

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

VICTOR ROQUE DIAS

**A (IM)POSSIBILIDADE DE REVISÃO/RESOLUÇÃO
DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM RAZÃO DA
PANDEMIA CAUSADA PELO
VÍRUS DA DA COVID-19**

VITÓRIA
2023

VICTOR ROQUE DIAS

**A (IM)POSSIBILIDADE DE REVISÃO/RESOLUÇÃO
DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM RAZÃO DA
PANDEMIA CAUSADA PELO
VÍRUS DA COVID-19**

Projeto de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito parcial para aprovação na disciplina de Projeto de conclusão de curso.

Orientadora: Prof^a Ivana Bonesi Rodrigues Lellis.

VITÓRIA

2023

AGRADECIMENTOS

Por certo, este pequeno espaço não é suficiente para expressar totalmente o que tenho guardado, mas tenho a certeza de que o preencheréi com os mais profundos sentimentos a todos que tiveram papel fundamental para essa conquista.

Primeiramente, com imensurável gratidão a Deus pela capacitação e por tudo que tenho.

Com felicidade por mais uma etapa concluída, gostaria de agradecer aos meus pais, Clodomiro Roque Dias e Nilda Maria Silva Roque Dias, que durante toda a vida e diante de inúmeras batalhas abdicaram de realizações pessoais em prol da minha formação profissional. Serei eternamente grato por cada sacrifício feito em meu nome.

O orgulho que tenho no coração é de poder carregar todos os valores e princípios que vocês me ensinaram, e isso não tem preço! O homem que sou é resultado de todos os ensinamentos transmitidos a mim. Um dia espero retribuir o que a mim foi feito, embora seja uma missão praticamente impossível.

Ao meu irmão, David Roque Dias, fiel companheiro, que sempre me ajuda em todos os setores da vida. Por todos os aprendizados nessa trajetória que ainda continua, quero que saiba o quanto sou grato por todo apoio fornecido em momentos de incertezas e por me motivar a me tornar cada vez melhor.

À minha irmã, Victoria Roque Dias, pelo imenso coração em tão pouca estatura, pelo privilégio de dividir o mesmo dia de comemoração da vida, e por me ensinar com maestria, a perseguir meus sonhos, mesmo quando diante de opiniões contrárias.

A todos os demais familiares, que tiveram sua importância, ainda que indiretamente.

À minha cunhada, Bruna Vidotto, pela amizade, pelos conselhos sábios e palavras encorajadoras quando eu mesmo duvidava das minhas próprias capacidades.

Ao meu cunhado, Rodrigo Padrão, pela amizade, pelas risadas e pelas conversas.

Este momento de conquista e realização não seria possível sem vocês. Vocês são a força motriz que me impulsiona adiante para alcançar meus objetivos de vida.

RESUMO

O presente trabalho busca analisar a possibilidade de revisão contratual em razão da pandemia da Covid-19 e seus efeitos sob a ótica de fato imprevisível sobre os contratos de locação, com ênfase nos residenciais e não residenciais (comerciais). Primeiramente foi necessário compreender a evolução histórica da cláusula *rebus sic stantibus* como substrato para conceber a teoria da imprevisão presente no Código Civil. No segundo momento, discorrer sobre o instituto da revisão contratual nas relações civis e posteriormente conforme a Lei do Inquilinato, adotando a teoria do diálogo das fontes para melhor compreender os requisitos necessários para alcançar a finalidade da ação revisional na perspectiva principiológica. No terceiro capítulo, a desenvoltura do trabalho ocorreu diante da compreensão da excepcionalidade da pandemia como fato imprevisível e gerador de onerosidade excessiva possibilitador da revisão contratual, sob parâmetros doutrinários no que tange às relações contratuais e os princípios norteadores. Por fim, a análise jurisprudencial, que permitiu concluir a atuação do judiciário se atendo as particularidades do caso concreto e a condição das partes em cumprir as obrigações pactuadas diante dos impactos socioeconômicos pela crise sanitária vivenciada.

Palavras-chave: Contratos de locação. Revisão contratual. Pandemia.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	03
1 O INSTITUTO DA REVISÃO CONTRAUAL NAS RELAÇÕES CIVIS (ART. 478, CC)	05
1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	05
1.2 TEORIA DA IMPREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL.....	12
2 O INSTITUTO DA REVISÃO CONTRATUAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	15
3 IMPACTOS DA PANDEMIA COMO EVENTO IMPREVISÍVEL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	26
4 ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE A POSSIBILIDADE/NECESSIDADE DA REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA PELO RECONHECIMENTO E CONSEQUENTE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	31
CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
REFERÊNCIAS	44

INTRODUÇÃO

No dia 11 de março de 2020, Tedros Adhanom – até então diretor geral da Organização Mundial da Saúde (OMS) – declarou que o novo coronavírus havia chegado em um estado pandêmico. O impacto humanitário, com milhões de óbitos ao redor do mundo; além da necessidade de um distanciamento social rígido para tentar conter a propagação do vírus, geraram uma crise sem precedentes no mundo pós-moderno.

A adoção de medidas sanitárias para o controle da disseminação, como por exemplo os *lockdowns* e fechamento de atividades não essenciais, acarretaram mudanças bruscas, não somente nas relações políticas e econômicas, mas também no cenário jurídico, no que tange às obrigações contratuais, especialmente nos contratos de locação.

Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no ano de 2019, pré-pandemia, constatou-se que dos 72,4 milhões de domicílios particulares permanentes no Brasil, 18% eram alugados, o que equivale a 13,03 milhões de domicílios.

A repercussão negativa dos efeitos da pandemia nas relações contratuais locatícias ocasionaram excessivamente o ajuizamento de ações judiciais objetivando a revisão dos contratos de locação.

Diante desse contexto, se torna fundamental a função jurisdicional competente ao Poder Judiciário como forma de promover a pacificação de conflitos interindividuais, mediante a realização do direito justo e através do processo (Cintra, Grinover e Dinamarco, 1998). Também, sopesar a abrangência de direitos e interesses na relação entre locatário e locador para contemplar a eficiência das decisões judiciais no contexto pandêmico, totalmente excepcional.

Ampara-se assim, a imprescindibilidade da análise da temática discorrida mediante os impactos inesperados causados pela pandemia nos contratos de locação, uma vez que inseridos no contexto de imensa insegurança e instabilidade jurídica.

O ordenamento jurídico brasileiro, sob a perspectiva sobretudo do Código Civil, possibilita delimitar a pandemia e suas decorrências como imprevisíveis e propiciadoras de onerosidade excessiva, elementos necessários para aplicabilidade da revisão ou resolução dos contratos de locação. Ademais, é necessária análise conjunta de legislação extravagante, como a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), para compreender integralmente as relações contratuais de locação no ordenamento jurídico.

Como consabido, o Código Civil prevê diante de acontecimentos atípicos, onerando excessivamente uma das partes quanto à outra, a possibilidade da revisão ou resolução contratual por exceção à regra do princípio da teoria geral dos contratos, o *pacta sunt servanda*. É a intitulada teoria da imprevisão, amparada na cláusula *rebus sic stantibus*.

Assim, o presente trabalho tem como escopo discorrer sobre a possibilidade e necessidade da revisão contratual nos contratos de locação no contexto pandêmico.

Portanto, com o intuito de compreender a Covid-19 como fato imprevisível, que impossibilitou os contratos de serem cumpridos total ou parcialmente daqueles pactuados anteriormente à pandemia, é primordial o aprofundamento da base teórica quanto aos princípios contratuais, de forma a encontrar soluções para a problemática, contudo, resguardando direitos.

Por fim, crucial a análise jurisprudencial das decisões proferidas em ações revisionais de contratos de locação com a finalidade de averiguar a constância dos tribunais e magistrados sobre a repercussão da crise pandêmica no âmbito jurídico.

1 O INSTITUTO DA REVISÃO CONTRATUAL NAS RELAÇÕES CIVIS (ART. 478, CC)

1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

A princípio, um instituto jurídico indubitavelmente se torna pragmático quando analisado pela sua essência e antecedentes históricos. As ramificações do direito contemporâneo possuem estruturas provenientes do Direito Romano, Canônico ou Moderno. De igual modo tem-se a teoria da imprevisão, apesar de sua concepção no começo do século XX, o substrato é a cláusula *rebus sic stantibus*.

Anteriormente ao surgimento da civilização romana, e por conseguinte, da subsistência do Direito Romano, cerca de 2.700 a.C, o Código de Hamurabi, na lei nº 48, já descrevia:

Se alguém tem um débito a juros e uma tempestade devasta o campo ou destrói a colheita, ou por falta d'água [sic] não cresce o trigo no campo, ele não deverá nesse ano dar trigo ao credor, deverá modificar sua tábua de contrato e não pagar juros por esse ano (grifo nosso).¹

Infere-se da referida lei que desde a antiguidade o Império Babilônico já previa hipóteses de circunstâncias inesperadas como fator essencial para possibilitar a revisão dos acordos pactuados entre as partes, principalmente àqueles prejudicados pelo advento das dificuldades.

Em que pese a divergência entre doutrinadores dessa origem, destacando o Direito Romano como pioneiro diante da possibilidade da remodelação do contrato mediante alteração das situações fáticas posteriormente ao acordo estabelecido, não se pode olvidar que o Código de Hamurabi foi o protagonista das primeiras considerações, tanto no quesito temporal quanto de codificação da matéria.

¹ SIDOU, J. M. Othon. Resolução judicial dos contratos e contrato de adesão no direito vigente e no projeto de Código Civil. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 3.

Nessa perspectiva, contrapondo o entendimento do Direito Romano como precursor, Vânia Maria da Cunha Bruno ensina:

Nos treze séculos de história romana, entretanto, não há norma jurídica que adote a condicionalidade contratual a eventos futuros, capazes de modificar o pactuado, como a consagrada no documento integral mais antigo que a ciência arqueológica ofereceu à ciência jurídica – o Código de Hamurabi².

É notório, historicamente, que o ciclo do Império Romano era inflexível e imperioso, não permitindo o rompimento contratual sob qualquer justificativa. Foi nesse sentido que Manoel de Souza Figueiredo corroborou para essa convicção, diante da Lei das XII Tábuas, a Sexta Tábua estabelecia: “se alguém se empenha a sua coisa ou vende em presença de testemunhas, o que prometeu tem força de lei”. Desse modo, a pena pelo descumprimento da obrigação incidia sobre o corpo do devedor.³

Entretanto, com a ascensão da civilização romana, esse pensamento foi revogado através da lei *Lex Poetelia Papiria*, passando a recair sobre o patrimônio do devedor. Ainda, este contexto ensejou uma revolução das concepções jurídicas romanas, momento em que revelaram-se as primeiras obras sobre a possibilidade de transgressão contratual.⁴

No campo filosófico, os romanos se apoiaram nas lições transmitidas pelos estoicos Cícero e Sêneca de que o princípio da fidelidade ao contrato não era invulnerável se alteradas as condições subordinadas às quais se concluiu (SIDOU, 1962, p. 8).

Portanto, compreende-se que os romanos, muito embora rígidos quanto ao tema, permitiam lacunas a tornar vulnerável o contrato e, por conseguinte, admitindo a ruptura do princípio *pacta sunt servanda*.

² BRUNO, Vânia Maria da Cunha. A teoria da imprevisão e o atual direito privado nacional. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 1994, p. 5.

³ FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Souza. Cláusula rebus sic stantibus: teoria da imprevisão. Revista dos Tribunais. São Paulo: RT. v. 845, p. 725-750, mar. 2006.

⁴ Ibidem. p.729.

Apesar de não serem historicamente os precursores do instituto da revisão contratual, os romanos sucederam e moldaram a cláusula, não em sua atual dimensão, mas como égide fundamental.

Foi quando então, triunfado o Império Romano e após décadas, que urge destacar no contexto da Idade Média, o surgimento do Direito Canônico, que retomou o assunto e resultou na criação da cláusula *rebus sic stantibus*.

