, como o da segurança dos negócios jurídicos e o da intangibilidade dos contratos.

Não há fórmula pronta aplicável a todas as situações que venham a surgir. São inúmeras variáveis e suas análises dependeram de cada caso concreto, onde deverão ser considerados entre inúmeras variáveis, entre elas o contrato, a situação do locador e a do locatário. Há casos em que o recurso advindo do aluguel é a única renda do locador, e não raras vezes são pessoas desprovidas de outras fontes.

Também deve ser analisado se o locatário teve de fato diminuição de renda, se o mesmo conseguiu se inserir em alguns dos programas emergenciais do governo, se possui outra fonte de recursos, se há outro membro familiar que resida no mesmo imóvel e possa custear o aluguel, se possui imóvel próprio, entre outras variáveis possíveis. Logo, as conclusões propostas no presente trabalho são abstratas, não se atendo a uma situação real.

Entretanto, temos que considerar que há de fato influência por conta da pandemia. Isso ocorre por conta das diversas medidas de isolamento social, restrição e fechamento de comércio que podem ocasionar rescisão, interrupção ou até suspensão do contrato de trabalho, além dos casos de redução salarial de modo que o locatário não consiga cumprir com sua parte nessa relação jurídica como quando da época antes da pandemia. A situação exposta anteriormente por si só já justifica o atraso no pagamento do aluguel ou para que se proceda uma revisão contratual.

Por outro lado, temos que pesar que os locadores também podem ter sido atingidos pelos efeitos negativos da pandemia. Muitos locadores têm a remuneração advindo do aluguel como sua principal fonte de renda, e que a diminuição desse, ou a sua supressão, poderia até caracterizar enriquecimento ilícito à outra parte, se não estive bem comprovado que o locatário tenha sido atingido negativamente pela pandemia.

O direito atual defende acima de tudo a aplicação do princípio da preservação do contrato, que pode ser por meio da “Revisão”, de modo que se mantenha o equilíbrio presente anteriormente. Em último caso pode-se almejar a “Resolução” devido à impossibilidade de sua continuidade ou até por vontade das partes. O que não se enxerga é a manutenção do imóvel em poder do locatário sem o pagamento das prestações devidas.

Em decorrência dessa periodicidade e continuidade, surge a necessidade cláusulas contratuais que versem sobre o reajuste do valor da locação, mas que estejam previstos em lei, sendo vedada a vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo. A revisão das prestações é excepcional e só justificável em certas situações (SENRA; NOGUEIRA DA GAMA, 2020).

Os contratos são classificados de diferentes formas, entre elas quanto ao momento da execução, que podem ser (1) de execução imediata que ocorre quando as partes assumem seu direito e cumprem suas obrigações no momento da celebração do contrato, (2) de execução futura quando o prazo para cumprimento da obrigação é posterior, e (3) de execução sucessiva que é aquele que são cumpridos em etapas periódicas, e nesse último se encaixa os contratos locatícios (TARTUCE, 2020).

Todo contrato após sua execução é seguido de sua extinção (encerramento), entretanto, esse último não é facilmente determinável para todos já que o contrato de trato sucessivo não tem prazo certo para findar. Há diversas classificações para categorizar a extinção dos contratos (execução) que podem ser por fatos anteriores a sua celebração (por invalidade contratual, por cláusula de arrependimento, por cláusula resolutiva expressa), por fatos posteriores a sua celebração (a resolução, rescisão, denúncia, resilição, distrato, novação) e até por morte de uma das partes (FREITAS, 2020).

Além das questões econômicas decorrentes do fechamento do comércio, indústrias e do isolamento social, já abordadas anteriormente, será dado um maior foco nos contratos locatícios residenciais, haja visto que uma abordagem mais ampla abrangendo todos os contratos locatícios, como os comerciais ou agrários, fugiria do que se espera de um Trabalho de Conclusão de Curso – TCC.

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

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como “Lei do Inquilinato” é uma lei especial destinada exclusivamente ao imóvel urbano com fins residenciais, podendo estar presente em paralelo atividade de comércio e indústria. É um microcosmo jurídico que contempla as ações locatícias e onde se encontra a fonte primária normativa, ficando o CPC delegado a um segundo plano sem poder conflitar com a lei especial.

Quando se trata de imóvel rural, destinados à criação de animais, plantio e outros usos relacionados especificamente a terra, a base legal para os contratos locatícios é o Estatuto da Terra.

Já o CC é aplicável para a locação de certos imóveis comerciais como lojas de shopping centers, indústrias, locação de estacionamento de veículos, espaços para publicidade inclusive nas residências, e apart hotéis e hotéis residência que ofereçam serviços de limpeza, lavanderia e alimentação, entre tantos outros.

