



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REVISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR
IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO EM TEMPOS DE PANDEMIA - COVID 19

Marieli Paz Herédia

Rio de Janeiro
2021

MARIELI PAZ HERÉDIA

REVISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR
IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO EM TEMPOS DE PANDEMIA - COVID 19

Artigo científico apresentado como exigência
de conclusão de Curso de Pós-Graduação Lato
Sensu da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Nelson C. Tavares Junior

Ubirajara da F. Neto

Rio de Janeiro

2021

REVISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO EM TEMPOS DE PANDEMIA - COVID 19

Marieli Paz Herédia

Graduada pela Universidade Estácio de Sá.
Advogada.

Resumo – a pandemia causada pelo Vírus Covid 19, que assolou o mundo inteiro. Em âmbito nacional trouxe diversas celeumas e uma delas de cunho econômico foram os demasiados inadimplementos contratuais em locações não residenciais, em que inquilinos possuem como atividade empresarial o comércio e foram extremamente prejudicados pelas medidas restritivas de circulação e aglomeração por cidadãos. A essência do trabalho é, por se tratar de situação complexa, deve-se verificar os princípios da propriedade privada e sua função social. os princípios da razoabilidade e proporcionalidade devem ser empregados no momento de avaliar e aplicar o direito em cada caso concreto. Além disso, destacar a necessidade uma maior atuação estatal para conter a disseminação do vírus, bem como impedir o caos social.

Palavras-chave – Direito Imobiliário. Locação não residencial. Despejo por ausência de pagamento em tempos de pandemia causada pelo Covid 19.

Sumário – Introdução. 1. Direito de propriedade x Função social da propriedade à luz do ordenamento jurídico pátrio. 2. Teoria do fato do príncipe, princípios da boa-fé objetiva, função social da propriedade e continuidade da empresa. 3. Restabelecimento do equilíbrio contratual à luz da jurisprudência dos tribunais estaduais. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica discute a possibilidade de o Estado intervir nas relações privadas, especificamente nos contratos de alugueis não residenciais, tendo em vista a situação pandêmica vivida no ano de 2020, e determinação do poder público para fechamento de todo o comércio.

Procura-se demonstrar que para uma efetiva restrição sem que consista em graves prejuízos a lojistas, linhas de produção e outros setores que necessitam de contato com o público ou contato interno de funcionários, não basta apenas a intervenção do Estado no âmbito privado para fechamento do comércio e fábricas que necessitam de mão de obra humana, mas também para a manutenção e revisão dos contratos locatícios no momento em que não há receita para adimpli-los.

Para tanto, abordam-se as posições doutrinárias e jurisprudenciais a respeito do tema, de modo a conseguir discutir se o direito de propriedade se sobrepõe ao contexto de impossibilidade de reabertura do comércio e congêneres para a criação de receita e consequente pagamento dos aluguéis avençados entre locador e locatário.

A Constituição Federal estabelece que a propriedade deverá atender à sua função social, e para tanto a utilização pelo comércio, em que há a criação de receitas, disponibilização de empregos, além do giro de capital atende ao comando da norma Constitucional. Nessa esteira, é razoável que o inquilino, impossibilitado de produzir por ordem estatal, seja integralmente penalizado com a perda do estabelecimento comercial? Em caso de ineficácia do pedido de revisão contratual deve o Estado intervir novamente na relação privada, a fim de preservar o lado mais frágil no momento atípico e delicado vivido.

O tema em análise é objeto de debate na doutrina e na jurisprudência, de maneira que merece especial atenção e ponderação no âmbito jurídico, uma vez que como regra a atuação do Estado no direito privado deve ser mínima; entretanto, em casos excepcionalíssimos como o que é vivido atualmente merece real intervenção estatal na busca do menor prejuízo social.

Para melhor compreensão do tema, busca-se apresentar o conceito de “função social da propriedade nas locações não residenciais” e ponderar pela atuação estatal na propriedade privada, de modo aplicar o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado não somente com relação ao lado mais fraco da relação contratual, mas também àquele que detém a propriedade imóvel.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho com a apresentação do instituto do direito de propriedade, assegurado pela carta magna. Também, em casos de locações não residenciais a necessidade de atendimento à função social no quesito geração de receitas, empregos e giro de capital, num contexto atualmente vivido e alarmante de desigualdade nos polos da relação contratual locatícia não residencial.

Na sequência, pondera-se no segundo capítulo, que a ocorrência de fato superveniente que onere demasiadamente uma das partes pode ensejar a revisão contratual, e em caso de impossibilidade de revisão deverá o Estado intervir para a proteção da parte mais vulnerável no caso excepcional de proibição de criação de receita no setor comercial.

