

## A REVISÃO OU A RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA PANDEMIA DO COVID-19 NO BRASIL<sup>1</sup>

Maria Clara Pereira Oliveira<sup>2</sup>

Cyntia Mirella Cangussu Fernandes Sales<sup>3</sup>

Raíssa Neiva de Melo Franco Cólén<sup>4</sup>

**RESUMO:** A revisão contratual e a resolução são institutos de direito civil que possibilitam a modificação ou encerramento de um contrato por fato superveniente e imprevisível que onere excessivamente o contrato, que dificulte ou impossibilite o adimplemento do avençado. A pandemia do COVID-19 deu causa ao fechamento de empresas e afetou sobremaneira a ordem econômica. Em face dos prejuízos advindos deste sinistro, surge o problema de pesquisa, é possível a aplicação do instituto de revisão e da resolução contratual nas relações locatícias ante a pandemia do Covid-19? Assim, o objetivo desse trabalho é analisar a possibilidade da Revisão e Resolução dos contratos de Locação ante a pandemia do COVID-19. Utilizou-se do método dedutivo, procedimento monográfico e pesquisa bibliográfica. Foram analisados aspectos gerais dos contratos, seus princípios, destacando a mitigação da força obrigatória ante os princípios da função social e do equilíbrio econômico. Foram também examinadas as teorias da revisão contratual além da aplicabilidade da Revisão e Resolução dos Contratos de Locação nos Tribunais. Após o exame das decisões judiciais, conclui-se pela possibilidade da revisão/resolução de contratos de locação em vista da excessiva onerosidade para um dos contratantes, desde que haja nexo causal entre o prejuízo e os efeitos da pandemia no contexto do contrato.

**Palavras-Chave:** contratos locatícios; revisão e resolução dos contratos; Covid-19; aplicabilidade.

**ABSTRACT:** The contractual review and termination are institutes of civil law that allow the modification or termination of a contract for a supervening and unpredictable fact that excessively burdens the contract, which makes it difficult or impossible to comply with the agreement. The COVID-19 pandemic caused the closure of companies and greatly affected the economic order. In face of the losses arising from this event, the research problem arises: is it possible to apply the institute of review and contractual resolution in rental relationships in the face of the Covid-19 pandemic? Thus, the objective of this work is to analyze the possibility of the Review and Resolution of Lease Agreements in the face of the COVID-19

---

<sup>1</sup> Este artigo é resultado de parte do Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em Direito do Centro Universitário UNIFIPMOC.

<sup>2</sup> Advogada. Email: mariaclaraoli66@gmail.com

<sup>3</sup> Mestre em Sociedade, Ambiente e Território pela Universidade Federal de Minas Gerais, Professora de Direito Civil e Direito Processual Civil Universidade Estadual de Montes Claros e unifipimoc. Email: cyntia.mirella@hotmail.com

<sup>4</sup> Mestre em Desenvolvimento Social pela Universidade Estadual de Montes Claros. Advogada. Email: ramelofranco@yahoo.com.br

pandemic. The deductive method, monographic procedure and bibliographic research were used. General aspects of the contracts and their principles were analyzed, highlighting the mitigation of mandatory force before the principles of social function and economic balance. The theories of the contractual review were also examined in addition to the applicability of the Review and Resolution of Lease Contracts in the Courts. After the examination of the judicial decisions, it is concluded by the possibility of the review/ resolution of lease contracts in view of the excessive burden for one of the contractors, provided that there is a causal link between the injury and the effects of the pandemic in the context of the contract.

**Keywords:** lease agreements; review and resolution of contracts; Covid-19; applicability.

## 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A pandemia do COVID-19, cercada por diversos decretos e leis de distanciamento social e fechamento obrigatório do comércio não essencial, impactou direta e indiretamente o modo de viver da sociedade, e influenciou a economia, o convívio social, o mercado e as relações de trabalho das pessoas.

Diante desta mudança na dinâmica social e financeira do país, conseqüentemente foram afetadas as relações contratuais que envolvem o pagamento de valores pré-estabelecidos antes da Pandemia. Neste contexto, os contratos de locação, que contemplam o pagamento mensal de certa quantia acertada entre locador e locatário também sofreram com as alterações impostas por restrições nesse período. Com isto, em vista da dificuldade ou impossibilidade de cumprimento da prestação contratual monetária, muitos locatários buscaram a tutela do judiciário para restabelecer o equilíbrio das prestações.

A partir das dificuldades no cumprimento do que fora anteriormente pactuado, nasce a problemática a respeito da possibilidade da aplicação das teorias da revisão ou da resolução contratual nos contratos de locação, em face da Pandemia do Covid-19.

A análise da revisão à luz do ordenamento jurídico brasileiro, em especial o Código Civil de 2002, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei do Locação, permite compreender os efeitos da pandemia nas relações contratuais como fatores imprevisíveis e geradores de onerosidade excessiva determinantes para aplicação da revisão dos contratos de locação. Em outro viés, há requisitos que permeiam a aplicação da revisão e resolução contratual, dispostos na Teoria da Imprevisão, Quebra de Base Objetiva e Onerosidade Excessiva que devem ser observados.

Assim, tem como objetivo o presente trabalho analisar a possibilidade da revisão e resolução dos contratos de Locação na Pandemia do Coronavírus no Brasil. Para tanto, é necessário o estudo da figura contratual, seu conceito e seus princípios, e a análise do contrato de Locação e as disposições da relação locatícia presentes na Lei 8.245/91.

Além disto, faz-se necessário o exame das teorias da revisão e resolução do contrato no ordenamento jurídico brasileiro, são elas, a Teoria da Imprevisão, Quebra de Base Objetiva e Onerosidade Excessiva as quais permearão a análise da temática proposta.