Comparando-se o CC e a LI, observa-se que ambos têm internalizado questões da teoria geral dos contratos, da função social, da autonomia da vontade e tantos outros princípios como finalidade propiciar uma relação mais harmoniosa para as partes contratantes. A LI é influenciada pelo princípio da função social, visto defender o locatário residencial das arbitrariedades do locador.

Outro ponto importante da LI é a sua efetividade – o direito é alcançado de forma mais célere, visto não ter tantos recursos protelatórios, já que conta com uma ação que é mais indicada para se reaver o imóvel - a ação de despejo como rito ordinário com liminar (típico do de rito especial).

Logicamente, que os fatos supervenientes do atual momento podem influenciar negativamente a renda dos locatários, podendo eles serem despejados por falta de pagamento. Nessa situação, é imperativo o envolvimento da área jurídica para enfrentar a nova realidade e procurar a justiça social (TOFFOLI, 2020).

Pode-se numerar diversos exemplos em que um fato novo tornou o cumprimento de determinado pacto impossível de ser cumprido, obrigando às partes a se sentarem à mesa para renegociar, como ocorre nas situações de guerras, revoluções, catástrofes naturais, epidemias e pandemias (MATTIETO, 2020).

A não judicialização e a subsequente solução consensual é sempre o mais indicado, ainda mais agora em que há uma diminuição dos serventários da justiça, paralização dos prazos processuais e aumento da judicialização das causas. Tudo isso reflete num aumento do tempo em que os processos judiciais levaram para serem concluídos. Além do exposto, há

previsão legal conforme encontra-se no artigo 18 e parte inicial do artigo 19 da LI (SENRA. NOGUEIRA DA GAMA, 2020).

4.1. Considerações acerca da epidemia e pandemia

Cumpra primeiramente definirmos algumas terminologias de suma importância para o correto entendimento do presente trabalho. “Surto” de uma doença ocorre por conta de um aumento brusco do número de casos de uma doença em uma determinada região fora das previsões das autoridades. “Epidemia” é o termo utilizado para designar o surto de uma doença infecto contagiosa que afeta uma região. Quando a disseminação começa a se disseminar mundialmente se espalhando por diferentes continentes com transmissão sustentada de pessoa para pessoa, passamos a denominá-la de “Pandemia”.

Não é novidade para a humanidade a situação que estamos atravessando. Desde mais de mil anos antes de Cristo já há relatos de doenças que provocaram pandemias. Algumas das quais só foram erradicadas em tempo recente (Tabela 01).

A OMS assumindo seu papel, promoveu o primeiro alerta da pandemia causada por uma variante do COVID-19, denominada de SARS-CoV-2. Em 30 de janeiro do presente ano observou-se o seu maior nível de alerta e em 11 de março foi declarada publicamente a pandemia, sendo essa a primeira causada por um coronavírus. A OMS declarou em seus comunicados que nunca ocorreu uma pandemia que pudesse ser controlada (WHO, 2020).

A pandemia por COVID-19, declarada pela OMS em 11 de março de 2020, alterou substancialmente diversos cenários, entre eles os das relações contratuais, mas que, momentaneamente, ainda não é possível prevê o quão será o seu efeito negativo (MATTIETO, 2020).

Esse pronunciamento da OMS, foi seguido pela publicação dos mais diversos atos normativos pela comunidade internacional com vista a se adaptar à nova realidade e a procurar conter a disseminação desse vírus.

Tabela 02: Epidemias que já assolaram a humanidade.

Época	Doença	Características
Por mais de 3 mil anos	Varíola Orthopoxvírus variolae.	Transmitido por meio das vias respiratórias. Erradicada em 1980
Século 14	Peste bubônica Yersinia pestis.	Se disseminou pelo contato com pulgas e roedores infectados. Assolou a Europa, matando entre 75 milhões e 200 milhões pessoas na antiga Eurásia
1817	Cólera Vibrio cholerae	Já matou centenas de milhares de pessoas. O Brasil já contabilizou diversos surtos da doença, principalmente no Nordeste
1918	Gripe Espanhola subtipo de vírus influenza	Estima-se que tenha causado entre 40 milhões e 50 milhões de mortes na
Primeira pandemia do século 21	Gripe Suína vírus H1N1	Matou cerca 16 mil pessoas.

Fonte: OMS, 2019.

O Brasil seguiu a recomendação da OMS por meio da publicação do Decreto Legislativo nº 6 de 2020, passando o estado de calamidade pública a vigorar no Brasil. Nessa esteira seguiram o governo federal, os estados e municípios por meio de atos próprios, cada um dentro de sua área de competência, onde determinaram o isolamento social, restrição ao funcionamento dos mais variados tipos de comércios, indústrias e atendimento dos órgãos públicos entre outras medidas.

