



CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA: SOLUÇÃO DE IMPASSES DECORRENTES DOS EFEITOS DO NOVO CORONAVÍRUS.

*Gustavo Felício Iba Pascoal
Priscilla Carrieri Donegá*

É amplamente sabido que o país se encontra em estado de calamidade pública, decretado pelo Governo Federal e por governos estaduais e diversos municípios, sendo que as medidas adotadas por diversos destes estados e municípios incluíram severas restrições a atividades econômicas consideradas “não essenciais”.

Diante disto, grande parte das pessoas e empresas, brasileiras e estrangeiras, tem experimentado forte impacto econômico em razão dos efeitos das referidas restrições, que incluem o desemprego, falta de insumos e mão-de-obra para produção e mesmo a impossibilidade completa de comercializar produtos e serviços.

Em diversos casos, a restrição das atividades empresariais causou total ou quase total interrupção de faturamento de empresas, que levam à inadimplência de obrigações de todo tipo, incluindo obrigações de pagamento, tais como os aluguéis, em caso de imóveis locados.

Não se discute que a situação de calamidade pública decorrente da atual pandemia do coronavírus se enquadra nos conceitos de caso fortuito ou força maior. Nestas hipóteses, a legislação brasileira prevê que o devedor não responde pelos prejuízos, a menos que tenha expressamente assumido tal responsabilidade¹.

Nos casos específicos de contratos de locação de imóveis, em que consistiriam tais prejuízos? Seriam, por exemplo, os prejuízos sofridos pelo locador em decorrência da mora do locatário, que poderia realizar o pagamento dos aluguéis em data posterior à data pactuada em contrato sem a incidência das penalidades legais e contratuais? Ou seriam os prejuízos decorrentes da inadimplência definitiva do locatário em relação aos aluguéis devidos durante o período em que está impedido de exercer sua atividade no imóvel locado?

Evidentemente, durante uma crise de natureza tão grave como a atual, dificilmente alguma pessoa ou empresa não sofrerá seus efeitos econômicos negativos. Logo, a solução menos gravosa para todas as partes envolvidas em contratos de locação de

¹ Art. 393 do Código Civil: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.

imóveis consiste na negociação para obtenção de uma solução amigável, que dilua o ônus da crise econômica entre as partes.

No entanto, temos observado que diversas empresas não têm logrado sucesso em tais tratativas e têm recorrido ao Poder Judiciário para a solução dos conflitos.

Até o presente momento, as decisões judiciais publicadas têm adotado soluções das mais diversas, que incluem desde a concessão de “moratória” ao locatário durante os efeitos da pandemia, passando pela redução em diversos percentuais dos alugueis devidos, até decisões no sentido de que os termos pactuados em relação aos alugueis (antes da ocorrência da pandemia) devem ser integralmente cumpridos.

Em parte, a divergência verificada nas referidas decisões judiciais se dá em decorrência de não haver uma forma de resolução clara ou pré-determinada em lei em relação aos efeitos jurídicos do caso fortuito e, inclusive, a respeito dos institutos jurídicos aplicáveis à discussão judicial de contratos de locação de imóveis.

Tem-se visto demandas de locatários fundadas na chamada Teoria da Imprevisão e no artigo 317 do Código Civil², o qual autoriza o juiz a ajustar o valor devido pelo locatário nos casos em que, por motivos imprevisíveis, tal valor se torna desproporcional no momento de sua realização.

Outros casos de requerimentos judiciais de revisão de alugueis têm sido fundamentados nos artigos 478 a 480 do Código Civil³, que, a princípio, teriam por propósito a resolução de contratos de execução continuada (como são os contratos de locação de imóveis) nos casos em que a obrigação a ser cumprida por uma das partes se torne excessivamente onerosa em razão de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. Nestes casos, a lei prevê que o contrato, cuja resolução tenha sido requerida, será mantido em vigor caso o réu se ofereça a modificar equitativamente as condições de tal contrato.

Conforme já mencionado, as decisões judiciais relacionadas ao pagamento de alugueis têm se apresentado de forma muito diversa. No entanto, é importante considerar que na grande maioria dos casos os aspectos fáticos são de extrema relevância, especialmente, por exemplo, (i) a localização do imóvel locado e a atividade econômica

² 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.

³ 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.

nele desenvolvida – pois isto pode implicar em total ou parcial impossibilidade de operação, (ii) a redução ou completa interrupção de faturamento do locatário e (iii) o impacto da eventual redução de aluguel na situação patrimonial do locador.

É importante considerar que a temática referente ao COVID-19 é recente para os tribunais brasileiros e que não há, ainda, jurisprudência suficiente, especialmente de instâncias superiores, para que seja possível realizar previsões acuradas em relação às decisões judiciais, assim como deve-se levar em consideração que há projetos de lei em trâmite no Congresso Nacional que poderão vir a impactar as relações locatícias.

Gustavo Felício Iba Pascoal – Sócio fundador do DPZ Advogados, Pós-graduado em Direito Societário pelo INSPER - Instituto de Pesquisa e Extensão. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Priscilla Carrieri Donega - Sócia fundadora do escritório DPZ Advogados. Pós-Graduada em Direito dos Contratos pelo IICS, especializada em Direito Imobiliário pela Universidade SECOVI, Pós-Graduada em Direito Notarial e Registral pela Universidade Autónoma de Lisboa. Graduada em Direito pela Universidade Mackenzie.