O terceiro capítulo pesquisa a possibilidade de intervenção estatal tanto na restrição do convívio, e por consequência o fechamento dos estabelecimentos comerciais e restrição nas linhas de produção, como também na relação contratual locatícia entre o dono do

estabelecimento e proprietário do imóvel locado, a fim de equilibrar a relação contratual e preservar a parte mais prejudicada.

A pesquisa é desenvolvida pelo método qualitativo, uma vez que a pesquisadora pretende demonstrar a ocorrência de um fenômeno social e jurídico, e propostas de elucidação e possível minimização de prejuízos coletivos.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa é qualitativa e bibliográfica, na medida em que a pesquisadora pretende se valer de todos os fatos referidos acima, bem como fontes legais, doutrinárias e jurisprudenciais pertinentes para sustentar a tese.

1. DIREITO DE PROPRIEDADE X FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO

O direito de propriedade é assegurado em diversos artigos da Constituição Federal de 1988, mais precisamente no art. 5º, inciso XXII e XXIII¹. A princípio, fala-se de direito individual, como direito fundamental, consagrado pela atual Constituição, que possui aplicabilidade imediata (art., §1º da CRFB/88), bem como é cláusula pétrea (art. 60, §4º, IV da CRFB/88)².

A propriedade constitui modalidade de direito real com definição e regime jurídico determinados pelo Código Civil Brasileiro. O art. 1.228 do CCB³ determina os elementos basilares da propriedade, de forma a definir como a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Como direito fundamental, inicialmente afasta-se a atuação do Estado, sendo, portanto, negativa, de maneira que o particular se abstenha desse poder arbitrário e tenha maior autonomia nas relações privadas.

Nessa linha, conferiu-se, na maior parte dos países do mundo ocidental, estatura constitucional ao direito de propriedade, atribuindo-lhe nível hierárquico superior aos demais atos legislativos. Na Constituição brasileira de 1988⁴, a inviolabilidade do direito à propriedade é proclamada no caput do art. 5º. O inciso XXII do mesmo artigo, na mesma

¹BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

²Ibid.

³BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

⁴BRASIL, op. cit., nota 1.

esteira, preceitua: é garantido o direito de propriedade. Já o art. 170 da CRFB/88⁵, insere a propriedade privada entre os princípios da ordem econômica.

Em uma sociedade patrimonialista, em que a propriedade é instituto basilar do direito das coisas ou direitos reais, além de ser figura primordial para estrutura econômica de qualquer Estado, por muito tempo e de forma variável procedeu e ainda mantém a função de organizar os indivíduos em sociedade no que se refere a como dispor do meio ambiente como fonte de riqueza.

No entanto, não significa que a propriedade assume, em face da ordem constitucional, caráter absoluto, que inadmita restrições. Assim como diversos direitos fundamentais elencados pela Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade também comporta limitações e abrandamentos em sua aplicação em nome de outros valores também tutelados pelo texto constitucional.

Ao passar dos tempos, esse direito patrimonial e individual sofreu diversas transformações, de modo que com o advento do século XX começou-se a falar em função social da propriedade. A propriedade passou a atender não só aos interesses do proprietário, mas também do não proprietário.

Decorre daí a ideia de impor limitações à propriedade no sentido de que ela, além de atender os desejos e interesses de seu titular, pudesse também responder e servir às necessidades da sociedade. Ou seja, cumprir sua função social. Desse modo, “tornar-se-ia uma propriedade moralizada e humanizada que não mais corre o risco de degenerar em um poder opressivo”, conforme leciona Burdeau⁶.

Nessa esteira, o art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal de 1988⁷, categoricamente resguarda a função social da propriedade, de modo que com a transformação da sociedade em que vivemos e necessidade de readequação surgiu a proteção constitucional no que concerne ao bom uso do bem móvel ou imóvel.

Segundo Marmelstein⁸:

Há quem defenda, a meu ver com razão, que o direito de propriedade só faz sentido se conjugado com o princípio da função social. Cumprindo a sua função social, o direito de propriedade merece proteção estatal, já que a Constituição o consagra como direito fundamental. Por outro lado, não cumprindo a função social, esse

⁵Ibid.

⁶BURDEAU, Georges. *Les libertés publiques*. 3. ed. Paris: LGDJ, 1966, p. 378.

⁷BRASIL, op. cit., nota 1.

⁸MARMELSTEIN, George. *Curso de Direitos Fundamentais*. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 165.

direito deixa de merecer qualquer proteção por parte do poder público, já que a Constituição exige que o uso da coisa seja condicionado ao bem-estar geral.

Ultrapassados os elementos estruturais da propriedade, e na medida em que se adentra a análise dos aspectos funcionais, deve-se observar qual o objetivo, a finalidade do objeto estudado, ou seja, para que fim se presta.