Cabe ainda ressaltar que para a completude da análise é necessário o conhecimento acerca do entendimento dos tribunais ao enfrentarem as questões relativas à revisão de contratos de locação de imóveis, a fim de verificar se há uma uniformidade entre as decisões proferidas e compreender como os juízes têm interpretado os impactos da pandemia nesses contratos.

Para esse objetivo, o método de abordagem utilizado foi o dedutivo, desenvolvido a partir de uma premissa maior, do geral, para chegar a uma menor, da análise das particularidades de cada caso concreto; o método de procedimento adotado foi o monográfico, baseado no estudo aprofundado de um caso, utilizado como parâmetro a outros casos semelhantes, para fazer generalizações ou exceções, e a técnica de coleta de dados utilizada foi a pesquisa bibliográfica, fundamentada na análise doutrinária e jurisprudencial.

## **2 O CONTRATO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

O contrato é um negócio jurídico baseado na autodeterminação das partes de criar entre si regras internas, que podem ser materializadas, desde que lícitas, em diversas formas contratuais. Podem surgir de relações contratuais de natureza comercial, de consumo, de serviços, civis, e aquelas advindas do direito obrigacional, categoria que contempla o objeto deste estudo, o contrato de locação, cuja análise visa avaliar a possibilidade de revisão ou a resolução contratual na pandemia do Covid-19 no Brasil.

Para tanto, cabe compreender o contrato enquanto instituto jurídico, seus elementos fundamentais e principiológicos, para que seja possível, em caráter especial, abordar singularmente o contrato de locação.

Denomina-se contrato, o negócio jurídico formado a partir do encontro de duas ou mais vontades, propensas a pactuar condições benéficas para ambas as partes, e corresponde a um “ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial” (Tartuce, 2022, p.21.)

A partir desta definição, é possível constatar que a formação deste pacto pressupõe a junção de polos bilaterais ou plurilaterais, interessados em criar, alterar ou extinguir determinações de cunho patrimonial.

O contrato consiste também em uma fonte de obrigações, instituídas mediante termos livremente pactuados pelas partes, em que os contraentes, limitados pelos certames dos princípios da função social e da boa-fé objetiva, regulamentam os efeitos patrimoniais que objetivam alcançar, segundo a autodeterminação de suas vontades (Gagliano; Pamplona Filho, 2022). A criação de disposições contratuais, embora livre, é regida por princípios que restringem os contornos da autonomia contratual, em vista da finalidade social imposta aos pactos firmados.

Nesse sentido, caminha o conceito pós-moderno ou contemporâneo dos contratos, em contraste com a sua concepção clássica, para a qual, o contrato situa-se como um “negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que a regularam” (Gomes, 2022, p. 42). Percebe-se nesta definição clássica, a influência do princípio da força obrigatória dos contratos, voltado ao efetivo cumprimento das vantagens estabelecidas durante a pactuação.

Cabe ressaltar que o contrato foi delimitado no século XX, como “acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos” (Beviláqua, 1977, p. 194). Preceito clássico ainda não esquecido pelos contemporâneos, que entendem o contrato como instrumento de composição das vontades dos contraentes, com o fim de instituir, modular e extinguir obrigações patrimoniais (Diniz, 2022).

Em vista das modificações principiológicas que vêm alterando a ideia contratual, destaca-se o entendimento de Nalin (2005), que sugere uma roupagem diferente ao instituto mediante um conceito pós-moderno, sob o qual o contrato é concebido como a “relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais,

não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros” (Nalin, 2005, p. 255). Encontra-se enfatizado nesta concepção à relação horizontal dos pactos firmados, incluindo os terceiros nos efeitos contratuais, em conformidade com a função social dos contratos. Nesse sentido:

Olhando para o futuro, e porque não já para o presente, é de se concordar com esse conceito. Primeiro, porque o contrato está amparado em valores constitucionais. Segundo, porque envolve também situações existenciais das partes contratantes, além do conteúdo patrimonial. Terceiro, porque o contrato pode gerar efeitos perante terceiros, sendo essa, justamente, a *feição da eficácia externa da função social dos contratos* [...] (Tartuce, 2022, p.23).

Assim, pode-se constatar que a ideia pós-moderna dos contratos tende a considerar o papel deste instituto no meio social, e a influência dos pactos não somente na relação restrita entre os contraentes, mas também, com a coletividade.

O contrato passou por diversas modificações históricas, cujo resultado conjuga raciocínios que perpassam as escolas doutrinárias canonistas, jusnaturalistas e positivistas (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Destarte, a doutrina canonista é reconhecida pela construção dos princípios da autonomia da vontade e do consensualismo, em razão do enfoque que conferia ao consenso entre os pactuantes, e também, pela relevância conferida a fé jurada, doutrina precedente ao princípio da força obrigatória dos contratos, conhecido como *pacta sunt servanda* (Gomes, 2022).

A segunda escola, a jusnaturalista, em especial do direito natural, racionalista e individualista “influiu na formação histórica do conceito moderno de contrato ao defender a concepção de que o fundamento racional do nascimento das obrigações se encontrava na vontade livre dos contratantes” (Gomes, 2022, p.38). Por essa perspectiva, a definição dos contratos se volta aos efeitos impostos pela autodeterminação das partes na criação de suas obrigações contratuais.

Já o pensamento positivista contribuiu para a codificação dos contratos, sobretudo os códigos da França e Alemanha, que introduziram o contrato em seus regramentos jurídicos, o que trouxe em destaque a autonomia e igualdade das partes na proposição das condições pactuais (Gonçalves, 2022).