Entretanto, não tem se observado uma harmonia entre os distintos entes públicos em suas ações para o enfrentamento da pandemia por COVID-19, entre eles Poderes Legislativo e o Judiciário, ocasionando uma série de divergências que acabaram por agravar ainda mais a situação econômica do país.

Parte das consequências negativas da crise gerada pela pandemia pôde ser amenizada pelas medidas adotadas pelo governo federal por meio da Medida Provisória nº 936/2020, de 01 de março de 2020, que criou o “Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e Renda”.

Como no âmbito jurídico nunca nos deparamos com situação semelhante ao da pandemia por COVID-19, não é de se estranhar que suscitem dúvidas aos operadores do direito e as partes, de como todos deverão se portar nas mais diversas relações contratuais.

4.2. O tratamento jurídico no combate à pandemia do COVID-19

Logo após a OMS ter declarado a situação de pandemia decorrente do COVID-19, a comunidade acadêmica, não só da área de saúde mas a de humanas também, não mediu esforços para minimizar os seus efeitos deletérios, tais como a alta abusiva de preços, não entrega de produtos ou serviços, fim de várias atividades empresariais, entre tantos outros exemplos. Cabe também citar a questão dos planos de saúde que ainda estão sendo bastante impactados (ALBIANI, 2020).

No ordenamento jurídico tem se observado a adaptação de normas, flexibilização de institutos legais assim como a necessidade de criação normas específicas temporárias com vista a cobrir as lacunas existentes nas lides decorrentes da pandemia por COVID-19 (DA SILVA, 2020).

O que se observou no direito brasileiro no início da pandemia foi uma forte tendência à aplicação da resolução nas mais variadas situações contratuais, sempre com o argumento de que com o surgimento de fatos imprevisíveis e extraordinários que determinou a alteração da situação presente em relação à época da celebração, poderia determinar a relativização da força obrigatória dos contratos (SCHREIBER, 2020).

De um modo geral, quando do surgimento do desequilíbrio contratual, almejava-se que as soluções dos conflitos seriam resolvidas por meios adequados, sempre a luz do princípio da boa-fé e da obrigação de renegociação. Deve ser analisada a relação econômica do contrato pactuado e a não possibilidade de seu cumprimento. A partir daí poderá ser estabelecido quais regras, princípios e institutos poderão ser aplicados para que a relação contratual volte ao mais próximo da que fora primeiramente pactuado (ALBIANI, 2020).

A visão abstrata de generalizar a solução dos impasses contratuais por meio da resolução, não pode prosperar, haja vista que para cada caso concreto deve-se partir da relação contratual, analisando-se as suas conjunturas e os efeitos que venham a ter sofrido com a pandemia. Temos que partir do princípio de que o ideal é preservar o contrato. Com isso pode-se verificar qual o melhor remédio a ser aplicado, a resolução ou a revisão contratual (SCHREIBER, 2020).

Vivemos um momento em que não há uma legislação especial aplicável aos efeitos da pandemia, que tratem especificamente das questões contratuais. A doutrina está dividida, não se chegando a um consenso. Há juristas que indicam a Teoria da Imprevisão e outros que citam a Onerosidade excessiva como justificativa para procederem à revisão contratual. Esse desentendimento alcança também os tribunais, que diante dos mais variados casos não tem tido uma uniformidade de julgamento.

Entretanto, são bastante plausíveis as críticas quanto a inaplicabilidade da Teoria da Imprevisão, pelo fato de que a onerosidade excessiva não ter surgido da relação contratual entre as partes. Também, não se conseguiu enxergar um benefício exorbitante do locador, que continua a ganhar o mesmo valor acordado de quando o contrato fora pactuado.

Não podemos desconsiderar que a ação judicial sobre os contratos privados pode causar efeitos contrários ao esperado, como um aumento no desequilíbrio e quebra a segurança jurídica hora existente. Não tem sido raro observar decisões judiciais que com a finalidade de restaurar a paridade contratual, culminou por tutelar uma das partes à custa da derrocada da outra (MATTIETO, 2020).

A pandemia não escolhe qual lado irá influenciar negativamente, determinando consequentemente que o estado não abandone visão bilateral do contrato, a recíproca dependência das prestações. Entretanto, a presa em solucionar as questões jurídicas em decorrência de questões legislativas por influência política e no fervor dos fatos, pode ser muito ruínosa (MATTIETO, 2020).