Ao falar-se na função social da propriedade será observada qual funcionalidade o bem móvel ou imóvel terá com relação ao coletivo. A propriedade imóvel possui função e valor econômico, na medida em que é adquirida para satisfazer interesses e necessidades do indivíduo, mas também deverá atender ao fim a que se destina, cumprir o papel social.

De acordo com Aronne⁹, o direito fundamental de propriedade deve ser exercido em consonância com a dignidade da pessoa humana, *in verbis*:

Os direitos fundamentais começam a plasmar uma eficácia horizontal, de exigibilidade nas relações interprivadas. A Constituição passa a regular matérias anteriormente acometidas ao direito privado, pois os direitos fundamentais deixam de ser um direito de defesa contra o Estado e vêm a ser o elemento conformador do mínimo social que assegura a dignidade da pessoa humana, exigível não só nas relações com a Administração Pública, como também nas interpessoais.

Desse modo, nas relações locatícias entre particulares, regidas pela lei 8.245/91¹⁰, são dadas destinações às propriedades, como por exemplo nas locações residenciais abrigar uma família e nas relações não residenciais promover o nascimento e desenvolvimento de um estabelecimento comercial.

No tratamento das locações de imóveis não residenciais a função social emprega-se na medida em que há a exploração econômica de determinado ramo de comércio e fomento da indústria, distribuição e comercialização de produtos e serviços. O giro de capital instituído nos ramos de comércio é de suma importância para o impulsionamento e manutenção da economia de todo o país.

Por conseguinte, é possível gerar empregos das mais diversas áreas e distribuição de renda a inúmeras famílias, de modo a atender mais uma vez à função social da propriedade.

Nesse sentido, a propriedade cumpre a sua função social no aspecto econômico quando produz aquilo que se destina de maneira eficaz e otimizada. Ou seja, vê-se um desencadeamento promissor quando são atendidos de forma positiva o fim a que se destina.

⁹ARONNE, Ricardo. *Por uma Nova Hermenêutica dos Direitos Reais Limitados*: das raízes aos Fundamentos Contemporâneos. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 422.

¹⁰BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

Deve-se destacar que um dos objetivos fundamentais da Constituição da República é “garantir o desenvolvimento nacional”, com base no art. 3º, II da CRFB/88¹¹, o qual determina que garantir o desenvolvimento social é um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil.

O enfoque a ser trazido à baila são as locações não residenciais, em que se tem a figura do locador, o qual é proprietário do bem e o inquilino, dono de estabelecimento comercial.

Um dos grandes impasses na atualidade, durante a proibição da abertura dos estabelecimentos para o público, haja vista a disseminação e contágio do vírus Covid-19, é como manter toda essa cadeia de destinação útil do imóvel, sem que a “empresa” pudesse ter a oportunidade de produzir, para na sequência obter receita e adimplir com o aluguel avençado, além de todas as outras responsabilidades da pessoa jurídica.

No tocante a obrigação do inquilino ao pagamento dos alugueis, observa-se uma ausência legislativa e até mesmo do poder executivo com políticas de Estado para que seja debatido o assunto, de forma a dar proteção a parte que se tornou extremamente vulnerável na relação contratual, qual seja o inquilino.

Isso porque é nítida a grande e grave desigualdade entre os polos da relação contratual em estudo, diante do cenário vivido atualmente, em que diversas empresas não “sobreviveram” à carga de não obter receitas, pelo fechamento total do comércio e responsabilidades que mantiveram, como por exemplo o pagamento dos alugueis acordados.

Nesse momento, indaga-se como poderá ser minimizado o impacto causado aos estabelecimentos comerciais com políticas de reorganização financeira, assim como realizadas nas áreas de tributário e trabalhista.

Por conseguinte, quais meios para atender aos anseios do proprietário do imóvel, que possui o direito de obter a contrapartida por conceder a posse do bem em consonância com o atendimento da função social da propriedade e necessidade do acolhimento do interesse coletivo?

¹¹BRASIL, op. cit., nota 1.

2. TEORIA DO FATO DO PRÍNCIPE, PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA, FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONTINUIDADE DA EMPRESA

Muito embora o caso em análise se trate de contratos entre particulares, o momento vivido muito se assemelha aos contratos administrativos, na ocorrência do chamado “fato do príncipe”, o qual nos dizeres do mestre Diogo de Figueiredo¹²:

Fato do príncipe, que acarreta no desequilíbrio econômico-financeiro originalmente previsto no contrato original, podendo trazer a impossibilidade de continuidade do contrato administrativo, possibilitando ao contratado o direito à repactuação do equilíbrio, permitindo o direito à rescisão do contrato, com ressarcimento das perdas e danos.