Salienta-se que o contrato também foi influenciado pelos pensamentos antropocentristas, iluministas, liberalistas, e, por fatores sociais, como a intervenção do Estado na figura do dirigismo contratual, e do crescimento do mercado de

consumo, o que resultou na tipificação dos contratos de adesão (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Como último marco na definição do contrato, não se pode esquecer do inciso XXIII do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88), que introduziu a função social à propriedade privada, e do art. 421 do Código Civil Brasileiro de 2002 (CCB/02) que replicou este princípio nos contratos, ao enunciar os limites da função social do contrato.

Deste modo, se tem em síntese os fatores filosóficos e históricos que contribuíram na forma como entendemos os contratos na atualidade. Não se pode, contudo, olvidar, a importância a dimensão dos princípios na construção do instituto contratual, pois eles “condicionam e orientam a compreensão do ordenamento jurídico” (Reale, 2003, p.37) e norteiam a compreensão da lógica contratual, em seus limites e pressupostos, seja na sua formação, modificação ou extinção.

A fim de que seja atendido o ânimo das partes de compor entre si um pacto contratual, é primordial que esteja presente a autodeterminação de suas vontades. É neste plano, que se situa o princípio da autonomia privada, em que se pressupõe “o exercício de três modalidades de liberdades de escolha, interligadas: a) a liberdade de escolher o outro contratante; b) a liberdade de escolher o tipo contratual; c) a liberdade de determinação do conteúdo” (Lôbo, 2023, p.25).

No que concerne a estas três manifestações da autonomia privada, tem-se que a primeira “manifesta-se no plano pessoal, ou seja, na liberdade de escolher a pessoa com a qual contratar” (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, p.27). Assim, ninguém será, em regra, compelido a celebração de negócio jurídico com quem não deseja pactuar, em respeito à liberdade de escolha do contratante.

Em sintonia com a livre manifestação de vontade e a liberdade contratual, os contraentes não estão restritos aos contratos previstos na legislação, facultado a eles, constituir contratos atípicos que fogem dos modelos legais, desde que submetidos aos preceitos normativos e principiológicos do direito contratual, seguindo a conformidade dos interesses particulares dos contraentes (Lôbo,2023).

Cabe acentuar, portanto, que é livre a definição da espécie contratual adotada pelas partes, desde que a constituição de suas cláusulas, determinações, e obrigações constituídas estejam em consonância com os limites legais e principiológicos fixados pelo ordenamento jurídico brasileiro, mesmo que a relação contratual não esteja prevista entre as tipificações estabelecidas na legislação pátria.

Todavia, detém as disposições livremente pactuadas pelas partes poder vinculante, expresso no princípio da força obrigatória dos contratos.

Consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos (Gomes, 2022, p.64).

Desse modo, ante a constituição de cláusulas entre as partes, ficam a elas vinculadas de forma obrigatória, embora, devido aos mecanismos de manutenção do equilíbrio que vigoram nos contratos, encontra-se essa força mitigada. No entanto, cumpre, primeiramente, destacar que o princípio do *pacta sunt servanda* possui dois efeitos intrínsecos, compreendidos como a irretratabilidade da vontade expressa pelas partes envolvidas, e a intangibilidade do teor do acordo. (Jorge Júnior, 2012).

Em vista do efeito da irretratabilidade, finalizado o contrato, não pode qualquer dos contraentes se arrependem do que pactuaram, excluídas as hipóteses legais e dispostas nas cláusulas contratuais com essa previsão. Já em razão da intangibilidade das cláusulas contratuais, estão impedidas as partes de alterarem de forma unilateral a disposição dos direitos e obrigações avençados, nem mesmo pela via do judicial (Gonçalves, 2022).

Entretanto, estes efeitos não são absolutos. A intangibilidade pode ser afastada, diante da superveniente onerosidade excessiva para uma das partes, a partir da revisão contratual, e a irretratabilidade, poderá ser desconsiderada mediante a rescisão bilateral, bem como com a resolução do contrato (Jorge Júnior, 2012).

Em virtude dessas exceções atribuídas ao *pacta sunt servanda*, “certo é, portanto, que o princípio da força obrigatória não tem mais encontrado a predominância e a prevalência absoluta que exercia no passado. O princípio em questão está, portanto, mitigado ou relativizado” (Tartuce, 2022, p.130).

Não obstante, “Em uma época como a atual, em que os contratos paritários cedem lugar aos contratos de adesão, o *pacta sunt servanda* ganhou um matiz mais discreto, temperado por mecanismos jurídicos de regulação do equilíbrio contratual, a exemplo da teoria da imprevisão” (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, p.29).

Diante disso, é possível constatar que a força obrigatória do contrato, não mais detém seu vigor originário, e está atrelada à manutenção do equilíbrio

contratual, para o qual a teoria da imprevisão se apresenta como um mecanismo de controle da relação contratual, cuja análise será desenvolvida adiante.

Outro princípio afeto ao presente debate é o equilíbrio contratual, que tem por finalidade proteger o contratante contra a lesão, conforme o art. 157 CCB/02 e a onerosidade excessiva de acordo com o art. 478 CCB/02. E encontra-se “presente nos contratos bilaterais comutativos e concede ao juiz ferramentas para decretar a revisão ou a resolução dos contratos” (Jorge Júnior, 2012, p.14) essa máxima objetiva o alcance da justiça contratual e material, na tentativa de exercer à livre iniciativa em comum acordo com os valores constitucionais, com a finalidade de se impedir o desequilíbrio excessivo do contrato (Pamplona Filho; Hora Neto, 2020).