Essa matéria ainda é recente, e devido a isso ainda não há jurisprudência firmada. Já se contam inúmeros julgados de primeiro grau que concederam tutelas antecipadas e/ou cautelares, entretanto, sem ser devidamente ouvida a outra parte. Esses julgados concederam suspensão de pagamento de aluguel por um prazo pré-determinado e até a aplicação de um desconto no valor do aluguel, devendo essa diferença ser posteriormente quitada em parcelas estipuladas pelo juiz (TOFFOLI, 2020).

4.3. Reflexos da pandemia nos contratos locatícios.

Haja visto não ser possível tecer muitas afirmações sobre o futuro diante do quadro aqui demonstrado, não se pode prever a intensidade e a duração da atual crise sanitária, e conseqüentemente redesenhar as relações obrigacionais, em especial o afastamento do cumprimento de prestações obrigatórias (MATTIETO, 2020)

A obrigação para que umas das partes tenham de cumprir a obrigação contratual numa situação de desequilíbrio superveniente pode culminar na ruína dos mesmos, o que pode ser considerado uma verdadeira injustiça.

Ainda podemos mencionar as hipóteses em que o devedor se encontra impossibilitado de cumprir com suas obrigações contratuais devido a interferências do Estado, como nos casos de fechamento de determinados ramos empresariais. Vê-se aqui a impossibilidade não por sua culpa, mas sim por fato do príncipe, isto é, obrigação de cumprimento de normativa por força estatal (ALBIANNI, 2020).

Na situação exposta anteriormente, deve-se observar a boa-fé e o dever de renegociar. Com vistas ao equilíbrio sinalagmático e de ganhos mútuos é imperativo cumprir com o princípio da manutenção dos contratos, devendo as partes conversarem para tal.

Já os contratos pactuados durante o período de pandemia podem trazer no seu corpo cláusulas que prevejam o inadimplemento ou mora. Dessa forma, o que for pactuado deve prevalecer, já que a situação fática já é de conhecimento das partes, respeitando-se dessa forma o princípio da autonomia da vontade (ALBIANI, 2020).

De outra banda, pode ocorrer a incidência das hipóteses de invalidade dos negócios jurídicos, traduzidas pela nulidade ou anulabilidade do contrato em consonância com os artigos 166 e 171 do CC. Pode-se invocar a questão do estado de perigo, hipótese na qual se aplica a anulabilidade pelo fato de “o agente, premido por circunstâncias de fato que exercem forte influência sobre a sua vontade, realiza negócio jurídico em condições desvantajosas, assumindo obrigação excessivamente onerosa” (TEPEDINO, 2007).

Não se observa na legislação vigente, e nem em decorrência do momento em que vivemos, espaço para o inadimplemento do pagamento do aluguel, sua diminuição ou até o adiamento de seu vencimento. O que poderia permitir isso seria o surgimento de fatores que determinem uma desproporção entre as prestações, e isso não se observa em decorrência da pandemia, haja visto que os contratos têm se mantido imutáveis. O que tem se alterado é a situação remuneratória do locatário. E nos casos concretos, deve-se fazer uma análise completa

da situação financeira do locatário de modo a se provar a real incapacidade de honrar com o contrato.

O que permitiria o não pagamento do aluguel seria se a outra parte, o locador, não cumprisse com alguma obrigação sua no contrato, situação essa denominada de “exceção do contrato não cumprido”, conhecida em latim como *exception non adimpleti contractus*. Essa situação está prevista no artigo 476 do CC (SENRA. NOGUEIRA DA GAMA, 2020).

Uma das situações previstas de revisão do aluguel está presente no artigo 19 da LI. Este artigo reza que após três anos de contrato locatício, em não havendo acordo entre as partes, uma dessas poderá pedir revisão judicial do aluguel de forma a melhor adequá-lo ao valor de mercado.

Podemos observar que a teoria da base objetiva do negócio jurídico pode ser aplicável nas relações, mas tal fato não está atrelado à aplicação do que se prevê no CDC na sua integralidade, conforme pode ser visto em seu inciso V, artigo 6º, já que a relação aqui presente não é um consumerista, e a legislação aplicável é o Lei de locações e subsidiariamente o CC.

Fora a situação expressa no parágrafo anterior, pode o locatário ter direito à revisão caso o valor do aluguel fique incompatível com o valor de mercado, isto é, não corresponder mais com a realidade do momento. Tal desvalorização pode ocorrer pelos mais variados motivos, e entre eles podemos citar a pandemia por COVID-19. Entretanto, mesmo se aplicando o previsto no artigo 317 do CC, o que se vê é que deve ser mantido é o equilíbrio entre o valor da prestação e do imóvel, e não cessação do pagamento, seu adiamento ou cancelamento unilateral do contrato (SENRA. NOGUEIRA DA GAMA, 2020).