Por conseguinte, nos contratos privados, como na espécie contrato de locação de imóvel não residencial está passível de fatos supervenientes que onerem demasiadamente uma das partes.

Com o advento do vírus Covid-19, o qual circula mundialmente, a determinação de fechamento total ou limitação do horário de funcionamento, trouxe diversos prejuízos à iniciativa privada, em especial ao comércio, no qual a atividade fim é a venda de serviços e/ou produtos em contato direto com o público, como por exemplo, o comércio de rua, as lojas de roupas, calçados, papelarias etc.

Com isso, deve-se ponderar pela possibilidade de revisão contratual, a fim de trazer equilíbrio entre as partes contratantes. Revisão esta que se deve primar pela boa-fé contratual, atendimento ao princípio da função social da propriedade e continuidade da empresa.

Infelizmente no atual cenário vivido e que se perdura no tempo, muitos proprietários, que também utilizam ou dependem dos valores obtidos a título de aluguel, encontram imediatamente a “solução” nas ações de despejos, para que assim faça cessar a locação não mais vantajosa.

No direito administrativo, para o professor Alexandre Mazza¹³, o que enseja a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro é:

Qualquer circunstância especial capaz de alterar a margem de lucro do contratado autoriza uma modificação na remuneração a ele devida. Esse dever de manutenção

¹²MOREIRA NETTO, Diogo de Figueiredo. *Curso de Direito Administrativo*. Belo Horizonte: Forense, 2009, p. 191.

¹³MAZZA, Alexandre. *Manual de Direito Administrativo*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 554.

de equilíbrio na relação custo-remuneração também constitui cláusula exorbitante típica do contrato administrativo.

No direito privado, diante de tantas relações jurídicas sem a possibilidade de renegociação e uma maior “consciência” pelo proprietário, por entender que se trata de relação jurídica entre particulares, ou seja, não podendo o Estado intervir; e no tocante ao imóvel, entender que o poder para reaver é absoluto, caberia aqui uma intervenção estatal, a fim de fiscalizar o equilíbrio contratual e na própria função a que se destina o imóvel.

Conforme leciona o mestre Alexandre Mazza¹⁴, “embora a própria Constituição assegure o direito de propriedade (art. 5º, XXII), trata-se de um direito relativo, na medida em que o seu exercício, para ser legítimo, deve se compatibilizar com os interesses da coletividade”.

Na sequência, o I. Doutrinador afirma que o Estado tem um papel de agente fiscalizador do efetivo cumprimento da função social, sendo que o não cumprimento pelo proprietário configura ato ilícito.

Nessa linha, houve diversas empresas que foram obrigadas a buscarem o poder judiciário, a fim de encontrar um “respiro”. Ou seja, empresas de diversos setores acionaram a Justiça na tentativa de conter os impactos financeiros, na medida em que, diante da capacidade financeira e econômica entre o inquilino e locador, buscou-se a suspensão ou a redução do pagamento de alugueis durante o período que perdurarem os impactos das restrições impostas pela pandemia do novo Coronavírus.

Como resposta o Poder Judiciário já se manifestou em determinadas demandas, ainda que, em sua maioria, em caráter liminar, de forma positiva.

Há como exemplo o Processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100¹⁵ – 1ª Vara Federal de Curitiba. Em sede de liminar, o juiz suspendeu o pagamento de aluguéis para a Infraero. Com base no art. 65 da Lei 8.666/93¹⁶, que prevê o equilíbrio econômico-financeiro em contratos com a administração pública, a decisão determinou a suspensão do pagamento do aluguel até o encerramento do estado de calamidade pública.

¹⁴Ibid, p. 765.

¹⁵BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Mario Chiuvite Júnior. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018OL10000&processo.foro=100&processo.numero=103037815.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcapt ha_e3591fd75b88413090ceb93f0033f485>. Acesso em: 16 mar. 2021.

¹⁶BRASIL. *Lei nº 8.666*, de 21 de junho de 1993. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18666cons.htm>. Acesso em: 15 mar. 2021.

Outro exemplo, em locação para restaurante, no Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100¹⁷ – 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. Também embasado no artigo 317 do Código Civil, o juiz decidiu reduzir o valor do aluguel pago para 30% do valor originalmente contratado.

Verificam-se dois exemplos, em que no primeiro o magistrado suspendeu totalmente a cobrança dos alugueis, enquanto perdurar a situação de pandemia e no segundo caso, o qual o magistrado não suspendeu por completo, mas reduziu o valor do aluguel para 30%, a fim de atender ambos os lados.