Salienta-se que este princípio visa preservar o equilíbrio dos contratos, seja nas tratativas, no percurso ou na execução contratual. Além disso, tende a manter a proporcionalidade dos ônus obrigacionais, e remediar os desequilíbrios que possam surgir ao longo do cumprimento do contrato.

Assim, em vista de uma possível desvantagem contratual, podem ser acionados os mecanismos da revisão ou resolução contratual, para que se estabeleça a equivalência material das prestações estabelecidas no pacto. Por isso, pode-se afirmar que o princípio do equilíbrio contratual tem como finalidade garantir o respeito à igualdade e a justiça contratual, oferecendo proteção à parte que por motivos anteriores ou supervenientes à formação do contrato seja de alguma forma lesada por valores excessivos inicialmente não previstos (Lobô, 2023).

Nesta linha diretiva, o princípio da função social também exerce papel de destaque na justiça contratual e se manifesta em dois níveis, o intrínseco, que na relação entre os contraentes, os impele a cumprir a lealdade, a boa-fé objetiva, e o equilíbrio material na constância do contrato, e, o extrínseco, que age perante a sociedade, direciona os efeitos contratuais no meio social em que foi firmado (Nalin, 2002).

Ainda sobre o aspecto intrínseco do contrato, cabe destacar que na perspectiva interna da relação jurídica entre os contraentes, é possível afirmar aplica-se a função social do contrato para atender aos interesses pessoais dos indivíduos, como proteção à dignidade da pessoa humana (Tartuce, 2022).

Desse modo, os objetivos individuais das partes deverão estar em harmonia com os interesses sociais, mesmo em meio ao um pacto particular, de forma a se evitar danificar por via do contrato a coletividade. Além disto, ao pactuar, valoriza-se

a “equidade, a razoabilidade, o bom senso, afastando-se o enriquecimento sem causa [...]. Por esse caminho, a função social dos contratos visa à proteção da parte vulnerável da relação contratual” (Tartuce, 2022, p. 86.).

A função social do contrato se reveste de natureza dúplice, visto que objetiva a proteção coletiva acerca dos efeitos das relações contratuais ainda que de natureza privada, cumpre também internamente a função social o contrato que atende igualmente os interesses pessoais dos contraentes inclusive quando protege o contraente indefeso ou hipossuficiente em relação ao outro.

Assim, as partes, ao exercer a liberdade contratual, limitam-se aos interesses da sociedade, ao bem-estar comum e a dignidade da pessoa humana, temperando, dessa forma, a autonomia da vontade e a força do contrato, em observância aos princípios que regem a relação contratual.

Cumpra salientar que a partir da compreensão dos aspectos propedêuticos do instituto do contrato, discutir-se-á na seção seguinte, sobre o contrato de locação e as peculiaridades da Lei 8.245/91.

### **3 O CONTRATO DE LOCAÇÃO: análise da Lei 8.245/91**

Regulamentado na Lei 8.245/91, o contrato de locação detém sua própria natureza, classificação e modo de execução. Além disso a lei em análise, define direitos e deveres para os locatários e locadores, os quais se apresentam como partes desta relação contratual. Esses aspectos destacados da legislação em comento são fundamentais para a análise da temática específica do presente estudo.

O contrato de Locação, constitui instrumento em que um dos contraentes se compromete a conceder a outrem, de forma temporária e onerosa, o uso e o gozo de bem infungível, e ao mesmo tempo, àquele que recebe a posse do bem, obriga-se ao pagamento de compensação em dinheiro. Nessa relação, aquele que concede a utilização e fruição é chamado de Locador e quem recebe o bem é denominado Locatário, e a prestação em dinheiro constitui o aluguel (Gomes, 2022).

O contrato de locação é classificado como bilateral ou sinalagmático, uma vez que ambas as partes assumem deveres e obrigações recíprocos. É oneroso, pois o uso e gozo do bem subsiste com o pagamento de prestação em dinheiro, que ausente, configura outra espécie de contrato, o comodato. Sua formação é

consensual, uma vez que necessita para a sua constituição, o acordo de vontade entre as partes, sendo, pois, *solo consensu*. É também comutativo, com prestações certas e predestinadas. É considerado não solene, pois subsiste com forma livre e é de trato sucessivo ou de execução continuada, com pagamento feito periodicamente, sem exonerar-se por uma única prestação (Gonçalves, 2022).

Outro aspecto a ser destacado quanto ao instituto jurídico em análise é a temporalidade do contrato e a não fungibilidade do bem alugado. Nesse sentido, dispõe o art. 565 do CCB/02 “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. caso não haja o estabelecimento de tempo de duração o prazo do contrato poderá ser indeterminado. Nesse caso, perdurará até que uma ou ambas as partes decidam por finalizar a relação conforme cláusulas pactuadas nesse sentido.

No que diz respeito ao termo infungível definido no art. 565 do CCB/02, deve-se compreender que nos moldes do art. 85 do mesmo diploma legal, o bem, objeto da relação contratual não poderá ser substituído por outro de igual valor, mesmo que da mesma espécie, qualidade e quantidade. Assim, ao fim do contrato, deverá ser restituído ao locador o mesmo bem que foi concedido em locação ao locatário.