Devemos considerar que a revisão contratual somente se justificaria nos casos em que a onerosidade excessiva acometa a sociedade como um todo, e não casos pontuais. Além disso, devem ser determinados por fatos extraordinário e imprevisíveis como citado anteriormente. A alteração ou resolução contratual não ocorrerá caso acometa unicamente o contratante (SILVESTR E OLIVEIRA, 2015).

A diminuição de renda do locador não é motivo para revisão contratual, mas sim a desvalorização do imóvel. Não há previsão legal para isso. Na esteira dessa afirmação, temos o artigo 393 do CC que reza que “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizados”. Temos que diferenciar o que é “prejuízo” de “não pagamento das mensalidades de aluguel”. A pandemia por COVID-19 não se encaixa na classificação de “caso fortuito ou força maior”, logo as consequências advindas dessa, como a inadimplência do aluguel, também não também não pode se justificar (SENRA. NOGUEIRA DA GAMA, 2020).

Apesar de ainda estar preservada a obrigatoriedade do pagamento do aluguel, nem que seja após negociação voluntária ou por meio judicial, assim como a propositura da ação de despejo e o seu julgamento, o despejo em si não tem sido concretizado no presente momento mesmo que tenha sido em decorrência de fatores anteriores à Pandemia por COVID-19, conforme julgamento do Processo 0012529-47.2020.8.26.0100 da 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP.

Segundo entendimento de Da Silva, 2020, a Teoria da Imprevisão não se aplica aos contratos locatícios residenciais pelo fato de não se encontrarem presentes as características obrigatórias dessa teoria, como a não comprovação da Onerosidade excessiva e o desequilíbrio interno das obrigações contratuais. Observamos que nesse negócio jurídico o locatário continuou a ter a posse plena e pacífica do imóvel e não ocorreu aumento do valor do aluguel.

Aceitar a redução do valor do aluguel baseado na perda de renda do locatário, seria o equivalente a pleitear um aumento no caso do inquilino ganhar na loteria. Assim, não há base legal para obrigar o locador a aceitar tal redução. A situação financeira particular do locatário não pode servir de base para revisão contratual, a não ser que reste comprovado a sua total impossibilidade de respeitar o contrato e mesmo assim, deve-se considerar que o locador, muitas vezes também depende desse recurso para se sustentar, e o mesmo também pode estar sofrendo os efeitos negativos da pandemia, e não seria justo que sua situação se agrave ainda mais.

Entretanto, mesmo diante de tudo exposto, o mais aconselhável é que as partes tentem ao máximo a via consensual de negociação, evitando ao máximo a judicialização, devido a morosidade do poder judiciário ainda mais nesse tempo de pandemia. Somado há o aborrecimento normal decorrente desse processo e ainda a questão das custas judiciais além da incerteza do que pode vir a ser decidido, já que não há jurisprudência firmada sobre o assunto, restando ainda a sucumbência.

Ainda que o locador consiga suspensão do pagamento do aluguel, principalmente se pedido por meio de tutela antecipada, essa pode vir a ser revogada posteriormente restando ao inquilino esse custo acumulado. Além disso há de se considerar a indisposição com o locador que ocorrer em tais situações.

Ao locador, em reavendo o imóvel, ficará sob o risco do mesmo permanecer fechado até que surja novo inquilino, além da incerteza do valor que virá a ser praticado já que será celebrado em época de pandemia.

Temos que considerar que estamos vivendo uma época de exceção, e tanto locador quanto locatário têm que estar sensíveis a situação do outro, devendo para tanto, dividir também

os prejuízos advindos por hora. Não se pode aceitar que uma das partes leve proveito a custo do prejuízo do outro no atual momento que estamos passando.

5. CONCLUSÃO

É inegável as alterações no nosso modo de vida advindas da pandemia por COVID-19, o que influenciou nos mais variados aspectos econômicos, sociais e políticos, tanto a nível nacional quanto internacional, extrapolando, portanto, a esfera exclusiva da saúde pública.

A pandemia por COVID-19 determinou inúmeras medidas visando o seu combate, entre elas o isolamento social, que restringiu a circulação de pessoas e bens. Com isso ocasionou uma grande retração na economia, tanto do lado produtivo quanto no consumo. Em consequência, muitos ficaram impossibilitados de cumprir seus contratos, o que reflete no aumento do desemprego. Sem sombra de dúvidas a pandemia por COVID-19 representou um fato imprevisível, inevitável e no qual as partes não detinham controle.

Assim, podemos considerar que a pandemia por COVID-19 é um fato imprevisível e inevitável, entretanto, deve ser avaliado a questão com contrato locatício e se o locatário foi de fato afetado e se a situação o impede de respeitar o contrato. Além desse fato, deve-se considerar que o locador, também pode ser dependente desse contrato como única fonte de renda.