Para a I. Mestre Aline Terra¹⁸, a suspensão total da cobrança dos alugueis levaria ao colapso contratual, de forma a onerar somente uma das partes. Tratar-se-ia, portanto, de moratória, a qual somente é aplicável em casos previstos em lei e deve ser indicado o tempo exato de duração.

No tocante a revisão contratual, para a doutrinadora¹⁹ a redução do valor do aluguel em 70% e 80%, sob a justificativa de que a diferença deve ser arcada pelo locador, significa transferir integralmente ao locador o risco, o ônus causado pela pandemia.

Ainda em análise, comparou o fato atípico vivido com o disposto no art. 567 do CC, em que delimita que com a deterioração da coisa alugada, sem que o locatário tenha culpa, poderá ser requerida a redução do aluguel avençado entre as partes ou a resolução contratual, se a coisa não se prestar mais ao fim que se destina.

E assim, é o que ocorre, na medida em que as faculdades transferidas ao locatário se deterioram, de forma a ensejar a revisão contratual.

A resolução contratual sem aplicação de penalidades ao locador ocorre se for demonstrado que o prolongamento da situação excepcional somada à intensa restrição ocorrida, o que leva a supressão das faculdades transferida ao locatário, ou seja, a situação mesmo que temporária se torna tão drástica e prejudicial, que o restante do prazo contratual não atende mais às partes.

¹⁷BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Fernando Henrique De Oliveira Biolcati. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018HQW0000&processo.foro=100&processo.numero=1026645-41.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcaptcha_8fc9bddcd3314f99a984aea0a939ff4c>. Acesso em: 16 mar. 2021.

¹⁸SIMÃO, José Fernando. *Pandemia e Locação*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>>. Acesso em: 16 mar. 2021.

¹⁹Ibid.

Para o Mestre José Fernando Simão²⁰, a melhor saída seria a suspensão de forma parcial da prestação locatícia, ou seja, a obrigação de pagar os aluguéis avençados por um determinado tempo, até que haja a normalização da atividade econômica.

Segundo o autor devem ser observados quatro critérios para que se pleiteie a suspensão parcial da prestação locatícia.

Primeiro deve ser analisado o lucro decorrente do contrato de acordo com a atividade desenvolvida.

Segundo, é realizada a análise decorrente da capacidade econômico-financeira das partes contratantes.

Terceiro, deve haver a observação do ramo de atividade e seu potencial de mais rápida ou mais lenta recuperação.

Por último, buscar ao máximo a não aplicação da moratória completa, uma vez que implica em graves danos à outra parte e causa a sensação de caos social.

Ao citar o exemplo de uma microempresa, a qual a única loja que tem é em um aeroporto, demonstra os critérios de lucros e capacidade financeira entre locador e locatário, em que na hipótese excepcional, por determinação judicial, a locatária ficou liberada de arcar com qualquer valor locatício. Ou seja, nesse caso ocorreu a suspensão total dos pagamentos, diante da capacidade econômico-financeira da locatária em detrimento do locador.

Dessa forma, para que seja garantida a segurança jurídica no tratamento do caso concreto é necessária a determinação de um prazo para a suspensão da prestação locatícia, seja parcial ou total, para que a outra parte não seja onerada demasiadamente e de forma permanente.

3. RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS ESTADUAIS

Certamente a situação vivida pelo mundo inteiro, a qual gerou e continua a gerar diversos danos à coletividade demonstra inequivocamente que o Estado deve agir positivamente, para a garantia da ordem, subsistência humana e equilíbrio social.

²⁰SIMÃO, José Fernando. *Pandemia e Locação*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>>. Acesso em: 16 mar. 2021.

Verifica-se que diante dos altíssimos números de inadimplência nos contratos firmados, a busca pelo poder judiciário é inevitável, o que também causa o colapso do referido órgão.

Diversas ações de despejos por parte do locatário, pedidos de revisões contratuais intentadas pelo inquilino, demonstram o pedido de socorro de ambos os lados do negócio jurídico realizado.

Por conseguinte, observa-se o poder judiciário entregando amparo “aos desabrigados”, por ausência de uma norma efetiva e eficiente que delimite o agir em caso de conflito de interesses entre os particulares, além de políticas públicas que visem combater não somente o contágio pelo vírus, mas a consequência causada pelo impacto do distanciamento social.

Pela ausência de norma e políticas públicas, forçoso se faz a atuação do judiciário, o que leva a diversas decisões, até mesmo conflitantes.