Os canonistas medievais, marcados pela forte influência do cristianismo, deram continuidade ao legado romano, contudo, em via contrária, de forma a interpretar a validade dos contratos não estritamente à sua forma, mas também pela valorização da vontade.

Respaldados pela moral cristã, o entendimento de que se, de um lado, há para o devedor a obrigação de ser fiel à fé jurada, de outro, há para o credor a de ser respeitada a justiça. O equilíbrio das prestações representa o corolário necessário da justiça contratual. ⁵Isto posto, percebe-se um período caracterizado pela perspectiva social em detrimento do individual, cautelosamente prevalecendo os princípios e normas da Igreja, bem como as partes envolvidas.

Esse entendimento foi aplicado em contratos eclesiásticos, como os contratos de trabalho dos membros do clero ou os contratos de administração de bens da igreja. A cláusula no direito canônico, quando as circunstâncias em que foram celebrados os contratos se alteravam significativamente, permitia a revisão ou modificação deliberando ainda sobre mudanças nas leis, nas normas da Igreja ou em outros fatores que afetassem diretamente as partes envolvidas.

As modificações nos contratos sucessivos pelos tribunais eclesiásticos faziam menção ao conceito de equidade, uma vez que auferiram meios a solucionar a desproporcionalidade de obrigações entre as partes ocasionada pela alteração das condições de origem celebradas. No direito canônico, a preponderância de uma das

⁵ LYNCH, Maria Antonieta. Da cláusula *rebus sic stantibus* à onerosidade excessiva. **Revista de informação legislativa**, [s. l.], v. 46, n. 184, p. 9, 2009. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/194943>. Acesso em: 21 abr. 2023.

partes em prejuízo da outra, era contrária à moral cristã, e, portanto, os canonistas incessantemente tinham como objetivo minimizar essas desigualdades.

Os idealizadores da Idade Média, Santo Agostinho (Sermões ao povo, Sermão 133), Santo Tomás de Aquino (Suma Theológica), Santo Ambrosio, Santo Antonino de Florença e Graciano (*Decretum Gratiani*) foram destaques ao se pronunciarem sobre a mutabilidade do termo inicial.

Santo Agostinho preconizava em seus sermões que o descumprimento de uma promessa em virtude de fatores extraordinários posteriores àquela não acarretaria a infidelidade do promitente.⁶

É perceptível a marcante influência do estoicismo em Santo Agostinho, visto que citava obras de Sêneca como forma de corroborar suas ponderações *lato sensu*, entretanto, Sêneca limitava-se ao âmbito moral.

Contudo, a cláusula ainda não estava positivada, sendo tão somente subentendida em todos os contratos pela qual os contratantes se obrigavam a executar o ajuste somente desde que subsistissem, até o fim, as condições econômicas existentes ao tempo de sua celebração.⁷ O que estava projetado para o futuro era a conversão em regra jurídica.

Finalmente, imperioso destacar a contribuição de Graciano, monge e professor de Direito da escola de Bolonha, quando divulgou seu conjunto de leis - as Decretais ou *Decretum Gratiani* (1141 a 1155) - que estabeleceu um marco do período de luta de independência do poder papal, também da supremacia sobre o poder secular travada entre a Igreja e o Império Sacro Germânico, fator crucial para o desenvolvimento do Direito Canônico.

⁶ FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Souza. Cláusula rebus sic stantibus: teoria da imprevisão. Revista dos Tribunais. São Paulo: RT. v. 845, p. 730, mar. 2006.

⁷ LYNCH, Maria Antonieta. Da cláusula rebus sic stantibus à onerosidade excessiva. **Revista de informação legislativa**, [s. l.], v. 46, n. 184, p. 7-19, 2009. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/194943>. Acesso em: 21 abr. 2023.

Além disso, o *Decretum Gratiani* sistematizou as consequências da luta travada apresentando três pilares fundamentais para a afirmação da ordem jurídica canônica independente, quais sejam: i) a unidade da Igreja universal, com o primado de Roma; ii) a independência do direito estatal; e iii) o reconhecimento do seu ordenamento como verdadeira ordem jurídica.⁸ Assim sendo, seria dizer que a concepção do decreto é uma tentativa de unificação e pacificação doutrinária entre as forças internas da Igreja à época.

Nestas leis estava contida a norma de preservação das condições iniciais contratadas para que em momento posterior pudesse ter a exigibilidade da obrigação.

Nesse diapasão, coube aos pós-glosadores (séc. XIV a XVI) e à escola de Bolonha dirimir de forma concisa e precisa um preceito geral sobre a cláusula. Sob incumbência de Bartolo, jurista do século XIV, coube a interpretação de um trecho do Digesto para elaboração da fórmula e posterior desenvolvimento por Andrea Alciato, que é aplicada até a atualidade: *contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur*.⁹

Arnoldo Medeiros da Fonseca traduziu a supramencionada citação em sua obra “Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão”, assim dispõe:

Nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório entende-se subordinado à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação.

Quanto à expressão matriz à cláusula, leciona Alcio Manoel de Souza Figueiredo: “A cláusula *rebus sic stantibus* consiste na locução latina que pode significar: a) ‘mesmo estado das coisas’; b) ‘estando assim as coisas’; ou c) ‘enquanto as coisas assim estão’”.¹⁰

⁸ ROESLER, . R. A estabilização do direito canônico e o decreto de Graciano. **Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos**, [S. l.], v. 25, n. 49, p. 9–32, 2004.

⁹ DÍAZ, Julio Alberto. A teoria da imprevisão no novo código civil brasileiro. *Revista de Direito Privado*, São Paulo: RT. v. 20, out./dez. 2004, p. 201.

¹⁰ FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. *Revisão do contrato*, Curitiba, Juruá, 2004, p. 55

Embora a cláusula fosse de considerável repercussão nas relações interpessoais, desde sua formulação, na prática forense o seu emprego era recorrente e constante, demandando aplicabilidade definida pois era passível de abusos e irregularidades devido à carência do preenchimento de elementos para sua aplicação - bastava tão somente a alteração das circunstâncias fáticas para configurar sua utilização.

Diante dessa lacuna e de iminente desordem do ordenamento jurídico, não demoraria para, positivamente, provocar uma mudança no cerne da cláusula por Andrea Alciato. O jurista italiano do século XVI foi consagrado historicamente ao desenvolver a fórmula do instituto, elucidar pontos contestáveis e introduzir um fator antes não mencionado: a imprevisão.

Conforme apresentado anteriormente, até os dias atuais permeia nos trabalhos doutrinários a expressão “*Contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*”. O ponto de partida de destaque tomado por Andrea Alciato foi de discernir atos unilaterais e bilaterais.

Como consabido, os canonistas medievais enfatizaram a validade dos contratos não estritamente à sua forma, mas também pela vontade. Portanto, quanto aos atos unilaterais, estes decorrem da manifestação de vontade e, o uso da fórmula ocorreria para alteração da vontade quando o estado de fato do pacto fosse adverso. No que tange aos bilaterais, o requisito seria de mútuo acordo entre as partes envolvidas para modificação de uma das vontades, não admitindo situação contrária a esta.

O que restou demonstrado foi uma vertente de aplicabilidade somente em ocasiões específicas, sob determinados encargos, que uma das partes, independente da vontade da outra, pudesse converter sua vontade. Trata-se justamente da superveniência de fatores desconhecidos pelos contratantes no momento de findado o pacto, que ensejaria e viabilizaria usufruir da cláusula *rebus sic stantibus*.

Transcorrido o período medieval, seria inevitável o surgimento das primeiras codificações regulamentando a aplicabilidade da cláusula. No ano de 1603, em Portugal, as Ordenações Filipinas (ainda sob marcante domínio das escrituras

medievais - por óbvio, pois para romper ou modificar um pensamento, feitos/acontecimentos históricos são necessários a ensejar mudanças ulteriores) manifestou sobre a possibilidade de recombinao o pactuado devido fatores circunstanciais.

Todavia, exclusivamente na segunda metade do século XVIII que a cláusula tornou-se explícita e sucedeu como norma legal nos ordenamentos. Destaca-se, como menção, o Código Bávaro de 1756 (*Codex Maximilianus Bavaricus Civilis*), o Código Prussiano de 1774 e o Código Austríaco de 1811.

O jurista José Maria Othon Sidou destaca a previsão do Código Bávaro quanto à aplicação da cláusula por meio do concurso de três requisitos, assim elencou: i) alteração do ambiente objetivo existente à época da firmação do contrato, não ocasionada por culpa ou mora do devedor; ii) natureza imprevisível da circunstância modificativa, ou de difícil previsão; iii) modificação de tal monta que se o devedor a houvesse previsto não teria consentido em obrigar-se.¹¹

Em que pese a contínua ascensão da cláusula nos ordenamentos jurídicos desta época, mais uma vez passou por um processo de ressignificação e reestruturação devido às revoluções francesa (final do século XVIII) e inglesa (início do século XIX), que culminaram na eclosão do individualismo e do liberalismo econômico. Destarte, foi retomar os pressupostos romanos de intransigência contratual, agora sob hegemonia dos princípios da autonomia de vontade e da obrigatoriedade para reger os contratos.

Com isso, o Código Napoleônico de 1804 instituiu o princípio do *pacta sunt servanda* para conferir segurança, equilíbrio e estabilidade nas relações contratuais.

No entanto, no final do século XIX e começo do século XX, devido às guerras e revoluções, que mudaram substancialmente as condições sociais e econômicas - principalmente pela herança da Primeira Guerra Mundial (1914-1918) de elevada inflação e escassez de matérias-primas - desencadeou em desequilíbrios nas

¹¹ SIDOU, J. M. Othon. Resolução judicial dos contratos e contrato de adesão no direito vigente e no projeto de Código Civil. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

cláusulas convencionadas no ante-guerra, portanto, impossibilitando o cumprimento das obrigações.

Urge então destacar que a crise ocasionada pela 1ª Grande Guerra levou à ruína o individualismo jurídico e cedeu espaço para a socialização do Direito no âmbito contratual. Conjuntamente ao intervencionismo estatal na esfera econômica, ressurgiu o esquecido preceito revisional, com nova alcunha - teoria da imprevisão - que reverberou nos demais ordenamentos jurídicos europeus, como também no Brasil, e vigoram até os dias atuais sob perspectivas sociais, econômicas e principiológicas.

Logo, o instituto da revisão contratual, originário mais precisamente na figura do *rebus sic stantibus*, que significa "estando assim as coisas". Essa cláusula era utilizada em contratos para permitir a revisão de suas condições caso ocorressem mudanças excepcionais e imprevisíveis nas circunstâncias fáticas e econômicas que justificaram a celebração do contrato.

1.2 TEORIA DA IMPREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL

Com o passar dos séculos, o instituto da revisão contratual foi sendo incorporado em diversos ordenamentos jurídicos ao redor do mundo. Na França, por exemplo, o princípio da boa-fé contratual é utilizado para permitir a revisão dos contratos em casos de imprevisibilidade ou de mudança na situação econômica das partes. Já na Alemanha, a teoria da imprevisão permite a revisão contratual em casos de onerosidade excessiva, desde que a mudança na situação econômica tenha ocorrido após a celebração do contrato e não possa ser atribuída a um erro das partes.

No Brasil, conforme disposto no artigo 478 do Código Civil, a norma invocada estabelece o instituto da revisão contratual nas relações civis. Segundo este dispositivo legal, nos contratos de execução continuada ou diferida, se as circunstâncias se modificarem de tal forma que torne-se capaz de onerosa a

prestação de uma das partes, com extrema vantagem para a outra, poderá o devedor pedir a resolução do contrato ou a sua revisão.

Isso significa que, em contratos que preveem obrigações que se estendem por um longo período de tempo, é possível que uma das partes acabe sendo prejudicada em razão de mudanças educacionais nas condições do negócio. Nesses casos, a parte prejudicada pode solicitar a revisão do contrato para que sejam cumpridas as obrigações e vantagens entre as partes.

No entanto, para que o instituto da revisão contratual seja aplicado, é necessário que haja uma mudança nas circunstâncias que justifiquem a revisão. Essa mudança deve ser imprevisível e extraordinária, ou seja, não poderia ter sido prevista pelas partes no momento em que o contrato foi firmado.