O contrato locatício residencial apresenta pontos que podem ser atacados pelo locatário em decorrência da atual situação emergencial com vista a minimizar os seus efeitos deletérios: (1) não pagamento da multa por quebra de contrato caso o inquilino não tenha mais condições de honrá-lo, (2) diminuição no valor do aluguel do imóvel, e até o (3) inadimplemento pelo não pagamento das mensalidades.

Ultrapassando-se algumas barreiras necessárias e comprovando-se que de fato o locatário foi afetado financeiramente pela pandemia, pode ser cabível a rescisão contratual sem o respectivo pagamento da multa contratual. Entretanto, a permanência no imóvel sem o seu pagamento ou até diminuição no valor da mensalidade ainda é uma situação que não se chegou a um consenso jurídico nos contratos locatícios residenciais.

Como esperado, os contratos locatícios residenciais perseguem a segurança jurídica e em razão disso incorpora o princípio da obrigatoriedade dos contratos. Outros princípios também estão presentes, como o da boa-fé, equivalência material e da função social dos contratos. Todos esses dão o balizamento para que o contrato consiga sobreviver e produzir os efeitos desejados quando fora pactuado.

Entretanto, podem ocorrer fatos que determinem a sua revisão ou resolução. Alguns já podem vir como cláusula contratual quando pactuado pelas partes. Determinadas causas podem ensejar em instabilidade do contrato como por exemplos sinistros ocorridos no imóvel que não

sejam decorrentes do seu uso comum, mas por catástrofes, guerras ou até vícios de construção, e que com isso torne o uso do imóvel limitado ou até impossibilitado.

No caso em tela, os fatos supervenientes e extraordinários e que tenham ocasionado onerosidade excessiva a uma das partes, mas também a sociedade como um todo, também podem ser invocados como exceção ao *pactum sunt sevanda*.

A Teoria da imprevisão e a Teoria da base do negócio jurídico têm a cláusula *rebus sic standibus* como seu alicerce. Entretanto há diferenças entre ambas. Uma que pode ser citada e que se presta como boa distinção e o que a para que se caracterize a Teoria da Imprevisão deve estar ocorrer extrema vantagem para uma das partes. Tal característica não precisa estar presente na Teoria da base do negócio jurídico. O simples desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva a um dos contraentes já satisfaz a sua invocação.

Outra característica interessante é que quanto a imprevisibilidade que deve estar presente no Teoria da imprevisão, mas não na Teoria da base do negócio jurídico. Para invocar essa última, basta o fato que tornou o contrato desequilibrado seja superveniente e cause onerosidade excessiva ao mesmo.

Para que o fato imprevisível esteja concretizado no caso em tela, é imprescindível que o mesmo cause onerosidade excessiva ao contrato o que não se observa, haja visto a não ocorrência de aumento do valor do imóvel. Logo, tal fato só estaria caracterizado caso ocorresse uma desvalorização do imóvel em relação ao valor de mercado, o que culminaria com a onerosidade excessiva e extrema vantagem para outra parte.

A invocação da cláusula *rebus sic standibus* na presente situação se explica pelo fato do locatário encontrar-se em situação de desvantagem decorrente de fato estranho à época da celebração do contrato. Não é determinante se a situação fática tenha determinado extrema vantagem ao locador, e nem se o fato superveniente era imprevisível e extraordinário para culminar como desequilíbrio contratual.

Apesar de ser possível a aplicação da Teoria da Base Objetiva no Negócio aos contratos locatícios, deve-se atentar que se restringe aos que tenham sido pactuados antes desta pandemia. Não se justifica, portanto, a sua invocação aos negócios jurídicos celebrados posteriormente a decretação por parte da OMS da situação de exceção, já que esse fato não pode ser mais considerado como imprevisível e indeterminado.

Assim, vemos que há pontos levantados que justificam a inaplicabilidade tanto da Teoria da Imprevisão quanto da Base Objetiva do Negócio Jurídico, haja visto que a onerosidade excessiva advinda da pandemia não tem como fato gerador causa inerente ao

contrato, não se vislumbrou o enriquecimento de uma das partes e o inquilino continuou a ter o uso pleno e pacífico do imóvel locado.

Vemos que a “Teoria da imprevisão” e da “Onerosidade excessiva” não se aplicam aos contratos locatícios. Tal conclusão se baseia na obrigatoriedade de ter que estar presente o desequilíbrio contratual decorrente da situação imprevisível surgida no momento do cumprimento do contrato em relação à época que esse fora pactuado, e essa situação não ocorreu. O fato de estarmos sob a Pandemia por COVID-19, por si só, não justifica alteração aos contratos, mas somente se estiver provado que tal fato influenciou negativamente o contrato para uma das partes.