Há entendimento na jurisprudência no tocante aos pedidos de revisões contratuais e suspensões de pagamentos de alugueis, no sentido de deferimento da suspensão total da obrigação por parte do inquilino, durante o período de fechamento total do comércio, como por exemplo na decisão proferida no processo nº 1010893-84.2020.8.26.0114²¹, conforme destacado abaixo:

Processo nº 1010893-84.2020.8.26.0114 - Tutela Cautelar Antecedente – Liminar: Assim, DEFIRO PARCIALMENTE a tutela de urgência, a fim de determinar a SUSPENSÃO da exigibilidade dos pagamentos referentes ao aluguel mínimo mensal e fundo de promoção e propaganda do contrato de locação firmado, enquanto a determinação de fechamento do shopping em razão da pandemia permanecer.

No processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100²², também em sede de liminar foi decidido pela suspensão total dos alugueis avençados durante o período de pandemia. O magistrado determinou uma data limite para que perdurasse os efeitos da suspensão, bem como delimitou que posteriormente os alugueis vencidos seriam parcelados e os vincendos cobrados levando-se em consideração nova porcentagem condizente com a realidade vivida.

²¹BRASIL. Tribunal de justiça do Estado de São Paulo. *Decisão no processo nº 1010893-84.2020.8.26.0114*. Relator: Juíza Bruna Marchese e Silva. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=36000MZDO0000&processo.foro=114&processo.numero=1010893-84.2020.8.26.0114&uuidCaptcha=sajcaptcha_e0a7980e1f0441799633af1c03c450f1>. Acesso em: 03 abr. 2021.

²²BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Mario Chiuivite Júnior. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018OL10000&processo.foro=100&processo.numero=103037815.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcaptcha_50a74b6811694eec84ad3f7c8ed9c5b3>. Acesso em: 03 abr. 2021.

Dessa feita, pode-se verificar que em casos bem específicos foi aplicada a suspensão total dos alugueis, para fazer com que o inquilino, o qual no presente caso é a parte mais fraca da relação pudesse se reerguer financeiramente e adimplir com o cumprimento contratual.

Por conseguinte, pode-se observar decisão recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em foi conferida a redução proporcional do valor a título de aluguel²³:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2264466-87.2020.8.26.0000. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. MEDIDA LIMINAR. FIXAÇÃO DO ALUGUEL PROVISÓRIO EM 80% DO VALOR LOCATIVO VIGENTE E REDUÇÃO PARA 6% DO PERCENTUAL SOBRE O FATURAMENTO BRUTO DA AUTORA. NOTÓRIA AFETAÇÃO DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DA LOCATÁRIA, COMO CONSEQUÊNCIA DAS MEDIDAS RESTRITIVAS IMPOSTAS PELAS AUTORIDADES SANITÁRIAS, COM VISTAS AO ENFRENTAMENTO DAPANDEMIA DE COVID-19. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DA MEDIDA DE URGÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO.

No presente caso foi reconhecido o estado de calamidade pública, diante das evidentes medidas restritivas de emergência adotadas pelo poder executivo, a fim de conter a disseminação do vírus em circulação mundialmente.

Nessa esteira, verificou-se a notoriedade de que o fato ocasionou em premente desequilíbrio contratual entre as partes, de maneira a ser necessária a revisão contratual e redução dos valores cobrados a título de aluguel, para que as partes novamente estejam em equilíbrio.

Ainda, há casos em que o locador requer o despejo do inquilino seja pela inadimplência total ou parcial dos valores pactuados a título de aluguel, e o Tribunal de Justiça de São Paulo deferiu prazo superior ao legal para a desocupação do imóvel, diante do período pandêmico vivido, com destaque abaixo²⁴:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2174029-97.2020.8.26.0000. LOCAÇÃO DE IMÓVEL FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. Decisão

²³BRASIL. Tribunal de justiça do Estado de São Paulo. *AI nº 2264466-87.2020.8.26.0000*. Relator: Antonio Rigolin. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=226446687.2020&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=226446687.2020.8.26.0000&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICAD>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

²⁴BRASIL. Tribunal de justiça do Estado de São Paulo. *AI nº 2174029-97.2020.8.26.0000*. Relator: Marcondes D' Angelo. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=217402997.2020&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=217402997.2020.8.26.0000&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICAD>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

agravada que denegou pleito de prorrogação de prazo para desocupação do imóvel. Pleito para concessão de prazo suplementar com fulcro nos efeitos da pandemia COVID-19. Possibilidade de concessão de prazo suplementar, em razão de caso fortuito e de força maior devido à pandemia, necessário para restabelecer o equilíbrio contratual. Decisão parcialmente reformada. Recurso de agravo de instrumento em parte provido para estender o prazo par desocupação voluntária do imóvel.

No caso em exame não foi concedido o pleito liminar para desocupação do imóvel, haja vista que diante do período de pandemia, a qual assola não só o país, mas o mundo como um todo, bem como as medidas restritivas ocasionaram prejuízos aos inquilinos em locações não residenciais, os quais dependem diretamente do faturamento para adimplir com os alugueis avençados.