Os contratos de locação também se diferenciam em razão do bem locado, que poderá ser móvel ou imóvel. Os bens imóveis por sua vez, distinguem-se em imóveis rurais e imóveis urbanos. Em geral, o objeto dessa relação se distingue pela finalidade consignada no objeto do contrato. Nesse sentido “Caracteriza-se o imóvel como urbano não em função de sua localização, mas pela destinação que as partes - locador e locatário - lhe dão. Em suma, urbano é o imóvel em que não se explora atividade econômica rural” (Coelho, 2012, p. 72). Desse modo, a consideração de imóvel rural ou urbano se dá em razão da destinação imputada ao bem, independentemente de sua localização. No que concerne aos imóveis rurais, são regulamentados pela Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), ao passo que as locações de imóveis urbanos são reguladas pela Lei 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato.

Pontua-se ainda, em relação a Lei n. 8.245/91, a distinção feita por este regramento concernente a Locação Predial Urbana, que se subdivide em três espécies: A Locação residencial, disciplinada nos arts. 46 e 47 da Lei do Inquilinato, com finalidade de moradia, sem exploração econômica. A Locação para temporada, prevista nos arts. 48 a 50 da Lei do Inquilinato, com duração máxima de 90 dias, de

início e fim determinados, e a locação empresarial disposta nos arts. 51 a 57, da Lei do Inquilinato, a que visa o desenvolvimento de atividade empresarial no imóvel locado.

Além destas espécies de locação urbana, a Lei nº 8.245/91 também apresenta às prerrogativas e encargos dos sujeitos do contrato locatício. Nesse sentido, a lei do inquilinato estabelece os direitos e deveres dos locadores e locatários, a fim de regulamentar o papel de cada um na execução do contrato de locação. Desse modo, dentre os preceitos previstos nesta lei, importa tratar dos ônus suportados por ambos os contratantes no pacto contratual.

No que concerne ao locador, convém destacar que detém a obrigação de transferir a posse do imóvel ao locatário, com observância das condições necessárias para a sua utilização do bem em conformidade com o pactuado, além de garantir a posse pacífica do bem, como dispõe o artigo 22 da Lei 8.245/91:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

Nesse sentido, em caso de turbação ou esbulho de terceiros, deverá o locador tomar as medidas cabíveis para proteção da posse cedida ao locatário, a fim de assegurar o uso pacífico do bem (Gomes, 2022). Entre outros encargos, é de equivalente dever do locador pagar os impostos e taxas que incidem sobre o imóvel, como taxa de lixo e o IPTU, salvo disposição expressa em contrário no contrato. O proprietário do imóvel também é responsável por preservar a forma e o destino do imóvel, como determina o art. 22, III, da Lei n. 8.245/1991, de modo que, em face de danos causados ao bem, alheios a culpa do locatário, que impeçam o imóvel de atender a sua finalidade, é de responsabilidade do locador promover os reparos necessários para a sua restauração.

No que se refere ao locatário, lhe recai a onerosidade do contrato, disposta no artigo 23, inciso I, da Lei n. 8.245/91 que determina à obrigação do inquilino de pagar o aluguel e os demais *múnus* previstos no contrato, no dia do seu vencimento. Além disso, o locatário deverá utilizar o bem imóvel em acordo com os fins predispostos no pacto. Assim, se o contrato for de locação residencial, não deverá o locatário mudar sua destinação, para por exemplo, Locação comercial (Coelho, 2012).

Neste diapasão, deverá o locatário cuidar de entregar o imóvel do mesmo modo em que recebeu, art. 23, inciso II da Lei de Inquilinato. Portanto “Obriga-se o locatário a usar a coisa como bom pai de família. [...] Dizendo-se que lhe cumpre usá-la desse modo, quer se significar que deve conduzir-se com cuidado e moderação, como se sua fora, sem estragá-la ou lhe desvirtuar a destinação” (Gomes, 2022). Assim, há a obrigação do locatário de restituir o bem no fim da locação, no mesmo estado em que estava no início da locação.

Detém o locatário ainda direitos referentes ao contrato de locação. Dentre os elencados na legislação do inquilinato, cita-se o direito de inerência e o de preferência em relação a alienação do bem em sua posse. No que tange à inerência, trata-se do direito de o inquilino permanecer na posse do bem, por prazo indeterminado, caso a locação residencial esteja fixada em prazo menor do que 30 meses, hipótese em que o locador não poderá impedir sem justificativa que o locatário continue no bem (art. 47, Lei n. 8.245/91). Nessa linha, o locatário não poderá reclamar a devolução do imóvel antes que finde o prazo estipulado pelas partes. Todavia, o inquilino poderá devolver o bem a qualquer momento, desde que pague a multa estimulada no contrato (art.4º Lei n. 8.245/91).

O segundo direito citado refere-se à garantia do inquilino de ter preferência em relação a venda do bem que detém a utilização e a fruição. Nesse sentido:

Todo proprietário que pretende alienar imóvel locado [...] está obrigado a dar preferência, em igualdade de condições, ao locatário. É direito do inquilino adquirir o imóvel, quando o locador resolve vendê-lo durante a locação, desde que, evidentemente, pague o mesmo preço acertado com terceiro” (Coelho, p.82, 2012).

Desse modo, na iminência da venda do imóvel, possui o locatário o direito de preferência na aquisição em relação a terceiros interessados, nos mesmos termos, condições e preços oferecidos a estes.

Estão determinados também na Lei do Inquilinato os direitos dos locadores, estes que são os proprietários do imóvel locado ou ao menos, detentores indiretos do direito de uso ou gozo do bem. A Lei dispõe sobre o direito inerente à relação locatícia de o locador receber a remuneração pela locação do imóvel. Além disso, possui, em igual medida, a prerrogativa de exigir garantias para o pagamento do aluguel, divididas em caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, como prescrito no art. 32 do Lei n. 8.245/91.