Verifica-se, portanto, mais que a imprevisibilidade, também necessário a extraordinariedade. Nesse sentido, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho ensinam:

Interessante notar também que o novo diploma exige, além da imprevisibilidade, a extraordinariedade do evento, ou seja, deverá ser excepcional, escapando, assim, do curso normal e ordinário dos acontecimentos da vida. Aliás, por se tratar de cláusula geral, deverá o juiz efetivar sua concreção atento às características do caso concreto.¹²

Além disso, uma revisão contratual só pode ser solicitada se a prestação de uma das partes se tornar onerosa, o que significa que é preciso haver um gasto econômico significativo entre em razão das obrigações assumidas pelas partes. Em outras palavras, só pode ser pedida se uma das partes estiver sendo prejudicada de forma desproporcional em relação à outra.

Coerente o Código Civil ao adotar a teoria da imprevisão, uma vez que a aplicação da norma não quer dizer que o devedor simplesmente se exonera do contrato e saia com vantagem da situação, mas que, tendo em vista a indignidade de ser submetido à prestação excessivamente onerosa, não precise ficar mais vinculado ao negócio,

¹² GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único**. Editora Saraiva, 2022. *E-book*. ISBN 9786553620711.

restituindo-se as partes ao estado em que se achavam antes da contratação ¹³-razão pela qual os efeitos da sentença retroagirão ao momento da citação.

Cabe ressaltar, portanto, que a revisão contratual não implica necessariamente na resolução do contrato, mas sim na adequação das obrigações entre as partes de forma a corrigir o equilíbrio econômico - é o que estatui o Código Civil, a possibilidade do devedor aceitar a proposta de modificação ou então pugnar pela revisão judicial, quando as obrigações recaem apenas à uma das partes.

A doutrina destaca que a teoria da imprevisão busca proteger a justiça contratual e a função social do contrato, como também reconhece que deve ser aplicada de forma cuidadosa, levando em consideração os princípios da boa-fé, da segurança jurídica e da autonomia da vontade das partes contratantes.

Dessa forma, partindo do pressuposto de que a resolução contratual prevista pela lei é medida extrema, Flávio Tartuce leciona expondo sua concordância com a previsão legal, uma vez que a possibilidade é pautada em situações insustentáveis para uma das partes, decorrente de evento totalmente imprevisível e extraordinário, levando em consideração a valorização da conservação contratual e a sua importante função social, nos termos do Enunciado n. 22, da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.

Assim dispõe:

A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas.

De igual modo, é consolidado o entendimento, mediante o Enunciado 176 da III Jornada do CJF, de que o devedor sempre poderá optar por postular a revisão, ao invés da resolução, ou seja, conforme a especificidade do caso, em último caso se enseja a resolução. *In verbis*:

¹³ NETO, Sebastião de Assis. Manual de Direito Civil / Sebastião de Assis Neto, Marcelo de Jesus, Maria Izabel de Melo. 6. Ed. rev., ampl. e atual. – Salvador: Juspodivm, 2017. 2.000 p.

Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual.

Isto posto, é notório no direito contratual a soberania do princípio da conservação dos contratos para dirimir controvérsias. Este princípio estabelece que os contratos devem ser resguardados, mesmo que haja mudanças nas circunstâncias que motivaram a sua celebração.

Tendo como eixo a segurança jurídica e a estabilidade das relações contratuais, visa garantir que os direitos e obrigações estabelecidos no contrato sejam respeitados, mesmo que as condições originais tenham mudado. Assim sendo, mediante a ocorrência de eventos imprevisíveis, soluções negociadas são necessárias para preservar o contrato, ao invés de simplesmente anulá-lo.

Corroborando esse entendimento e para posteriores considerações principiológicas quanto aos contratos de locação, é uníssono o entendimento firmado no Enunciado 367 da IV Jornada de Direito Civil. Assim dispõe:

Em observância ao princípio da conservação do contrato, nas ações que tenham por objeto a resolução do pacto por excessiva onerosidade, pode o juiz modificá-lo equitativamente, desde que ouvida a parte autora, respeitada sua vontade e observado o contraditório.

2 O INSTITUTO DA REVISÃO CONTRATUAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Os contratos de locação imobiliária são regidos pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), modificada pela Lei nº 12.112/2009, que estabelece as normas que regulamentam os contratos de locação de imóveis urbanos no Brasil. Ressalta-se que nas locações de imóveis, há que se obedecer à legislação especial, embora a própria Lei do Inquilinato ressalve a vigência pelo Código Civil das locações.¹⁴

¹⁴ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos. v.3.** Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559775064.

Não se pode olvidar, conforme ensina Sílvio Venosa, que a locação é, portanto, contrato bilateral e comutativo. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É onerosa porque importa em vantagem e sacrifício para as partes. É consensual porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito, não transferindo a propriedade. Constitui relação duradoura porque o decurso de tempo lhe é essencial. É não solene porque a lei não exige forma especial, embora o contrato escrito conceda maior proteção ao inquilino - nada impede, porém, que seja verbal.¹⁵

Quanto à divisão dos contratos de locação dos imóveis urbanos, existem três espécies: temporária, residencial e não residencial.

Os contratos de locação temporários, tem por característica a pretensão máxima de 90 dias pelo locatário de permanência no imóvel, conforme assinalado nos artigos 48 e 39.

A locação residencial, autoexplicativa, consiste no imóvel alugado com a finalidade de moradia do locatário.

Já os contratos de locação não residencial (artigos 51 a 57), referem-se aqueles destinados ao comércio.

Em consonância com a lei, os contratos de locação devem ser formalizados contendo as seguintes informações: i) nome e qualificação do locador e do locatário; ii) descrição do imóvel, com indicação precisa de sua localização, características e estado de conservação; iii) prazo da locação; iv) valor do aluguel e forma de pagamento; v) indicação das garantias oferecidas pelo locatário, se houver; vi) destinação do imóvel; vii) obrigações e deveres do locador e do locatário; e viii) condições para renovação do contrato.

¹⁵ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos. v.3.** Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559775064.

Além disso, a lei estabelece que o contrato pode prever cláusulas que estabeleçam a obrigação do locatário de pagar as despesas de condomínio, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, bem como outras despesas previstas em contrato.

A Lei do Inquilinato também estabelece que o locador pode exigir do locatário uma das seguintes garantias: caução, fiança, seguro-fiança ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Cada uma dessas modalidades de garantia possui suas próprias regras e limitações.

Ademais, cabe destacar que também estabelece as regras para a rescisão do contrato de locação, bem como os procedimentos para a retomada do imóvel pelo locador.

Entretanto, a Lei de Locações se conecta às especificidades do Código Civil, que complementa e dispõe sobre a matéria omissa na lei específica, o que possibilita as renegociações de contratos comerciais em períodos atípicos, malgrado a existência de ações específicas, conforme artigo 58 e seguintes da supracitada lei.

Feitas brevemente as considerações gerais da Lei nº 8.245/91, cumpre focalizar no instituto da revisão contratual na lei de locação - que se refere à possibilidade de revisão do contrato de locação entre o locador e o locatário durante a vigência do contrato.

A possibilidade de revisão prevista no artigo 18 da Lei 8.245/91 estabelece que o contrato de locação pode ser alterado se houver acordo entre as partes, desde que não resulte em prejuízo ao locador e que não contrarie a lei. Trata-se da possibilidade de solucionar conflitos pela comunicação das partes consensualmente.

Merece destaque a utilização do referido artigo nas relações civis, evitando sobrecarregar o Poder Judiciário, pois “a solução dos conflitos pelos próprios interessados é o caminho a ser seguido, já que se reveste de maior importância, mormente levando-se em conta o aspecto da comunicação, do diálogo. A comunicação entre as pessoas é o caminho que, certamente, abrirá as

oportunidades para uma adequada solução de conflitos”. (KANUTO, JÚNIOR e MARTINS, 2022)¹⁶

Outrossim, o artigo 19 da referida lei determina a possibilidade de requerer a revisão do valor do aluguel caso esteja defasado em relação ao valor de mercado.

Dessa forma, o locatário pode solicitar a revisão do contrato caso perceba que o valor do aluguel está muito acima do valor praticado no mercado, por exemplo, ou caso tenha havido alguma mudança nas condições do imóvel que justifiquem uma redução no valor do aluguel.

A revisão contratual nos contratos de locação somente pode ser pleiteada através de acordo entre as partes ou por decisão judicial, e o inquilino deve estar adimplindo pontualmente com o pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos no contrato. Por outro lado, é necessário que não contemple a renúncia ao direito de revisão, consoante a norma contida no art. 54-A, §1º, da lei 8.245/91.

Com a pandemia da Covid-19, que afetou profundamente a economia e a sociedade em todo o mundo, medidas adotadas pelas empresas em um cenário de incertezas, como, por exemplo, redução dos custos operacionais (redução de salários e número de funcionários), repercutiram diretamente nas possibilidades de continuidade dos contratos estabelecidos, posto que se instaurou a dificuldade de honrar os pagamentos diante das alterações econômicas.

No Brasil, a pandemia desencadeou uma série de desafios. Como resultado de muitos locatários desempregados ou com salários reduzidos, alguns proprietários foram compelidos a renegociar contratos de locação residencial com seus inquilinos, a fim de manter sua propriedade ocupada e evitar inadimplência e despejos.

Há de se ressaltar que nos contratos residenciais, o locatário é presumido por sua vulnerabilidade e hipossuficiência - prerrogativas estas inerentes ao direito de

¹⁶ KARINNE DE OLIVEIRA CANUTO, E.; BEZERRA JÚNIOR, J. A.; MARTINS, L. . O emprego dos meios extrajudiciais de solução de conflitos como um direito fundamental: uma análise da proposta de emenda à Constituição n. 136/2019. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, [S. l.], v. 22, n. 3, p. 49–78, 2022.

moradia. Porém, a situação não se demonstrou tão caótica pela promulgação da Lei nº 14.216/2021 que suspendeu os despejos e desocupações coletivas diante do aumento da vulnerabilidade social no Brasil.

Destaca-se no voto do ministro relator Roberto Barroso na ADPF 828:

Ante o quadro, cabe ao Supremo Tribunal Federal, à luz da Constituição, fixar diretrizes para o Poder Público e os demais órgãos do Poder Judiciário com relação à retomada das medidas administrativas e judiciais que se encontram suspensas com fundamento na presente ação. A execução simultânea de milhares de ordens de desocupação, que envolvem milhares de famílias vulneráveis, geraria o risco de convulsão social. Por isso, é necessário retornar à normalidade de forma gradual e escalonada, razão pela qual se faz indispensável o estabelecimento de um regime de transição.

Dessa forma, é proveitoso reconhecer a atuação do Estado em assegurar direitos e garantias fundamentais frente às mazelas sociais vivenciadas por grande parte da população em situação de vulnerabilidade. Ainda nesse sentido, fundamenta-se:

[...] está justamente na perspectiva contemporânea de que eles, ao mesmo tempo em que atuam como “trunfos em face de maiorias eventuais” e, ainda, como freio às eventuais arbitrariedades praticadas pelo próprio Estado, por outro lado esses direitos também reforçam a ideia da necessidade de manutenção desse ente soberano, ou seja, o Estado – ainda que abalado - se mantém fundamentado no discurso de sua importância para a afirmação dos direitos fundamentais. (MOREIRA, 2018)¹⁷

Ora, também muito se discutiu acerca da aplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos de locação não residencial (comercial) no contexto pandêmico, uma vez que o posicionamento clássico e consolidado da doutrina civilista ressalta ser raro o enquadramento dos Tribunais em casos concretos como *imprevisíveis*. É a análise minuciosa de Flávio Tartuce:

Eis o grande problema da teoria adotada pelo CC/2002, pois poucos casos são enquadrados como imprevisíveis por nossos Tribunais, eis que a jurisprudência nacional sempre considerou o fato imprevisto tendo como parâmetro o mercado, o meio que envolve o contrato e não a parte contratante. A partir dessa análise, em termos econômicos, na sociedade pós-moderna globalizada, nada é imprevisto, tudo se tornou previsível. Ilustrando, não seriam imprevisíveis o aumento do dólar, o desemprego ou a escala inflacionária – quanto ao último evento: STJ, REsp 87.226/DF, 3.^a

¹⁷ MOREIRA, Nelson Camatta. A ambivalência dos direitos fundamentais no Estado democrático de direito. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, v. 19, n. 2, p. 7-10, 18 dez. 2018.