O locador se comprometeu a ceder um imóvel ao locatário e as partes ajustaram um valor de mercado e celebraram um contrato. Observamos que tal situação não se alterou em virtude da pandemia de coronavírus. O inquilino continua utilizando o imóvel independente da pandemia. O que surgiu foram fatores externos ao contrato. Não está se dizendo que para o locatário não esteja sendo penoso pagar o aluguel, ainda mais se tenha havido diminuição em sua remuneração. Mas tal situação não é característica da Teoria da Onerosidade Excessiva.

Assim, diante de tudo, verificamos que de acordo com o atual cenário que estamos ultrapassando, o melhor caminho é a não judicialização da questão, e sim procura maneiras consensuais baseadas na boa fé entre as partes e o bom senso. Tal observação encontra alicerce no artigo 18 da Lei do Inquilinato, que declara que é lícito às partes reverem o valor do aluguel.

Assim, diante da situação analisada no presente, concluímos que não estão presentes todos os requisitos que possibilitem a aplicação da Imprevisão, pois, apesar da pandemia por COVID-19 poder ser considerada um fato imprevisível e extraordinário, não está configurado a onerosidade excessiva e nem o desequilíbrio interno das obrigações contratuais.

Logo, o mais aconselhável será sempre a negociação entre as partes, e essa poderá considerar desconto no valor do aluguel, utilização da caução da fiança como pagamento das mensalidades em aberto, estipular o reajuste do aluguel com índice abaixo da inflação ou até não realização de reajuste previsto em contrato.

Evitar o inadimplemento por parte do locatário, que no final acaba sendo danoso para ambas as partes, deve ser o principal objetivo a ser alcançado, e o mais indicado para se evitar essa situação e para que não ocorra judicialização é a ferramenta jurídica obrigacional da “Novação objetiva” presente no inciso I, artigo 360 do CC. Com isso, a antiga obrigação será extinta e dará lugar a uma nova, de modo que possa ser cumprida pelo locatário. Esse novo valor pode ser temporário, por prazo certo. Uma distinção bastante importante de ser feita é que a “Teoria da imprevisão”, da “Onerosidade excessiva” são discutidas pelo poder judiciário,

enquanto a “Novação objetiva” se dá no campo da autonomia privada, entre locador e locatário, sem interferência algum do estado.

REFERÊNCIAS

ALBIANI, Christine Mattos. Os impactos do Coronavírus nas Relações Contratuais.

ANDRADE, Lissa Aguiar. A boa-fé objetiva e a teoria do rompimento da base objetiva dos contratos na perspectiva consumerista. **Portal Conteúdo Jurídico**. 12 ago 2019. Disponível em <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/53278/a-boa-f-objetiva-e-a-teoria-do-rompimento-da-base-objetiva-dos-contratos-na-perspectiva-consumerista>. Acessado em: 30 set. 2020.

BEVILAQUA, Newton. **Direito das obrigações: pacta sunt servanda**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5785, 4 maio 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/65895>. Acessado em: 21 maio 2020.

BICUDO JÚNIO, Edson Luís de Campos. A revisão dos contratos de locação no período do covid-19. Decisões judiciais sobre o tema e a aplicação da teoria da imprevisão. Jus.com.br, 06/2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/83329/a-revisao-dos-contratos-de-locacao-no-periodo-do-covid-19>. Acessando em 12 nov. 2020

CODIGO de Defesa do Consumidor: Lei nº 8.078/1990. **Diário Oficial da União**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm. Acesso em: 2 jun. 2020.

CÓDIGO Civil: Lei nº 10.406/2002. **Diário Oficial da União**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 2 jun. 2020.

CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 2 jun. 2020.

SILVA, Leonardo Ribeiro da. A teoria da imprevisão e sua inaplicação nos contratos de locação residencial em virtude dos efeitos da pandemia da covid-19 **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 12 nov 2020. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/54502/a-teoria-da-imprevisao-e-sua-inaplicacao-nos-Contratos-de-locao-residencial-em-virtude-dos-efeitos-da-pandemia-da-covid-19>. Acesso em: 12 nov 2020.

DONIZETTI, Elpídio. QUINTELLA, Felipe, **Curso de Direito Civil**, 9. ed, São Paulo: Editora Atlas, 2020.

FIUZA, Cesar. Aplicação da cláusula rebus sic stantibus aos contratos aleatórios. **Revista de informação legislativa**, Brasília, out./dez. 1999, v. 36, n. 144, p. 5-10, Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/527>. Acesso em: 28 mar. 2020.