Ao final o inquilino requereu a prorrogação do prazo para desocupação do imóvel voluntariamente, o que foi concedido pelo tribunal, com o fim de restabelecer o equilíbrio contratual.

Ademais, deve-se atentar para pedidos de rescisão antecipada do contrato locatício pelo estado de calamidade vivida, em que foi concedido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal²⁵, conforme a seguir:

N. 0724020-47.2020.8.07.0000 - PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA. AGRAVO PROVIDO.

O pleito foi atendido em atendimento ao princípio da boa-fé contratual e cooperação entre as partes. Além disso, ponderou-se pela aplicabilidade da teoria da imprevisão, a qual consiste na possibilidade de revisão ou resolução do contrato quando ocorrerem, durante a execução, situações que, à época da celebração da avença, não eram previsíveis pelos contratantes e que ocasionam onerosidade excessiva a uma das partes, com extrema vantagem à outra. Dessa forma, concedeu-se o pleito de rescisão contratual de forma antecipada.

Sendo assim, diante dos diversos casos concretos apresentados e que ainda possam surgir sobre a matéria, deve-se fazer uma ponderação entre o princípio da pacta sunt servanda, o qual torna obrigatórias as cláusulas contratuais livre e previamente pactuadas, e a ocorrência de casos fortuitos e de força maior como a pandemia causada pelo vírus COVID-19, evento capaz de ensejar a intervenção do Poder Judiciário.

²⁵BRASIL. Tribunal de justiça do Distrito Federal. *AI n° 0724020-47.2020.8.07.0000*. Relator: Joao Egmont. Disponível em: <<https://pje2i.tjdft.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/listView.seam?ca=4b846a4f231240481143ce9f2d0937465fd187ddfe216ebe>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

Cabe, ainda, frisar pela necessidade de maior atuação do poder legislativo em edição de leis condizentes com o atual sistema vivenciado, bem como contenha aplicabilidade efetiva. Ao poder executivo, adotar políticas públicas eficazes, para fazer cessar o contágio pelo vírus mortal, como também criar e aplicar medidas com o fim de atender as partes mais prejudicadas pelo isolamento social.

Por fim, em um momento em que gera total descompasso entre as partes de um contrato, principalmente nos locativos não residenciais, ora em estudo, antes mesmo da busca pela atuação estatal, devem as partes buscarem pela manutenção contratual, verificar no caso concreto qual a melhor solução a ser aplicada, para que ambas as partes sejam atendidas, colocando-se em voga o efetivo equilíbrio do contrato sinalagmático.

CONCLUSÃO

Esta pesquisadora constatou a problemática inserida na sociedade durante a Pandemia causada pelo Covid 19, nos contratos de locações de imóveis não residenciais, em que, diante da grave crise econômica que assola o país, o número de inadimplentes aumentou exacerbadamente.

O embate se caracteriza no conflito de interesses, locador e inquilino na exigência do cumprimento da obrigação contratual contraída. O Proprietário que tem assegurado constitucionalmente o direito de propriedade e o inquilino também protegido pela lei de locações e princípios constitucionais.

De um lado o inquilino muitas das vezes impedido ou limitado para exercer a atividade de comércio, e por consequência com impacto negativo no faturamento, e de outro lado o locador, o qual obtém o direito de receber a contrapartida dos alugueis avençados.

Fruto das reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer da pesquisa foi possível chegar à conclusão de há uma ausência de intervenção estatal nas relações privadas, na medida em que ocorrem determinações para fechamento total ou parcial do comércio, porém, não há regulamentação de medidas eficientes, para que as relações contratuais de locações não sejam quebras pelo inadimplemento.

Muito embora na Lei 14.010/2020, tenha a previsão de impossibilidade de despejo até determinado tempo, esta foi vetada presidencialmente, na medida em que não se pode generalizar e impedir despejos em toda e qualquer hipótese, sem considerar caso a caso.

Ou seja, há carência de medida estatal seja pelo poder executivo ou do legislativo na elaboração de normas eficientes e eficazes não somente frear a disseminação do vírus Covid 19, mas também para conter o complexo caos social formado.

Também foi possível concluir que pela ausência dos dois primeiros poderes constitucionalmente previstos, há uma sobrecarga de pleitos ao poder judiciário, para dirimir os conflitos e dar uma “solução” muitas das vezes sem encarar a real situação e capacidade do inquilino e/ou locador.

Nas disputas judiciais se verifica o locador reivindicando o direito de propriedade, o qual é conferido pela Constituição Federal/88, além de muitas das vezes ser esse o meio de renda familiar total ou parcialmente.