Turma, Rel. Min. Costa Leite, j. 21.05.1996, DJ 05.08.1996, p. 26.352. Em suma, o apego a tal análise torna praticamente impossível a revisão de um contrato civil.

(...)

A imprevisibilidade e extraordinariedade do acontecimento não devem representar um requisito autônomo, a ser perquirido em abstrato com base em um acontecimento localizado a maior ou menor distância do impacto concreto sobre o contrato, mas sim ficar intimamente associadas ao referido impacto, o qual passa a consistir no real objeto da análise judicial. Em outras palavras: se o desequilíbrio do contrato é exorbitante, isso por si só deve fazer presumir a imprevisibilidade e extraordinariedade dos antecedentes causais que conduziram ao desequilíbrio. O que se afigura indispensável à atuação da ordem jurídica é que o desequilíbrio seja suficientemente grave, afetando fundamentalmente o sacrifício econômico representado pelas obrigações assumidas. Uma alteração drástica e intensa desse sacrifício recai presumidamente sob o rótulo da imprevisibilidade e extraordinariedade, pois é de se assumir que os contratantes não celebram contratos vislumbrando tamanha modificação do equilíbrio contratual; se a tivessem vislumbrado, poderiam ter disposto sobre o tema, para lhe negar efeitos por força de alguma razão inerente ao escopo perseguido com aquele específico contrato (v.g., deliberada assunção de risco por uma das partes). Os contratantes sujeitam-se, por essa razão, à presunção de que não anteciparam a possibilidade do manifesto desequilíbrio – presunção, em uma palavra, de imprevisão –, pela simples razão de que se espera que as partes procurem ingressar em relações contratuais equilibradas”.¹⁸

Conjuntamente, Carlos Roberto Gonçalves se posiciona sobre a Teoria da Imprevisão e destaca o entendimento dos tribunais quanto às alterações na economia e na inflação.

Entre nós, a teoria em tela foi adaptada e difundida por Arnaldo Medeiros da Fonseca, com o nome de teoria da imprevisão, em sua obra *Caso fortuito e teoria da imprevisão*. Em razão da forte resistência oposta à teoria revisionista, o referido autor incluiu o requisito da imprevisibilidade, para possibilitar a sua adoção. Assim, não era mais suficiente a ocorrência de um fato extraordinário, para justificar a alteração contratual. Passou a ser exigido que fosse também imprevisível. É por essa razão que os tribunais não aceitam a inflação e alterações na economia como causa para a revisão dos contratos. Tais fenômenos são considerados previsíveis entre nós. A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornar-se exageradamente onerosa - o que, na prática, é viabilizado pela aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, inicialmente referida.¹⁹

Os contratos de locação não residenciais perduram em um sistema caótico, de consequências inestimáveis. O Estado, como forma de conter a disseminação do vírus, adotou medidas sanitárias como paralisações de atividades conceituadas

¹⁸ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume Único**. Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559646999.

¹⁹ Gonçalves, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 3, 9ª ed.*. São Paulo : Saraiva, 2012, .p. 52-53, apud STJ, REsp 407.097/RS, rel. Min. Ari Pargendler, DJU, 29 de setembro de 2003, pg. 142.

como não essenciais e os *lockdowns*, que culminou na queda drástica do faturamento dos lojistas, ora locatários.

Dessa forma, é perceptível a impossibilidade das partes em cumprirem integralmente as obrigações assumidas. Por um lado, o locador em não assegurar ao imóvel a destinação ao locatário para garantir o uso pacífico do bem imóvel segundo delimita o artigo 22, I, II e III da Lei 8.245/91. Do outro lado, o locatário, que em razão da redução de seus rendimentos, pode ocasionar a inadimplência dos pagamentos.

Neste caso, considerando a onerosidade sobre ambas as partes, é conveniente e precisa a lição de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. Destaca-se:

Já criticamos, linhas atrás, a impropriedade de se considerar que a imprevisão exija relação causal entre enriquecimento e empobrecimento de uma parte e outra, uma vez que o fato posterior poderá onerar a ambas, caso em que, ainda assim, a teoria não poderia deixar de ser aplicada.²⁰

Aliás, tem-se o requisito da onerosidade excessiva (ou quebra do sinalagma obrigacional) como necessário para possibilitar a revisão judicial por fato imprevisível. Álvaro Villaça Azevedo denomina a onerosidade excessiva como *lesão objetiva* ou *lesão enorme (laesio enormis)*²¹. Segundo Villaça Azevedo, consiste em um desequilíbrio econômico-financeiro excessivo e intolerável para uma das partes envolvidas em um contrato.

Todavia, sensato o entendimento contido no Enunciado 365 da IV Jornada de Direito Civil que mitigou a extrema vantagem para a outra parte (requisito do art. 478, CC). Assim dispõe:

A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.

²⁰ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único**. Editora Saraiva, 2022. *E-book*. ISBN 9786553620711.

²¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

Logo, inoportuna a comprovação de extrema vantagem ou lucro em favor de uma das partes em detrimento da outra, bastando tão somente na demonstração de prejuízo e do desequilíbrio.

Importante salientar que, diante da situação da pandemia, é necessário considerar o enunciado acima, especialmente nas hipóteses de locação de espaços em shopping centers, uma vez que se demonstra controversa no que se refere a extrema vantagem para uma das partes.

Normalmente, as empresas administradoras sublocam as lojas nesses espaços e, essencial enfatizar que não se trata apenas de buscar lucro em detrimento da outra parte, mas sim de uma questão de sobrevivência empresarial para as partes contratantes, uma vez que ambas deixam de auferir rendimentos. Por conseguinte, há possibilidade do encerramento das atividades motivadas por este fator.

Verifica-se que não há desequilíbrio entre as prestações, pois a obrigação de fornecer o imóvel não se tornará excessivamente onerosa devido a mudanças no seu valor econômico. Isso pode ser confirmado se, ao longo do tempo, o valor do imóvel diminuir como resultado da recessão econômica que se aproxima, em vez da pandemia em si.

Isto posto, Anderson Schreiber afirma que a problemática se desenvolve pelo locatário não poder exercer sua atividade comercial por um período específico.

O problema que deriva do fechamento do comércio por alguns meses não está, portanto, no valor econômico das prestações (cessão do uso e gozo do imóvel versus valor do aluguel) ou na correspondência econômica (equivalência material) entre tais prestações. O problema está no fim do contrato de locação do imóvel comercial, que o locatário não poderá alcançar por certo lapso de tempo.²²

Nesse aspecto, em que não resta configurada a extrema vantagem para uma das partes, é necessário compreender como o ordenamento jurídico questionou e debateu esses casos específicos. De antemão, majoritariamente, a doutrina defendeu que a frustração do fim suspende *ipso jure* a eficácia do contrato.

²² SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, Fundação Edson Queiroz Universidade de Fortaleza, 11 dez. 2020.

Consiste em sustentar o embasamento de semelhança à impossibilidade, contemplando a combinação da impossibilidade com um fenômeno diverso que é a frustração do fim do contrato, contudo, não distinguindo o fim da prestação com o fim do contrato (SCHREIBER, 2020, p. 7).

Nos casos envolvendo shopping centers, tem-se que a controvérsia está diretamente ligada ao caráter comum do fim contratual, que atinge amplamente os desígnios almejados pelas partes. Nesse diapasão, Carlos Alberto da Mota Pinto explica que o fim do contrato é:

O factor determinante do conteúdo interno da relação contratual; constitui a «missão» concreta, comum a todos os elementos singulares integrados no todo unitário (créditos, débitos, direitos potestativos, sujeições, deveres laterais, etc.) (...) é este escopo ou fim contratual que conforma o conteúdo da relação contratual emergente do negócio. Não se trata do interesse correspondente à estrutura negocial típica utilizada (no caso dos negócios nominados), considerados em abstracto. Não poderia nunca tratar-se dum interesse tipicizado abstracto, correspondente à função económico-social do negócio (a causa negotii), sabido, como é ser o tipo negocial uma expressão esquemática de caracteres normais e constantes duma categoria de actos humanos que, exprimindo a normalidade, tem na sua concreta utilização uma ampla elasticidade e serem possíveis actividades negociais desprovidas de tipicidade legal, apenas socialmente típicas ou desprovidas até de qualquer tipicidade (legal ou social).²³

Muito embora o instituto da frustração do fim do contrato não esteja expresso no ordenamento jurídico brasileiro, a doutrina estrangeira pode ser suscitada para discorrer sobre o tema. Tomando como exemplo a Inglaterra, mediante o *Law Reform (Frustrated Contracts) Act*, de 1943, sustenta não bastar frustrar um fim unilateral, mas necessário o compartilhamento entre os contratantes.

[...] se a parte a quem os valores foram pagos ou eram devidos incorreu em despesas antes do momento da extinção para, ou para o propósito de, cumprir o contrato, a corte poderá, se considerar justo fazê-lo diante de todas as circunstâncias do caso, autorizá-lo a reter ou, se for o caso, recuperar todo ou parte do montante pagou o devido, desde que tal montante não exceda as despesas incorridas. (MARINHO, 2020, p. 113).

Assim, a problemática é incomum à impossibilidade, pois, em regra, o objeto da relação obrigacional é sempre comum (SCHREIBER, 2020, p.7). Por conseguinte,

²³ COGO, Rodrigo Barreto. A frustração do fim do contrato: o impacto dos fatos supervenientes sobre o programa contratual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. p. 330

quanto aos efeitos, na impossibilidade sem culpa do devedor, propõe-se retomar ao *status quo ante*, não havendo indenização por qualquer uma das partes, já na frustração, como explanado, a solução mais plausível apresentada é de divisão dos riscos.

Sob essa perspectiva, o instituto da frustração do fim do contrato encontra mais afinidade do desequilíbrio superveniente do que da impossibilidade, e, portanto, prevalece a aplicação de forma análoga ao direito à revisão contratual destinada ao desequilíbrio contratual superveniente.

Como dito anteriormente, os tribunais pátrios restringem a aplicabilidade da teoria da imprevisão, contudo, a pandemia sob a ótica de um evento imprevisível, conforme será abordado posteriormente, direciona as partes ao caminho da autocomposição, do dever de renegociar mediante boa-fé, ressalvadas as especificidades em que há requerimento de resolução contratual.

Em contraponto, Rodolfo Pamplona Filho e Pablo Stolze Gagliano criticam severamente a aplicabilidade do artigo 479 do Código Civil, que abre a possibilidade de se evitar resolução, se o réu se propuser a modificar equitativamente as condições do contrato. Para os doutrinadores, o artigo estipula que “a revisão do contrato, é uma simples faculdade do demandado, o que configura um absurdo”. (FILHO e GAGLIANO, 2022, p. 595)

Ainda, o cerne da questão consiste no Código Civil delimitar que a revisão da base econômica do contrato esteja em livre arbítrio de apenas uma das partes. Assim lecionam:

A negativa dessa via — deferida exatamente à parte que, em geral, goza de maior poder econômico — pode significar, na prática, que ao autor da ação (devedor onerado pelo evento imprevisível) caiba, apenas, pleitear a resolução do contrato, ou seja, a dissolução do negócio, o que poderá não lhe interessar, ou, até mesmo, ser-lhe ainda mais prejudicial.

Por isso, sustentamos a inegável possibilidade, à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana (do devedor) e da efetividade do processo, de o juiz, sem pretender substituir-se à vontade das partes, prolatar sentença revisional, corretiva das bases econômicas do negócio, mesmo com a oposição do réu (credor).²⁴

²⁴ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único**. Editora Saraiva, 2022. *E-book*. ISBN 9786553620711.