FREITAS, Dyego, Como se encerram os contratos. 2015. **Jusbrasil**. Disponível em <https://dcfreitasdireito.jusbrasil.com.br/artigos/308163373/resolucao-resilicao-rescisao-denuncia-distrato>. Acessado em 13 nov. 2020.

FRUSTOCKL, Fernanda Carvalho. **Aspectos da revisão judicial dos contratos no direito civil brasileiro e alemão**. Rio Grande do Sul, 2012. Disponível em: https://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/fernanda_frustockl.pdf. Acesso em: 29 abr. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 1**, 6. ed., São Paulo: Saraiva, 2016.

HELLSTROM, Luciano Bonfim. O estado de perigo e a lesão na nova sistemática civilista de 2002. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 18, n. 3563, 3 abr. 2013. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/24088>. Acesso em: 4 jun. 2020.

LOPES, Geraldo Evangelista. As cláusulas pacta sunt servanda e rebus sic stantibus e suas consequências jurídicas, **Revista Âmbito Jurídico**, São Paulo, nº 167, ano XX, dez. 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/as-clausulas-pacta-sunt-servanda-e-rebus-sic-stantibus-e-suas-consequencias-juridicas>. Acesso em: 24 abr. 2020.

SILVA, LUIZ, Diego Antônio Estival da. O Código de Defesa do Consumidor e a teoria do rompimento da base objetiva do negócio jurídico, **Revista Âmbito Jurídico**, São Paulo, nº 164, ano XX, set, 2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-164/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-a-teoria-do-rompimento-da-base-objetiva-do-negocio-juridico>. Acesso em: 20 maio 2020.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. OLIVEIRA, Guilherme Fernandes de. A manutenção da base objetiva do contrato na onerosidade excessiva no Brasil. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 1, nº 2, 2015. Disponível em: http://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2015/2/2015_02_0773_0810.pdf. Acesso em 24 nov. 2020.

MATTIETTO, Leonardo. Equilíbrio das prestações: a recuperação da base objetiva dos contratos, **Consultor Jurídico (ConJur)**, São Paulo, 10 mai de 2020, Disponível em <https://www.conjur.com.br/2020-mai-10/direito-pos-graduacao-equilibrio-prestacoes-recuperacao-base-objetiva-contratos>. Acesso em: 01 out. 2020.

MOREIRA, Tairony. Do "Pacta Sunt Servanda" ao "Rebus Sic Stantibus": uma nova hermenêutica do direito das obrigações, **Jusbrasil**, 6 mai de 2016. Disponível em <https://taironysouza.jusbrasil.com.br/artigos/406775468/>. Acesso em: 6 maio 2020.

NOVAES, Gretchen Lückeroth. **Ateoria da base do negócio jurídico na revisão dos contratos de consumo**. 2010, 111 p. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito Milton Campos, Nova Lima, 2010.

PINTO, Ana Luisa Ferreira. Covid-19 e o regime jurídico emergencial e transitório no Direito Privado. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 4 abr. 2020, Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-04/opiniao-covid-19-regime-juridico-emergencial-direito-privado>.

SENRA, Alexandre. NOGUEIRA DA GAMA, João Felipe Calmon, O que se fazer com o valor dos aluguéis em contratos de locação residencial e comercial de imóveis urbanos no Brasil no contexto da pandemia de covid-19? **Migalhas**, 4 mai. 2020, Disponível em:

<http://migalhas.uol.com.br/depeso/326032/o-que-se-fazer-com-o-valor-dos-alugueis-em-contratos-de-locacao-residencial-e-comercial-de-imov>, Acessado em 12 nov. 2020.

SCHREIBER, Anderson. Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar. **Grupo Editora Nacional**, São Paulo, 13 mar. 2018, Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2018/03/13/equilibrio-contratual-e-dever-de-renegociar/>, Acessado em 12 nov. 2020.

SCHREIBER, Anderson. Devagar com o andar: coronavírus e contratos-Importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional. 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>. Migalhas, 23 mar. 2020. Acessado em: 11 nov. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Volume único**, 10. ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020. 2516 p.

TEPEDINO, Gustavo; BODIN, Maria Celina; HELENA, Heloisa Barboza. Código Civil interpretado conforme à Constituição da República – 2ª ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro; Renovar, 2007, p. 295.

TOFFOLI, Rodrigo Marino. Da possibilidade de revisão dos contratos de locação em razão da pandemia de Covid-19. OAB Campinas. Disponível em: <https://oabcampinas.org.br/da-possibilidade-de-revisao-dos-contratos-de-locacao-em-razao-da-pandemia-de-covid-19/>: Acessado em 12 nov. 2020

WHO, 2020 - <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>