A Lei concede ainda ao locador o direito de interpor ação de despejo quando do descumprimento das cláusulas previamente estabelecidas no contrato. “Trata-se de procedimento necessário para a rescisão ou a retomada do imóvel locado, se o locatário o não restitui ao cessar a locação, ou se infringir cláusula contratual ou prescrição legal” (Gomes, 2022, p.323). Assim, caso o locatário persista em não devolver o bem locado ao fim do contrato, ou contrarie as disposições contratuais, é medida judicial facultada ao locador para a desocupação do imóvel.

Encontram-se previstas no art. 59 da Lei 8.245/91 as hipóteses autorizadas da ação de despejo. Estão no rol previsto no dispositivo citado, o término do prazo de notificação para a desocupação do imóvel, o fim do prazo de locação por temporada, e a falta de pagamento do aluguel bem como dos acessórios firmados no contrato de locação. No que concerne a última hipótese destacada, a prestação pecuniária avençada no contrato, o pagamento do aluguel, é dever do locatário, e direito do locador, e quando não cumprida essa obrigação, é facultado ao locador medidas jurídicas necessárias para reaver o seu direito de uso e gozo sob o bem, como também o recebimento das prestações que lhe são devidas.

Contudo, se tratando de dissídio entre os componentes da relação locatícia envolvendo o pagamento da prestação monetária, há no regramento outra forma de composição do conflito. Caso o valor previsto em contrato tenha se tornado disfuncional em vista das condições verificadas no mercado, seja para mais ou para menos, é possível que as partes, de acordo com o art. 18 da Lei da 8.245/991 “fixem em comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”. Assim poderão as partes compor de forma amigável uma nova estipulação de valor para reajustar o contrato nos moldes do mercado.

Todavia, se não houver acordo, será possível a interposição de ação revisional de aluguel, que possui como requisito, o decurso de 3 anos de vigência do contrato ou acordo anteriormente realizado, como estabelece o art. 19 da Lei n. 8.245/91. Desse modo, ambas as partes “podem requerer em juízo a revisão do aluguel para ajustá-lo aos padrões de mercado. “Fatores diversos podem tornar o valor do aluguel defasado, para mais ou para menos, em relação aos praticados pelo mercado, mesmo com a correção monetária anual” (Coelho, 2012, p.84). Nesta perspectiva, caso não haja ajuste amigável entre as partes, e a correção monetária não mais atenda as atualizações de valores necessários, será viabilizado, a partir do transcurso do prazo de três anos, o ajuizamento da ação correspondente.

A compreensão dos dispositivos e institutos em destaque nesta seção e na anterior faculta o entendimento acerca da possibilidade ou não da resolução ou revisão contratual no contexto da imprevisibilidade do cenário imposto pela pandemia da Covid 19. Assim na seção seguinte serão examinadas as teorias que regem a alteração da relação contratual a fim de avaliar a sua aplicabilidade no contexto pandêmico.

#### **4 A RESOLUÇÃO/ REVISÃO CONTRATUAL EM TEMPOS DO COVID-19**

Após a análise geral dos contratos e a legislação da locação, esta seção, objetiva a análise da possibilidade de Revisão ou de Resolução contratual na relação locatícia, em tempos do Covid-19 no Brasil.

A resolução contratual ocorre de forma superveniente ao contrato, em face da inexecução das obrigações por uma das partes. É instituto próprio dos contratos bilaterais de execução diferida ou continuada, que possuem como pressuposto a execução das obrigações pactuadas por ambos os contraentes.

Além disso, a resolução é prevista como cláusula implícita nos contratos, não sendo necessária a estipulação expressa no pacto. Nesse caso, a resolução por cláusula tácita, dependerá de decisão judicial constitutiva, para que a extinção do contrato seja efetivada. Caso a parte disponha de forma explícita acerca da resolução no instrumento contratual, ocorrerá de pleno direito a dissolução, tão logo se efetive a hipótese prevista no contrato. Será necessária a tutela judiciária declaratória ou condenatória, quando for pleiteada a fixação de perda e danos por parte de quem promove a dissolução do contrato. (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Cumprе ressaltar que a resolução terá cabimento em vista da inexecução involuntária ou culposa de um dos contraentes, sendo também aplicada em face da excessiva onerosidade por fato superveniente.

A resolução por inexecução involuntária advém de caso fortuito ou força maior que torne impossível a prestação da obrigação pactuada. Nesse caso é necessário que a impossibilidade da execução do contrato seja objetiva, e por isso não pode à parte inadimplente concorrer para a inadimplência da prestação de forma integral e definitiva. Caso o inadimplemento seja parcial, poderá o credor exigir o cumprimento da obrigação. Quando for temporária a possibilidade de cumprimento, poderá haver a suspensão do contrato (Gonçalves, 2022).

No que tange à resolução decorrente da culpa de uma das partes, seja pela negligência, imperícia ou imprudência o que motivou o inadimplemento da obrigação, em quaisquer das hipóteses comportará a indenização por perdas e danos, além da resolução da avença firmada entre as partes (Gomes, 2022).

Tratando da resolução por excessiva onerosidade, terá lugar em face de fato extraordinário e imprevisível, que onere sobremaneira o cumprimento da obrigação por uma das partes, e conceda a outra, extrema vantagem econômica. Além disso, a excessiva onerosidade tem por efeito a possibilidade de revisão do contrato, para que ocorra a atualização dos valores pactuados e o contrato volte a seu equilíbrio original (Azevedo, 2019).

A revisão nesse caso ocorre pelas vias judiciais, e poderá ser estabelecida pelo juiz em preferência à resolução, ouvidas as partes, nos termos do Enunciado 367 do Conselho da Justiça Federal (CJF), sendo possível também, que o réu a proponha, nos termos do artigo 479 do CCB/02.