Diante desse cenário, a revisão contratual surge como uma ferramenta para garantir o equilíbrio contratual e a proteção dos direitos das partes envolvidas. É promover o ponto de equilíbrio de uma balança jurídica imaginária, evitando o sopesamento.

Muito embora a cláusula *rebus sic stantibus* histórica e tradicionalmente tenha sido invocada para revisar ou resolver o contrato diante de circunstâncias extraordinárias que causavam onerosidade da prestação (ou das parcelas da prestação), essa não é sua *ratio juris*; a revisão e a resolução são consequências possíveis da sua finalidade. Teleologicamente falando, a cláusula foi concebida para reequilibrar ou garantir o equilíbrio da comutatividade da relação contratual em perspectiva substancial (e não meramente formal).

Por isso, seja qual for a medida aplicada, o que a cláusula quer é assegurar o equilíbrio prestacional e a capacidade de pagamento. Tradicionalmente, o reequilíbrio seria promovido judicialmente: em *ultima ratio regum* pela revisão das condições contratuais (arbitrariamente); e em *extrema ratio* com a desconstituição do vínculo contratual (arbitrariamente), resolvendo o contrato.

Entendo, porém, que a cláusula *rebus sic stantibus* é muito mais que uma permissão ao juiz para revisar ou resolver um contrato por arbitramento. Verdadeiramente, ela é uma cláusula relacionada com a função socioeconômica do contrato e a boa-fé objetiva e congrega uma série de remédios prioritariamente conservativos do vínculo contratual e, em último caso, o remédio resolutório do negócio jurídico. Seu objetivo é proteger o contrato, e não as pessoas das partes. Ainda que para proteger o contrato seja necessário proteger as partes. Sua operabilidade se destina a evitar o inadimplemento e o rompimento (voluntário ou involuntário) do negócio.²⁵

3 IMPACTOS DA PANDEMIA COMO EVENTO IMPREVISÍVEL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Primeiramente, cumpre reiterar que a pandemia da COVID-19 é uma infecção respiratória causada pelo novo coronavírus SARS-CoV-2. Identificado pela primeira vez em dezembro de 2019 na cidade de Wuhan, na China, a doença altamente transmissível se espalhou rapidamente por todo o mundo.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou que a propagação do coronavírus havia atingido níveis de pandemia global. Antes disso, a

²⁵ COGO, Rodrigo Barreto. **A frustração do fim do contrato**: o impacto dos fatos supervenientes sobre o programa contratual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

situação havia sido caracterizada como uma emergência de saúde pública de preocupação internacional em 30 de janeiro de 2020.

A declaração de pandemia refletiu a disseminação generalizada do vírus em mais de 200 países, que se perpetuou por todos os continentes, demandando uma preocupação global contínua, com esforços para controlar a disseminação do vírus e mitigar seus impactos.

Com isso, urge enquadrar o entendimento da pandemia como caso fortuito e força maior ou evento imprevisível. Entretanto, essa análise será discorrida por duas vertentes apontadas por Flávio Tartuce.

A primeira, sob a ótica de caso fortuito e da força maior - esta não recepcionada pelo doutrinador.

Como outro aspecto a ser abordado sobre o caso fortuito e a força maior, em tempos de Covid-19 tornou-se comum a sua alegação para os fins de gerar a extinção de contratos. De fato, a pandemia pode ser tida como um evento previsível, mas inevitável. Afirmava-se, especialmente nos meios médicos, a possibilidade de sua ocorrência, pelo nosso modo de viver, até porque a humanidade já enfrentou fenômenos pandêmicos no passado. Porém, a mera alegação de sua ocorrência não basta, por si só, para ocasionar a extinção dos pactos, o que seria a admissão de uma bancarrota geral, a colocar em descrédito o nosso sistema jurídico.²⁶

O Código Civil dispõe no caput do artigo 393 que “o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”. Apesar de não diferenciar caso fortuito e força maior (questão também controversa por parte da doutrina), Tartuce nesta hipótese trata ambos os institutos como previsíveis, mas inevitáveis.

Todavia, mais adequado é o entendimento doutrinário de Clóvis Bevilacqua ao distinguir os dois institutos mediante a causa.

[...] conceitualmente o caso fortuito e a força maior se distinguem. O primeiro, segundo a definição de HUC, é o ‘acidente produzido por força física, ininteligente, em condições, que não podiam ser previstas pelas partes’ A segunda é ‘o fato de terceiro, que criou, para a inexecução da

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume Único**. Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559646999.

obrigação, um obstáculo, que a boa vontade do devedor não pode vencer (1975, p. 173)

No mesmo sentido é o entendimento de Álvaro Villaça de Azevedo: *“Pelo que acabamos de perceber, caso fortuito é o acontecimento provindo da natureza, sem qualquer intervenção da vontade humana [...]. Força maior é o fato de terceiro, ou do credor; é a atuação humana, não do devedor, que impossibilita o cumprimento obrigacional”*. (2000, p. 270)

Retomando a corrente apresentada por Tartuce, não parece pertinente abordar a pandemia como previsível sob argumento de que a humanidade já vivenciou fenômenos semelhantes. Não se pode olvidar que a sociedade pós-moderna está em constante evolução tecnológica e científica, com estudos aprimorados nunca antes visto na história da humanidade.

Assim sendo, consiste afirmar que diante do progresso da humanidade, um vírus com tamanho potencial de propagação, bem como inicialmente de total desconhecimento de formas de tratamento e que deixou como consequências nefastas mais de seis milhões de mortos, prejuízos inestimáveis nas economias mundiais e nos demais setores que compõem a sociedade, essa crise sanitária não pode ser tratada de forma simplista como previsível.

Nos dizeres de Cássius Guimarães Chai:

“a pandemia da Covid-19 tornou-se para muitos sua companheira inseparável; e, no desencontro entre amparo e assistência sanitária, apenas um eco calado fundo na perda de muitas vidas. Contudo, cabe-nos continuar essa crônica e desenhar uma nova paisagem, movida de esperança, com razão, sensibilidade e luta renhida pela concretização dos Direitos Humanos”.²⁷

Já a segunda vertente abordada e adotada por Tartuce dispõe:

A pandemia da Covid-19 pode ser tida, no meu entendimento, como fato imprevisível e extraordinário, desde que gere repercussões econômicas para o contrato, gerando onerosidade excessiva para uma das partes. Depois de mais de vinte anos de vigência do Código Civil, de poucos enquadramentos práticos da imprevisibilidade, a crise revelou uma situação que deve gerar a aplicação do art. 478.

²⁷ CHAI, C. G. Celebrar o presente, construindo o futuro: a dignidade humana entre a política e o direito. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, [S. l.], v. 23, n. 2, p. 7–10, 2022. DOI: 10.18759/rdgf.v23i2.2215.

Sob essa perspectiva, se torna necessário enfatizar a Lei nº 14.010/2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia. Cumpre destacar ainda que seu objetivo consistiu em minimizar os efeitos da recessão e ajustar as conjunturas jurídicas à nova crise global.

Limitando a discussão aos contratos de locação, o artigo 7º da supracitada lei merece destaque ao propor que *“não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário”*.

É notória a contradição do texto em relação à sua finalidade, uma vez que reconhece a existência de uma crise sanitária mundial, que tem por resultado abalos nos mais diversos setores de uma nação, contudo, ao mesmo tempo, a matéria disciplinada restringe ao máximo a aplicabilidade da Teoria da Imprevisão dando entendimento da inexistência de nexo causal da pandemia com o câmbio, a inflação ou a desvalorização monetária.

Nessa toada, para corroborar a elucidação da pandemia como evento imprevisível, a Lei nº 13.979/2020 é um fator fundamental, tendo em vista que definiu medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública. Mais precisamente no artigo 3º foram definidas as medidas que as autoridades poderiam adotar.

Importante ressaltar que as medidas variavam de acordo com a região e o estágio da pandemia, podendo as restrições serem implementadas ou relaxadas conforme a evolução da situação epidemiológica e das orientações das autoridades de saúde.

Essas medidas incluíram a suspensão ou restrição de determinadas atividades consideradas não essenciais ou que poderiam facilitar a disseminação do vírus.

Alguns exemplos comuns de atividades que foram suspensas ou restritas consistiram em: i) restrição de viagem - internacionais ou domésticas, com cancelamento de voos e imposição de quarentena obrigatória; ii) fechamento de

estabelecimentos comerciais; iii) educação presencial de escolas, universidades e outras instituições educacionais; iv) eventos públicos - esportivos, shows, conferências, feiras e outros grandes eventos foram suspensos ou cancelados; v) restrições de encontros sociais - limitações quanto ao número de pessoas em locais públicos ou privados; e vi) restrições em locais de culto.

Ademais, essas medidas adotadas pelas autoridades governantes culminaram em condutas preventivas de empresas com a finalidade de se manterem ativas no mercado de trabalho, como por exemplo, redução de salário e demissão em massa de empregados.

Dessa forma, consoante dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) sobre os impactos socioeconômicos da COVID-19 no Brasil, por meio de uma análise de impacto setorial, chegaram a seguinte constatação:

A perda de PIB por setor de atividade econômica é calculada para as medidas de isolamento social. A Figura 7 mostra a perda econômica dos 15 setores mais afetados durante o período de 23 de março a 24 de maio de 2020. Esses setores correspondem por 77,9% do total de perdas econômicas no período. As maiores perdas são registradas nos setores de serviços, principalmente nas Atividade imobiliárias (R\$ 92,4 bilhões), Comércio por atacado e varejo (R\$ 84,9 bilhões) e Construção (R\$ 46,7 bilhões).

As consequências socioeconômicas derivam de medidas restritivas de direitos individuais e coletivos. Não parece coerente que diante de tantas mazelas em todos os âmbitos fundamentais de um Estado, a pandemia tenha força para ser diagnosticada como previsível.

A pandemia esteve totalmente dissociada de qualquer política ideológica que tenha acarretado efeitos socioeconômicos prejudiciais, o que aconteceu mundialmente foi uma crise sistêmica em meio ao maior desenvolvimento tecnológico e científico já vivenciado.

O vírus durante certo lapso temporal se demonstrou superior aos conhecimentos humanos e estrutura organizacional econômica, um problema abstrato cujo os impactos apresentaram uma realidade incontrolável pelas ações humanas.

Isto posto, os contratos de locação se mostraram vulneráveis aos impactos econômicos - foram diretamente abalados e condicionados na maioria das vezes pelo desequilíbrio obrigacional atribuído a uma das partes em decorrência de uma situação indiscutivelmente imprevisível e extraordinária. Pertinente destacar o Enunciado nº 175 do CJF/STJ que assim discorre:

A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.

Portanto, o Direito como adstrito às transformações sociais e a realidade vigente, deve reconhecer a atipicidade de um período e seus efeitos, bem como resguardar as relações contratuais, porém, o pedido pleiteado fundamentado exclusivamente na pandemia em si não enseja a abstenção obrigacional da parte.

A atenção deve ser redobrada aos princípios contratuais da função social, boa-fé objetiva, equilíbrio contratual e preservação dos contratos. Também, como elucidado em tópicos anteriores, sempre que possível, as partes deverão condicionar e promover pela revisão, reequilibrando o contrato mediante cláusulas temporárias, como adotado por muitos shopping centers ao reduzirem valor do aluguel e/ou suspenderem o prazo de pagamento.

Dito isto, mediante a insegurança jurídica predominantemente ocasionada pela propagação inesperada do vírus e seus efeitos na esfera contratual, serão analisadas as oscilações na atuação do Poder Judiciário no que se refere aos pedidos de resolução e revisão contratual nos contratos de locação.

4 ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE A POSSIBILIDADE / NECESSIDADE DA REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA PELO RECONHECIMENTO DE SUA IMPREVISIBILIDADE E CONSEQUENTE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

A pandemia como evento excepcional na contemporaneidade, foi marcada pela notória desarmonia jurisprudencial. Por reiteradas vezes houveram decisões divergentes em situações análogas; deferimentos e indeferimentos de liminares com variação nas fundamentações dos tribunais - decisões no sentido de possibilidade de alteração das cláusulas de pagamento e outras baseadas na impossibilidade.