Por outro lado, abre-se a discussão do inquilino comerciante, o qual obteve duras restrições para exercer a atividade, de maneira que houve queda drástica de faturamento, e por consequência ausência de caixa para pagamento de funcionários, tributos, além dos alugueis avençados em casos de locações não residenciais.

A pesquisadora pautou-se pelos princípios da função social da propriedade, do direito à “saúde” e continuidade da empresa, assim como do ponto comercial. Além disso, a necessidade de se verificar a real condição financeira tanto do inquilino como do locador para que em cada caso concreto seja de fato aplicados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

O principal argumento usado por esta pesquisa, para a solução dessa questão, sustentou-se na premissa de que o direito de propriedade não é absoluto, na medida em que também deve ser observado o princípio da função social da propriedade; a que ela se presta, se mesmo que por um determinado período de tempo não esteja havendo a contrapartida total, o inquilino faz atender aos fins sociais da propriedade.

No terceiro capítulo foram observadas as diversas decisões judiciais em casos de pedidos de despejos, em que se deve ser considerado se o inquilino permanecia inadimplente desde antes do período pandêmico, ou se a inadimplência restou da crise financeira de cunho nacional pós-início da pandemia.

Também pode-se observar pedidos de rescisões contratuais sem a aplicação de multas concernentes à quebra do contrato, haja vista às peculiaridades do caso. O Magistrado deve ponderar pelo caso individualmente e eximir o locatário dessas obrigações caso haja premente necessidade, a fim de que não consubstancie na permanência contratual e inadimplemento das obrigações assumidas.

E por fim, os demasiados pedidos de revisões contratuais, no qual ao que parece é a melhor saída, para ambas as partes, na medida em que não se põe fim ao contrato, mantendo a continuidade da empresa, além de contrapartida contratual ao locador, mesmo que de forma reduzida.

Cabe frisar que as medidas de manutenções contratuais e consequente redução dos aluguéis avençados, serão pelo período em que permanecer as restrições sanitárias, a fim de conter o contágio do vírus Covid 19. Dessa maneira, após findas as medidas restritivas, as partes devem compor e rever novamente o contrato, ou na impossibilidade levar ao poder judiciário avaliar a controvérsia instalada.

REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. *Por uma Nova Hermenêutica dos Direitos Reais Limitados: das Raízes aos Fundamentos Contemporâneos*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

_____. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. *AI nº 0724020-47.2020.8.07.0000*. Relator: Juiz João Egmont. Disponível em: <<https://pje2i.tjdft.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/listView.seam?ca=4b846a4f231240481143ce9f2d0937465fd187ddfe216ebe>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *AI nº 2174029-97.2020.8.26.0000*. Relator: Juiz Marcondes D'Angelo. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=217402997.2020&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=217402997.2020.8.26.0000&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *AI nº 2264466-87.2020.8.26.0000*. Relator: Juiz Antonio Rigolin. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=226446687.2020&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=226446687.2020.8.26.0000&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>>. Acesso em: 03 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Mario Chiuivite Júnior. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018OL10000&processo.foro=>

100&processo.numero=103037815.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcaptcha_e3591fd75b88413090ceb93f0033f485>. Acesso em: 16 mar. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Fernando Henrique De Oliveira Biolcati. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018HQW0000&processo.foro=100&processo.numero=102664541.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcaptcha_8fc9bddcd3314f99a984aea0a939ff4c>. Acesso em: 16 mar. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1030378-15.2020.8.26.0100*. Relator: Juiz Mario Chiuivite Júnior. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S0018OL10000&processo.foro=100&processo.numero=103037815.2020.8.26.0100&uuidCaptcha=sajcaptcha_50a74b6811694eec84ad3f7c8ed9c5b3>. Acesso em: 03 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Processo nº 1010893-84.2020.8.26.0114*. Relator: Juíza Bruna Marchese e Silva. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=36000MZDO0000&processo.foro=114&processo.numero=101089384.2020.8.26.0114&uuidCaptcha=sajcaptcha_e0a7980e1f0441799633af1c03c450f1>. Acesso em: 03 abr. 2021.

BURDEAU, Georges. *Les libertés publiques*. 3. ed. Paris: LGDJ, 1966.

MARMELSTEIN, George. *Curso de Direitos Fundamentais*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MAZZA, Alexandre. *Manual de Direito Administrativo*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

MOREIRA NETTO, Diogo de Figueiredo. *Curso de Direito Administrativo*. Belo Horizonte: Forense, 2009.

RIBEIRO, Rafael Antonio Pinto. Equilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos. In: MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 27. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SIMÃO, José Fernando. *Pandemia e Locação*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>>. Acesso em: 16 mar. 2021.