O instituto jurídico da resolução e revisão contratual é balizado por teorias que estabelecem pressupostos para a sua aplicabilidade. E, para a análise proposta no presente trabalho estarão destacadas a Teoria da Imprevisão, a da Onerosidade Excessiva e da Quebra de Base Objetiva, as quais passam a ser distinguidas.

A Teoria da Imprevisão, determina que o contrato de execução continuada ou diferida, poderá ser revisto ou sofrer resolução, em face de acontecimentos supervenientes a formação do pacto, desde que sejam imprevisíveis, e que onerem de forma excessiva a uma ou a ambas as partes (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Para que o fato seja considerado imprevisível, é necessário que não corresponda a uma situação corriqueira, presumível ou meramente subjetiva dos contraentes. “A imprevisão deve ser um fenômeno global, que atinja a sociedade em geral, ou um segmento palpável de toda essa sociedade. É a guerra, a revolução, o golpe de Estado, totalmente imprevisíveis” (Venosa, 2022, p.121).

Por esta razão, alguns fenômenos não são considerados como imprevisíveis nos tribunais brasileiros, os quais não reconhecem a inflação e alterações na economia como ensejadores da revisão contratual, por serem acontecimentos reincidentes no país (Gonçalves, 2022).

Nesse contexto, em análise objetiva, a pandemia se mostra como fato jurídico apto a ocasionar a revisão ou a resolução dos contratos, visto que se apresenta

como um fenômeno global, e completamente imprevisível, o que efetiva o requisito da imprevisibilidade exigido pela teoria da imprevisão.

No que concerne ao requisito da onerosidade excessiva, compreende-se como o aumento na gravidade econômica da parcela convencionada pelas partes, sem importar, de forma necessária, o enriquecimento de uma parte, em razão do empobrecimento da outra (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Difere neste aspecto, a exigência da onerosidade excessiva na Teoria da Imprevisão, do exigido pela Teoria da Onerosidade Excessiva, a qual tem por pressuposto, a extrema vantagem do credor em relação ao devedor. Sendo assim, ocorrerá a revisão e resolução contratual, em face de fatos imprevisíveis e extraordinários que onerem excessivamente ao devedor, e tragam extrema vantagem ao credor da obrigação (art.478 do CC/02).

A extrema vantagem nessa teoria refere-se a um “enriquecimento injusto do credor, tendo em vista a imprevisível alteração das condições da base do negócio jurídico em que se lastrearam as partes para a contratação” (Jorge Júnior,2012, p.39). Desse modo, enquanto o devedor empobrece como consequência de fato imprevisível, o credor não é afetado de forma negativa por esta situação.

Esse aspecto, para a revisão ou a resolução do contrato, não se apresenta de forma tão objetiva quanto o requisito da imprevisibilidade. Para a avaliação do julgador quanto ao cumprimento dessa exigência se mostra de forma complexa, visto que a comprovação desse requisito no caso concreto, além de demandar por vezes, uma elasticidade na relação processual, cria um ônus adicional para a parte que pretenda viabilizar a revisão ou a resolução do contrato, ainda que tenha comprovado a sua desvantagem e o desequilíbrio na relação contratual.

Por isso, a exigência deste requisito é criticada por limitar ainda mais a aplicação da revisão e resolução contratual (Gonçalves,2022) e, diante disso, foi aprovado na IV Jornada de Direito Civil o Enunciado n. 365 CJF/ STJ, que dita:

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

Nesta perspectiva, foi reconhecida a ausência de necessidade da comprovação da vantagem contratual do credor sobre o devedor. Nesse sentido

“revisão ou mesmo a resolução do contrato, não necessita da prova de que uma das partes auferiu vantagens, bastando a prova do prejuízo e do desequilíbrio negocial” (Tartuce, 2022, p.232). Cumpre ressaltar que esta interpretação não é controvertida no âmbito do judiciário, havendo diferentes pareceres sobre a sua aplicação, como será demonstrado adiante.

Outro aspecto presente na Teoria da Onerosidade Excessiva, é a determinação de fato, que além de imprevisível, seja extraordinário. Para essa teoria, extraordinário é o fato anormal, que escapa aos acontecimentos ordinários da vida cotidiana (Gagliano; Pamplona Filho, 2022).

Além disso, é essencial que haja nexo causal entre a circunstância superveniente (o fato imprevisível e extraordinário) e onerosidade excessiva. Deverá ocorrer o prejuízo objetivo ante ao que foi pactuado, e o fato deve suceder no âmbito da área em que foi formado o contrato (Gonçalves, 2022). Importa destacar que ambas as teorias destacadas, a da imprevisão e da onerosidade excessiva, estão previstas nos artigos, 317, 478,479 e 480, todos do CCB/02.

No que tange à Teoria da Quebra de Base Objetiva, encontra-se disposta no Código de Defesa do Consumidor (CDB), em seu artigo 6º, inciso V, que determina ser direito básico do consumidor a mudança de cláusulas contratuais com obrigações desiguais, ou a revisão contratual em face de situação posterior excessivamente onerosa. Para esta teoria, é somente necessário para a sua aplicação, que haja a incidência de onerosidade excessiva superveniente a formação do contrato, sem depender de evento imprevisível, como nas teorias anteriormente dispostas.

Desse modo, a Base Objetiva “independe da imprevisibilidade e visa restaurar a relação de equivalência entre prestação e contraprestação existente na data da conclusão do contrato, destruída em virtude da mudança de circunstâncias” (Lôbo, p.91,2023). Assim, ocorrerá a revisão ou resolução, sempre que fato superveniente onere excessivamente o consumidor hipossuficiente.