Em análise das decisões no âmbito do contrato de locação residencial, foram proferidas decisões sob fundamentações e objetivos louváveis, como por exemplo preservação do direito à moradia, em direção de suspender a eficácia da liminar de concessão de despejo do locatário inadimplente.

Importante destacar que conceder ordem de despejo em meio ao caótico período é contrariar as medidas sanitárias impostas para limitar a propagação do vírus, portanto, os argumentos “encontram-se pautados na dignidade humana, cujo valor constitucional possui um papel normativo central.” (PEDRA, 2018)²⁸

Assim denota-se da jurisprudência do TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 – Liminar – Título de capitalização emitido em garantia em valor inferior ao débito – Garantia insuficiente – Presentes os requisitos que autorizam a concessão da liminar de desocupação do imóvel – Necessária caução – Valor correspondente a três aluguéis – Possibilidade de indicação do próprio imóvel objeto do contrato de locação – Indispensável formalização – Contudo, medida liminar de efeitos suspensos até 30.4.2020, em razão da situação de calamidade pública declarada diante da pandemia do coronavírus – Sem demonstração objetiva da urgência ou hipótese de perecimento de direito – Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 313/2020 e Provimento do Conselho Superior da Magistratura desse E. Tribunal de Justiça de nº 2550/2020 – Possível reanálise em razão do trâmite de projeto de lei que institui regime jurídico emergencial e transitório das relações de direito privado, assim como projeto de lei que altera a Lei nº 8.245/91 em relação às hipóteses de despejo liminar– Decisão reformada. Agravo parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2066062-90.2020.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 28/04/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação residencial. Suspensão da liminar em face da pandemia causa pelo Covid-19. Calamidade pública decretada pelo Governo Federal e quarentena determinada pelo Governo do Estado. Despejo que prejudicaria

²⁸ PEDRA, Anderson. Sant’Anna. As diversas perspectivas dos direitos fundamentais. Revista De Direitos E Garantias Fundamentais, v. 18, n. 2, p. 9-12, 2018.

o cumprimento das orientações feitas pelos órgãos de saúde. Liminar para desocupação do imóvel locado que deve permanecer suspensa. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 10/06/2020)

O TJPR deu provimento parcial ao Agravo de Instrumento - que tem como pretensão recursal a reforma da decisão proferida no primeiro grau (proc. nº 011362-77.2020.8.16.0001 - 1ª Vara Cível de Curitiba) que deferiu parcialmente o pedido de tutela provisória de urgência reduzindo o valor do aluguel em 40%; Os agravantes pugnam pelo restabelecimento do pagamento integral do aluguel ou, sucessivamente, o arbitramento de aluguel provisório em valor não inferior a 80% do contratado, uma vez que necessitam do valor para sua subsistência, bem como porque não restou demonstrado pela autora a redução efetiva dos seus rendimentos.

Os agravantes são herdeiros do locador que faleceu no início da pandemia pelo COVID-19, enquanto a agravada é uma empresa do ramo alimentício. O acórdão considerou os efeitos da pandemia como imprevisíveis, impactando ambos os contratantes, e, portanto, o locatário sofrendo consequências da redução do seu faturamento afeta também o locador, na redução de sua renda.

O reequilíbrio foi restabelecido por não submeter a locatária a suportar integralmente o ônus do pactuado, e do outro lado pela impossibilidade do locador de suportar a suspensão integral do pagamento.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. EXERCÍCIO ATIVIDADE NO RAMO ALIMENTÍCIO. Covid-19. Decisão que acolheu parcialmente a tutela de urgência de redução de aluguéis, reduzindo em 40%. Insurgência dos réus. Pretensão de restabelecimento do pagamento integral do aluguel, ou redução em valor não inferior a 80% do ajustado em contrato. Recurso da parte ré. Tutela de urgência. Requisitos para redução do aluguel presentes. Pandemia covid-19. Teoria da imprevisão. Artigo 371, do CC. Necessidade de preservar a paridade da relação locatícia. Modificação do contrato de acordo com a razoabilidade e proporcionalidade. Redução do aluguel pela metade enquanto perdurar a pandemia, inclusive porque já foi esta a proposta do locador inicialmente. Preservação do contrato e equilíbrio dos interesses das partes. Precedentes do tribunal. Decisão parcialmente reformada apenas para modificar a redução de 40% para 50%, confirmando-se a antecipação da tutela recursal deferida neste sentido. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPR; AgInstr 0066022-24.2020.8.16.0000; Curitiba; Décima Sétima Câmara Cível; Relª Desª Sandra Bauermann; Julg. 05/07/2021; DJPR 05/07/2021)

Quanto aos contratos locação entre pessoas jurídicas, enfatiza-se a decisão proferida na Apelação Cível nº 1022332-46.2021.8.26.0506 do TJSP, que em sede da ação revisional proposta por Eduardo M Souza Comércio de Calçados LTDA em face do Shopping Center, a sentença prolatada foi pela improcedência da ação.

Na esfera recursal, o apelante pleiteou a revisão contratual a partir de algum dos índices oficiais de inflação interna, sob fundamento de que o índice contratual (IGP-DI) superou absurdamente a inflação em razão da “*disparada do dólar e dos preços das commodities*” e distanciou de sua função recompositora do valor do aluguel.

A procedência parcial da demanda foi sustentada pela imprevisibilidade da pandemia e a anomalia na variação do índice contratual em razão dela, representando o desequilíbrio contratual e configurando a onerosidade excessiva para uma parte e extrema vantagem para outra. Assim, deferida a alteração do índice no período destacado na ementa a seguir.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Loja de uso comercial em Shopping Center. Ação revisional voltada à alteração do índice contratualmente estipulado para reajuste do aluguel. Hipótese em que o índice de correção monetária contratado se descolou por completo dos demais indexadores monetários. Fenômeno encontrando explicação, entre outros fatores, na circunstância de o IGP. Sofre impacto da oscilação do valor do dólar e de commodities, que experimentou significativa variação em meio à crise econômica relacionada à pandemia do Covid. Cenário justificando a excepcionalíssima intervenção do Estado no quanto livremente pactuado pelas partes, com base na teoria da imprevisão. Alteração do IGP-DI pelo IPCA de forma restrita ao período de março/2020 a julho/2021. Sentença reformada, com a proclamação da procedência parcial da demanda. Recurso provido. (TJSP; AC 1022332-46.2021.8.26.0506; Ac. 16695392; Ribeirão Preto; Trigésima Segunda Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Julg. 27/04/2023; DJESP 05/05/2023; Pág. 3121)

Em sentido adverso, o enredo da presente demanda foi marcado pela reviravolta de entendimento no presente julgado. Trata-se de embargos de declaração em agravo de instrumento nº 0094674-33.2021.8.19.0000, cujo embargante é União de Lojas Leader S.A. e embargado Consórcio Empreendedor do Shopping Tijuca.

Na ação revisional, a autora fez três pedidos: i) aplicação do IPCA como índice, em vez do IGP-DI, nos reajustes do aluguel mínimo de 2021 e 2022; ii) suspensão por 12 meses do aluguel mínimo, a contar de março de 2021, sendo devido nesse período 5% do faturamento bruto da Leader ou, subsidiariamente, iii) redução em 50% do aluguel mínimo, a contar de março de 2021 até 12 meses após o ajuizamento da ação.

Na causa de pedir, a sustentação foi delimitada nos impactos negativos da pandemia, sobretudo no mercado varejista, em razão das medidas restritivas enfrentadas que rompeu o sinalagma contratual, e que o valor mínimo do aluguel foi pensado para um momento de normalidade e não prevendo uma crise sanitária, que torna-o excessivamente oneroso.

O juiz de primeiro grau, ao analisar, acolheu em parte a pretensão. Entretanto, o shopping interpôs o agravo para revogar a decisão, pois nas jurisprudências do STJ não incide a imprevisibilidade na mera variação cambial, o que foi acolhido e permitiu a cobrança integral do aluguel mínimo mensal previsto no contrato.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. DECISÃO QUE DEFERE O PEDIDO LIMINAR DA LOCATÁRIA PARA REDUZIR O ALUGUEL MÍNIMO EM 21,44%, EQUIVALENTE À DIFERENÇA ENTRE OS ÍNDICES ACUMULADOS (EM 12 MESES), NO MÊS DE AGOSTO DE 2021, MÊS NO QUAL PROPOSTA A PRESENTE AÇÃO, PELO PERÍODO DE 6 MESES. INCONFORMISMO DO SHOPPING LOCADOR E DA LOCATÁRIA. 1. Revisão dos contratos com base na quebra do sinalagma que exige a demonstração pelo locatário da presença dos requisitos imprescindíveis à aplicação da teoria da imprevisão, em especial a superveniência de fato imprevisível do qual resulte a desproporção entre as prestações assumidas, esta última a ser verificada objetivamente, levando-se em consideração as prestações propriamente ditas e não as qualidades das partes envolvidas. 2. Locatária que faz jus à isenção do aluguel no período em que o Shopping no qual se situa a loja locada permaneceu fechado por ato do Poder Público, porque, nessa situação, restou devidamente demonstrada a impossibilidade objetiva do adimplemento da prestação pelo locador, que não garantiu ao locatário o livre uso do imóvel locado. 3. Com a reabertura do comércio, a desproporção entre as prestações encontrou seu fim, sendo absolutamente irrelevante, para fins de reequilíbrio do contrato, o esfriamento do mercado causado pela pandemia. 4. O sucesso ou não do empreendimento não pode ser considerado como um fato extraordinário e imprevisível capaz de alterar a cláusula financeira do contrato, simplesmente porque ele integra os riscos da própria contratação. 5. Se a loja não rende à agravante os lucros que dela se espera, muitas são as soluções que podem ser dadas ao problema, inclusive o encerramento da atividade empresarial, mas nenhuma delas passa pelo direito de se impor ao locador o fardo de garantir, ainda que minimamente, o sucesso da empresa alheia, abdicando da contraprestação

que lhe é devida pela cessão do espaço. 6. Provimento do recurso interposto pelo Shopping locador para revogar a decisão agravada e permitir, com isso, a cobrança integral do aluguel mínimo mensal, na forma contratualmente prevista. Desprovimento dos recursos da locatária. 7. Embargos de declaração opostos pela locatária. Omissão que não se verifica. Pedido de - redução do Aluguel Mensal Mínimo pelo período de 2 (dois) meses, a fim de compensar os depósitos dos Aluguéis Mensais Mínimos de março e abril de 2021 realizados pela Leader- que sequer foi objeto da decisão agravada. Decisão que se limitou a analisar o pleito de tutela de urgência formulado pela locatária no qual não está contemplado, nem mesmo subsidiariamente, o pedido sobre o qual se deu a omissão. Desprovimento dos embargos. (TJRJ; AI 0094674-33.2021.8.19.0000; Rio de Janeiro; Quinta Câmara de Direito Público; Rel. Des. Eduardo Gusmão Alves de Brito Neto; DORJ 17/03/2023; Pág. 272)

Nesse julgado, uma apelação interposta por ACMR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a sentença proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas, que julgou procedente o pedido por JHA COMÉRCIO DE ALIMENTOS EIRELLI, para revisar o contrato fixando aluguel mínimo mensal em 50% do valor contratado, no período de abril de 2021 a março de 2022.

A apelante alegou não haver a demonstração de queda de rendimentos da apelada, devido a inexistência de assinatura de profissional contábil. Além disso, a apelante se demonstrou sensível à pandemia e flexibilizou o contrato mediante redução no valor do aluguel no período mais crítico, assim como permitiu a adaptação à nova realidade de consumo (*drive thru e delivery*).

Na fundamentação da *r. decisum*, constatou-se que a imprevisibilidade atingiu ambas as partes, não reconhecendo a onerosidade excessiva à apelada, com extrema vantagem para a apelante, e em caso de intervenção judicial provocaria o desequilíbrio, portanto, inaplicável o artigo 478 do Código Civil.

LOCAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. EFEITOS ECONÔMICOS DECORRENTES DA CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADA PELA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS QUE ATINGEM TODOS OS SETORES DA SOCIEDADE. Onerosidade para todos os agentes sociais. Sem hipótese para aplicação do artigo 478 do Código Civil. Pacificação social que exige equilíbrio. Atividade desenvolvida no ramo de restaurante e similares, lanchonetes, casas de chá, suco e similares. Possibilidade de exercício da atividade para consumo, por meio de entrega *delivery* e *drive thru*, ou seja, entrega e retirada, nos períodos críticos da pandemia. Depois, retomada das atividades presenciais. Redução do valor locativo até março de 2021. Contrato que faz Lei entre as partes, pessoas jurídicas habituadas ao exercício profissional de seus negócios. Sentença reformada. Apelação

provida. (TJSP; AC 1014352-60.2021.8.26.0114; Ac. 16666549; Campinas; Trigesima Terceira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira; Julg. 18/04/2023; DJESP 21/04/2023; Pág. 3237)

O TJDF, na Apelação Cível nº 07317.05-05.2020.8.07.0001, a apelante como forma de suspender a ordem de despejo motivada pelo inadimplemento, arguiu a redução de receitas pelo fechamento do shopping por decreto restringindo a circulação de pessoas.

Em que pese a redução de receitas ocasionada pela pandemia, a revisão contratual em razão da pandemia deve vislumbrar sob os efeitos incididos diretamente nas obrigações dos contratantes. In casu, a locatária já operava em déficit antes mesmo da pandemia e o shopping disponibilizou soluções para redução dos prejuízos econômicos.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PANDEMIA. COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA. EVENTO IMPREVISÍVEL. DESVANTAGEM MANIFESTA. NÃO VERIFICADA. CRISE FINANCEIRA PRÉ-EXISTENTE À PANDEMIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA MANTIDA. 1. Aplica-se a teoria da imprevisão para a revisão dos contratos civis quando ocorrer, durante a sua execução, situação extraordinária ou imprevisível e que ocasione onerosidade excessiva a uma das partes e extrema vantagem à outra. 1.1. A pandemia de coronavírus enquadra-se em evento imprevisível que justificaria a revisão dos contratos de prestação continuada, tendo em vista a alegação de onerosidade excessiva se embasado na ausência de receitas da locatária, em razão do fechamento do shopping center para atendimento às regras de restrição de circulação determinadas por Decreto distrital. 1.2. Ocorre que, frente à alegação de onerosidade excessiva por ausência de receitas, o shopping center disponibilizou ferramentas para redução dos impactos da pandemia nos contratos de locação, o que claramente qualifica a diminuição dos prejuízos econômicos e notabiliza a intenção de restabelecimento do equilíbrio financeiro. 1.3. As peculiaridades do caso revelaram que a locatária apresentava fundado déficit econômico antes do advento da pandemia, demonstrando que não foi apenas em razão da crise sanitária que a relação se tornou onerosa, a situação pretérita do lojista fundou o cenário de inadimplemento contratual. 2. As partes possuem legítima expectativa em relação ao cumprimento do pacto contratual nos moldes em que fora firmado, considerando-se as circunstâncias que orientam as tomadas de decisões pelas partes nas fases pré-contratual e contratual, fato esse que demanda do Poder Judiciário uma postura de contenção no contexto da intervenção judicial do contrato. 2.1. Na hipótese, não se mostra razoável impor a redução dos encargos locatícios e parcelamento do débito, diante das facilidades oferecidas pelo shopping center que impediram a quebra da base objetiva do contrato. 3. Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida. (TJDF; APC 07317.05-05.2020.8.07.0001; 169.3617; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Roberto Freitas Filho; Julg. 20/04/2023; Publ. PJe 08/05/2023)

Na Apelação Cível nº 1027142-71.2020.8.26.0224, cujo acórdão negou provimento ao recurso em que configura como apelante SLEEP HOUSE COLCHÕES E ACESSÓRIOS LTDA., e apelado FRAN A A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Não preenchidos os requisitos do art. 19 da Lei nº 8.245/91 para postular a revisão contratual, se fundamentou na teoria da imprevisão.

Contudo, como consabido, a teoria da imprevisão suscitada nas ações revisionais de contratos de locação deve ser levada em consideração conjuntamente com as especificidades de cada relação contratual e o contexto da contratação em que as partes se submeteram.

Em que pese a locatária ter alegado que os reflexos econômicos da pandemia, mediante decretos restritivos da atividade comercial, a obrigaram romper mais de 50 (cinquenta) contratos de trabalho e encerrar definitivamente as atividades de 08 lojas, não foram suficientes para convencer os magistrados, uma vez que inexistente provas documentais contábeis sobre a redução de receita ou prejuízo. Além disso, a locatária usufruiu do espaço mesmo diante de restrições.

Em razão disso, o entendimento do TJSP foi pela ausência de demonstração do efetivo desequilíbrio contratual, abusividade ou onerosidade excessiva, nem havendo quebra da base econômica objetiva do negócio jurídico.

LOCAÇÃO. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL PROMOVIDA PELA LOCATÁRIA. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Mérito. Revisão dos aluguéis. Aditamento ao contrato objeto da relação ex locato foi formalizado em 01/03/2018, sendo certo, por outro lado que esta ação foi ajuizada em 21/08/2020. Logo, forçoso convir que, em tese e a princípio, um dos requisitos norteadores da medida postulada, consubstanciado no art. 19 da Lei nº 8.245/91, não foi observado. Contudo, o pedido revisional manejado pela locatária, está fundado na teoria da imprevisão, com esteio nos artigos 317, 479 e 480 do Código Civil, em razão dos efeitos da Pandemia. Covid 19. Impossibilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão no caso concreto. Com efeito, em que pese a Pandemia seja fato incontroverso e notório, o mesmo não se pode dizer em relação às suas consequências em relação a cada pessoa física ou jurídica. De fato, a análise há que ser efetuada caso a caso. Eventual impacto econômico ou financeiro sobre as atividades empresariais da apelante não implica, necessariamente, em quebra da base econômica objetiva do negócio jurídico. Com efeito, para aferição da imprevisibilidade invocada, afigura-se imprescindível analisar cada relação contratual em concreto, compreendendo o exame não só das cláusulas

contratuais, como também o contexto das partes em relação a essa contratação. Vale dizer, há que ser analisado, V.g., se realmente não havia a possibilidade de cumprimento da obrigação, ou se a prestação se apresentava excessivamente onerosa para fins de adimplemento, ou mesmo se houve frustração do objeto do contrato. Tudo isso, com vista às inúmeras peculiaridades a serem examinadas no caso concreto. Restou incontroverso que a contratação havida entre as partes se deu em momento anterior à época da deflagração da Pandemia na Grande. São Paulo, onde se encontra localizado o bem objeto da relação ex locato. Contudo, a autora e apelante não logrou demonstrar que sua situação financeira, tenha sido, de fato, afetada com a Pandemia do Coronavírus. Covid 19. Realmente, não veio aos autos prova documental suficiente a embasar as alegações deduzidas na inicial. É certo que tal prova haveria que ser pré-constituída. De fato, não foi anexada declaração de imposto de renda, balanço patrimonial e tampouco extratos bancários anteriores e posteriores à deflagração da Pandemia do Coronavírus. Covid 19, de modo a comprovar o grave impacto econômico-financeiro supostamente sofrido pela apelante a impossibilitar o adimplemento da contraprestação a que se obrigou junto à locadora apelada. E a comprovação de tais fatos, inexoravelmente, competia à autora, ora apelante, ex vi do que dispõe o art. 373, inc. I, do CPC. Destarte, à mingua de efetiva comprovação da alteração da situação financeira da apelante, não há como apontar qualquer alteração que tenha tornado desproporcional o valor do aluguel por ela devido. Outrossim, atento ao que foi alegado em sede recursal, verifico que a autora/apelante não cuidou de trazer aos autos qualquer elemento de prova, mesmo que indiciário, que a ré/apelada não lhe tenha assegurado a posse ou utilização pacífica do bem locado no período da relação ex locato. Com efeito, segundo consta dos autos, a apelante teve livre acesso e permaneceu desfrutando do imóvel locado durante as restrições impostas pelo Estado e recomendações do Ministério da Saúde no combate à Pandemia. Covid-19. Não restou demonstrado, outrossim, que a prestação tenha trazido extrema vantagem para a ré, ora apelada, pelo que inaplicável a teoria da imprevisão ou o reconhecimento da onerosidade excessiva, com fulcro nos arts. 317, 478 e 393, todos do Código Civil. Em suma, se os aluguéis continuaram substancialmente iguais ao que restou estabelecido em contrato, não surgiu o requisito crucial e legal para autorizar a revisão ou resolução do contrato. Logo, não se pode dizer que a apelante tenha tido prejuízos em relação ao locativo, máxime a considerar que não foram carreados aos autos documentos, inclusive fiscais, hábeis a demonstrar eventual defasagem de receita ou prejuízo em período pandêmico. Destarte, não se pode dizer que a Pandemia tenha causado, in casu, o propalado desequilíbrio entre a prestação de uma parte e a contraprestação devida pela outra, pelo que a improcedência era mesmo de rigor. Recurso improvido. (TJSP; AC 1027142-71.2020.8.26.0224; Ac. 16624638; Guarulhos; Vigésima Nona Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Neto Barbosa Ferreira; Julg. 31/03/2023; DJESP 10/04/2023; Pág. 2753)

No caso a seguir, a sentença julgou procedente a ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e inexigibilidade de débito de contrato de locação comercial, para tornar definitiva a tutela antecipada e reconhecer a inexigibilidade da multa contratual. Após, julgou improcedente a reconvenção. O réu reconvinde, portanto, recorreu sustentando ser cabível a cobrança de multa por rescisão antecipada do contrato.

A requerente no processo de conhecimento necessitou providenciar, em razão da pandemia, a devolução do imóvel locado, de forma antecipada. Alegou ainda surpresa diante da multa contratual de três aluguéis, proporcional ao tempo restante de locação e tentou resolver a lide consensualmente, entretanto, sem êxito.

Por um lado, merece prosperar a adequação do quantum da cláusula penal às peculiaridades do negócio e as modificações do econômica do contrato, e por outro, declarar exigível a multa pela rescisão antecipada. A decisão foi coerente e equilibrada, pois ponderou a natureza do contrato e os princípios que regem as relações contratuais como a probidade e boa-fé, observando ainda, a função social do contrato.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais. Resolução antecipada do contrato. Efeitos da crise oriunda da pandemia de covid-19 na atividade econômica da autora. Reconhecimento. Situação que autoriza a incidência da Teoria da Imprevisão. Revisão autorizada por força dos artigos 317, 393, 413, 478, 479, 480 e 572, todos do Cód. Civil. Sentença parcialmente alterada, a fim de se autorizar a redução da multa. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; AC 1003528-69.2021.8.26.0008; Ac. 16327254; São Paulo; Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Antonio Nascimento; Julg. 13/12/2022; DJESP 19/12/2022; Pág. 2784)

Verificou-se constantemente nos posicionamentos dos tribunais, concessões de liminares condicionadas ao nexos de causalidade entre os efeitos da pandemia e o desequilíbrio contratual (oneriosidade excessiva).

Logo, nas decisões das ações revisionais nos contratos de locação não se discutiu com frequência a caracterização da pandemia como imprevisível, o julgador teve como objetivo tão somente relacionar a realidade com os requisitos necessários da revisão contratual.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho se pautou em compreender, diante da análise doutrinária e jurisprudencial, o instituto da revisão contratual nos contratos de locação durante a pandemia. Também, analisar a atuação do Judiciário diante de inúmeras ações revisionais ajuizadas nesse período com os intuitos de suspender pagamento e reduzir valor de aluguel.

Num primeiro momento, é destacada a evolução histórica da cláusula *rebus sic stantibus* até a positivação da teoria da imprevisão no Código Civil. Foi possível destacar durante todo o percurso histórico fenômenos ocorridos na humanidade que moldaram a cláusula nas relações contratuais para chegar até sua atual concepção.

A teoria da imprevisão apesar de raramente aplicada no ordenamento jurídico brasileiro, reencontra significativa importância no contexto da pandemia. Indiscutível na esfera mundial os reflexos da propagação do vírus, não somente sanitários, como também socioeconômicos. Efeitos inflacionários, desemprego, desvalorização da moeda, redução de receitas das empresas, o que reverbera nas relações contratuais, especialmente nos contratos de locação.

As consequências da pandemia deram ensejo às demandas judiciais, que por sua vez, os pedidos caracterizavam a pandemia como evento imprevisível, geradora de onerosidade excessiva para a parte mais vulnerável da relação, os locatários.

Outrossim, os efeitos da pandemia atingiram simultaneamente as partes, os locadores também foram alvos, uma vez que na iminência de inadimplemento do valor do aluguel pelo locatário em razão do aumento da inflação e diminuição de rendimentos. O inadimplemento pelo locatário deve ser levado em consideração, pois o aluguel é fator de sua subsistência do locador.

Nos contratos de locação residenciais, durante um curto período de tempo, as ordens de despejos foram suspensas como forma de preservar o direito à moradia

diante da vulnerabilidade do locatário, e, ainda, acompanhar as medidas de contenção do vírus.

As maiores controvérsias jurídicas ocorreram nos contratos de locação comerciais, tendo em vista o grande impacto da pandemia na economia brasileira motivado pelas políticas e intervenções do Estado de controle à propagação do vírus, como foram as paralisações de atividades comerciais não essenciais e *lockdowns*, que atingiram diretamente o fluxo financeiro dos locatários.

Desta feita, os magistrados, majoritariamente, ao proferirem decisões consideraram os efeitos da pandemia como fato imprevisível e força maior. Entretanto, para preencher os requisitos de concessão da revisão contratual constatam-se divergências, porque a parte reivindicante necessariamente precisa comprovar a impossibilidade no cumprimento do contrato e a extrema vantagem para a outra parte.

A inconformidade de critérios dos posicionamentos gerou um cenário de profunda instabilidade jurídica. Dessa forma, direcionou a temática para soluções consensuais, haja vista a norma contida no artigo 18 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) dispendo sobre renegociação das cláusulas contratuais, a fim do interesse comum dos contratantes.

Nesse sentido, shopping centers e outros diversos estabelecimentos comerciais mitigaram os efeitos econômicos da pandemia por meio de cláusulas temporárias, reduzindo encargos obrigacionais, seja pela suspensão dos pagamentos ou redução no percentual do valor devido para restabelecer o equilíbrio entre as partes.

Portanto, como discorrido, a pandemia deve ser tratada como evento imprevisível sob a perspectiva dos rastros nefastos, incontroláveis pelas ações humanas, um problema abstrato se perpetuou e colapsou setores fundamentais de países, comovendo diretrizes doutrinárias e jurisprudenciais à nova realidade.

Ademais, a análise principiológica deve ser resguardada na relação contratual pelos magistrados quando diante das controvérsias. A aplicação do diálogo das fontes como forma de preencher lacunas normativas mediante uso de princípios

norteadores do sistema jurídico, se torna imprescindível para que a função social do contrato seja preservada, ou seja, implica atingir tanto as finalidades individuais das partes, como também as sociais.

Também, a função social caminha junto do equilíbrio econômico, e a interpretação deste, deve seguir o sentido de mitigar o requisito da “extrema vantagem para a outra parte” do artigo 478 do Código Civil (Enunciado 365 da IV da Jornada de Direito Civil), visto que na maioria das vezes o desequilíbrio contratual não se baseava na extrema vantagem, mas na onerosidade obrigacional da parte.

Logo, o instituto da revisão contratual compreende também requisitos a serem analisados conforme as peculiaridades do caso (aspectos subjetivos) - i) influência direta dos efeitos da pandemia na atividade econômica desempenhada pelo locatário; ii) a impossibilidade de cumprimento das obrigações nos termos iniciais; e iii) importância da finalidade dos valores recebidos pelo locador.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: teoria geral dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 13 abril. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Acesso em: 13 abril. 2023.

BRASIL. Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020. **Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 13 set. 2021.

BRUNO, Vânia Maria da Cunha. **A teoria da imprevisão e o atual direito privado nacional**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 1994, p. 5.

CHAI, C. G. Celebrar o presente, construindo o futuro: a dignidade humana entre a política e o direito. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 23, n. 2, p. 7–10, 2022. DOI: 10.18759/rdgf.v23i2.2215. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/2215>. Acesso em: 23 maio. 2023.

COGO, Rodrigo Barreto. **A frustração do fim do contrato: o impacto dos fatos supervenientes sobre o programa contratual**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

DÍAZ, Julio Alberto. A teoria da imprevisão no novo código civil brasileiro. **Revista de Direito Privado**, São Paulo: RT. v. 20, out./dez. 2004, p. 201.

ENUNCIADO Nº 22 do CJF, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/668>. Acesso em: 10 mar. 2023.

ENUNCIADO nº 176 do CJF, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em 10 mar. 2023.

ENUNCIADO nº 365 do CJF, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>. Acesso em 12 mar. 2023.

ENUNCIADO nº 367 do CJF, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/488>. Acesso em 12 mar. 2023.

FACHETTI SILVESTRE, G. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. **civilistica.com**, v. 9, n. 2, p. 1-26, 11 maio 2020.

FARO, Alexandre; LIMA, Elide B. de; VIEIRA, Luíta Maria. **Pandemia do coronavírus, teoria da imprevisão e revisão de contratos**. Revista Consultor Jurídico, 12 abr. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-12/opiniaio-pandemia-teoria-imprevisao-revisao-contratos#author>. Acesso em: 10 mar. 2023.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Souza. Cláusula rebus sic stantibus: teoria da imprevisão. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: RT. v. 845, p. 725-750, mar. 2006.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. **Revisão do contrato**, Curitiba, Juruá, 2004, p. 55.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil**: volume único. Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620711. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620711/>. Acesso em: 3 mai. 2023.

Gonçalves, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 3, 9ª ed.. São Paulo : Saraiva, 2012, .p. 52-53, apud STJ, REsp 407.097/RS, rel. Min. Ari Pargendler, DJU, 29 de setembro de 2003, pg.142.

GUERRA, Alexandre. **Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos – A eficácia jurídico-social como critério de superação das invalidades negociais**. São Paulo: Almedina, 2016.

KARINNE DE OLIVEIRA CANUTO, E.; BEZERRA JÚNIOR, J. A.; MARTINS, L.. O emprego dos meios extrajudiciais de solução de conflitos como um direito fundamental: uma análise da proposta de emenda à Constituição n. 136/2019. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 22, n. 3, p. 49–78, 2022. DOI: 10.18759/rdgf.v22i3.1975. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/1975>. Acesso em: 23 maio. 2023.

LYNCH, Maria Antonieta. Da cláusula rebus sic stantibus à onerosidade excessiva. **Revista de informação legislativa**, [s. l.], v. 46, n. 184, p. 7-19, 2009. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/194943>. Acesso em: 21 abr. 2023.

MOREIRA, Ardilhes; PINHEIRO, Lara. OMS declara pandemia de coronavírus: Diretor-geral da OMS disse que declaração não muda o que a Organização e os países devem fazer para ‘detectar, proteger, tratar e reduzir a transmissão’ do novo coronavírus (Sars-Cov-2), causador da doença Covid-19. Ministro da Saúde brasileiro também afirmou que nada muda para o país. **Bem Estar**, Globo, 11 mar. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/03/11/oms-declara-pandemia-de-coronavirus.ghtml>. Acesso em: 1 mar. 2023.

MOREIRA, Nelson Camatta. A ambivalência dos direitos fundamentais no Estado democrático de direito. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, v. 19, n. 2,

p. 7-10, 18 dez. 2018. Disponível em: <<https://doi.org/10.18759/rdgf.v19i2.1687>>. Acesso em: 26/04/2023.

NETO, Sebastião de Assis. **Manual de Direito Civil** / Sebastião de Assis Neto, Marcelo de Jesus, Maria Izabel de Melo. 6. Ed. rev., ampl. e atual. – Salvador: Juspodivm, 2017. 2.000 p.

OLIVEIRA LEAL, Luciana de. A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista da EMERJ**. Rio de Janeiro, v. 6, n. 21, p. 155-165, 2003.

PEDRA, Anderson. Sant'Anna. As diversas perspectivas dos direitos fundamentais. **Revista De Direitos E Garantias Fundamentais**, v. 18, n. 2, p. 9-12, 2018. Disponível em <<https://doi.org/10.18759/rdgf.v18i2.1227>>. Acesso em: 23/05/2023.

QUEIROZ PEREIRA, Fábio. Os instrumentos de revisão contratual do Código Civil brasileiro e seu uso no contexto da pandemia de coronavírus. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, v. 25, p. 381-398, 2020.

ROESLER, . R. **A estabilização do direito canônico e o decreto de Graciano**. Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos, [S. l.], v. 25, n. 49, p. 9–32, 2004. DOI: 10.5007/%x. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/15220>. Acesso em: 26 abril. 2023.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**, Fundação Edson Queiroz Universidade de Fortaleza, 11 dez. 2020. DOI <https://doi.org/10.5020/2317-2150.2018.11487>. Disponível em: <https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/11487>. Acesso em: 15 maio 2023.

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. Migalhas, São Paulo, 23 mar. 2020. **Migalhas Contratuais**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/324146/os-reflexos-da-pandemia-na-preservacao-dos-contratos-diante-do-evento-imprevisivel>. Acesso em: 11 mar. 2023

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

SILVA, Rafael Miranda da. **Contratos de locação comercial e a Covid-19**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-06/miranda-silva-contratos-locacao-comercial-covid19>. Acesso em: 11 abril. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646999. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646999/>. Acesso em: 26 abril. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos**. v.3. Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559775064. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775064/>. Acesso em: 6 mai. 2023.

GARUTTI, Bruno Fernando; JACINTO, Augusto Reinke.. **Os reflexos da pandemia na preservação dos contratos diante do evento imprevisível**. Migalhas, 9 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/324146/os-reflexos-da-pandemia-na-preservacao-dos-contratos-diante-do-evento-imprevisivel>. Acesso em: 11 mar. 2023.

TJDF; Apelação Cível 07317.05-05.2020.8.07.0001; 169.3617; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Roberto Freitas Filho; Julg. 20/04/2023; Publ. PJe 08/05/2023

TJPR; Agravo de Instrumento 0066022-24.2020.8.16.0000; Curitiba; Décima Sétima Câmara Cível; Rel^a Des^a Sandra Bauermann; Data do Julgamento: 05/07/2021; Data de Registro: 05/07/2021

TJRJ; AI 0094674-33.2021.8.19.0000; Rio de Janeiro; Quinta Câmara de Direito Público; Rel. Des. Eduardo Gusmão Alves de Brito Neto; DORJ 17/03/2023; Pág. 272

TJSP; Agravo de Instrumento 2066062-90.2020.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33^a Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3^a Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 28/04/2020

TJSP; Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36^a Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7^a Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 10/06/2020)

TJSP; Apelação Cível 1014352-60.2021.8.26.0114; Ac. 16666549; Campinas; Trigésima Terceira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira; Julg. 18/04/2023; DJESP 21/04/2023; Pág. 3237

TJSP; Apelação Cível 1027142-71.2020.8.26.0224; Ac. 16624638; Guarulhos; Vigésima Nona Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Neto Barbosa Ferreira; Julg. 31/03/2023; DJESP 10/04/2023; Pág. 2753

TJSP; Apelação Cível 1022332-46.2021.8.26.0506; Ac. 16695392; Ribeirão Preto; Trigésima Segunda Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Julg. 27/04/2023; DJESP 05/05/2023; Pág. 3121

TJSP; Apelação Cível 1003528-69.2021.8.26.0008; Ac. 16327254; São Paulo; Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Antonio Nascimento; Julg. 13/12/2022; DJESP 19/12/2022; Pág. 2784