A partir dos conceitos e as teorias que envolvem a revisão e resolução contratual, cabe analisar a aplicação deste instituto nos contratos de locação durante a pandemia do Covid-19, na ótica da doutrina e da jurisprudência firmada nos Tribunais brasileiros.

Primeiramente, tem-se que os Tribunais, ao avaliar a aplicabilidade da Revisão e Resolução dos Contratos de Locação, recorreram aos dispositivos dos

artigos 317 e 478 do CCB/02, os quais disciplinam a Teoria da Imprevisibilidade e da Onerosidade Excessiva, conforme é possível perceber em decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.** EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRITAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECE O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. **ARTS. 317 E 478 DO CC.** TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA [...] 1. **A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil,** exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese. [...] (STJ - REsp: 1984277 DF 2021/0316878-4, relator: ministro Luís Felipe Salomão. Data de Julgamento: 16/08/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/09/2022) (grifo nosso).

Nesse caso, foi constatada a presença dos requisitos dispostos nos artigos 317 e 478 do CCB/02, componentes das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva que estão presentes no Código Civil Brasileiro e por isso aplicáveis à relação contratual de locação, relação jurídica de natureza civil. Em síntese, caberá a revisão ou resolução do contrato de locação sempre que estiverem presentes, fato posterior imprevisível e extraordinário cuja onerosidade excessiva acarrete extrema desvantagem para um dos contraentes.

Tratando da primeira condicionante, é possível constatar que a pandemia do COVID-19 foi considerada fato posterior imprevisível e extraordinário por pelos tribunais do país. Nesse sentido, “os tribunais, de um modo geral, reconheceram o caráter imprevisível e extraordinário da pandemia bem como das medidas restritivas instituídas para o seu combate” (SCHERIBER, et al, 2021, p. 329), sendo assim tratado como evento inesperado, conforme julgado abaixo do Tribunal de Justiça do Paraná:

[..] Sem olvidar do *pacta sunt servanda*, princípio que torna obrigatórias as cláusulas contratuais livre e previamente pactuadas, tem-se que a pandemia de COVID-19 perfaz verdadeiro caso fortuito, capaz de ensejar a intervenção do Poder Judiciário para isentar a parte locatária do pagamento da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato de locação haja vista que tal fato somente ocorreu ante uma situação não prevista e inesperada.<sup>8</sup> – A rescisão foi motivada por causa alheia a vontade da locatária. <sup>9</sup> - Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-PR - RI:

00080244420208160018 Maringá 0008024-44.2020.8.16.0018 (Acórdão), Relator: Irineu Stein Junior, Data de Julgamento: 17/09/2021, 2ª Turma Recursal, Data de Publicação: 20/09/2021).

Contudo, mesmo em face da imprevisibilidade da pandemia e sua repercussão geral nos contratos, há quem questione se houve, nos pactos, onerosidade excessiva decorrente deste evento. Uma vez que a excessiva onerosidade, necessita estar ligada diretamente aos reflexos da pandemia do COVID-19 no contrato. Nesse sentido:

A verificação da excessiva onerosidade para fins de aplicação das consequências previstas nos artigos 478 e 317 do Código Civil deve ser avaliada focando-se exclusivamente na relação sinalagmática entre as prestações contratuais, não incidindo nas hipóteses em que a dificuldade de adimplemento decorre de fatores externos ao contrato e que não interferiram no seu equilíbrio [...]. (Tepedino; Oliva; Dias, 2020, s/p)

Desse modo, deverá ser o fato não limitado a condição subjetiva e individual do contratante, para ser considerado deverá afetar de forma geral o setor de trabalho ou de mercado em que o pacto se encontra inserido (Gonçalves, 2022). Conquanto, não sendo comprovada a repercussão da pandemia no pacto, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJ-DFT) não reconheceu a pandemia como causa de revisão contratual:

**[...] 4. A falta de provas acerca da extensão do impacto da pandemia na atividade econômica do autor e, conseqüentemente, da existência de onerosidade excessiva ou desproporção manifesta no valor do aluguel, inviabiliza o acolhimento do pedido de revisão contratual na forma prevista pelo art. 317 do Código Civil.** 5. Recurso conhecido e desprovido. ((TJ-DF 07013906120208070011 DF 0701390-61.2020.8.07.0011, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 21/07/2021, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 04/08/2021) (grifo nosso).

Portanto, para esse entendimento, é necessária a demonstração do nexo causal entre a onerosidade excessiva e o evento imprevisível e extraordinário, não sendo avaliadas causas externas à pandemia e ao contexto em que o contrato foi formado.

Outro critério observado para a revisão ou resolução contratual é a extrema vantagem para uma das partes, em vista do empobrecimento da outra. Houve distintos julgados nos tribunais em relação a aplicação deste requisito, sendo por

vezes considerado na análise, e em outros casos, não observado ou relativizado. Em alguns julgados, foi considerado como argumento suficiente para dar causa a resolução somente o desequilíbrio contratual.

Em decisão a um pedido de revisão o TJ-DFT não concedeu a revisão com base na extrema vantagem auferida por uma das partes ante a falta de comprovação desse fato:

[...]2. **Em sede de ação revisional de aluguel, devem ser ponderadas as condições expostas por ambas as partes durante a crise gerada pela pandemia, comprovando-se eventual desproporção de contraprestações para interferência judicial no conteúdo do ajuste anteriormente firmado.** 3. A revisão contratual, em que se aplica a Teoria da Onerosidade Excessiva, ocorre nos casos em que houver alteração das circunstâncias gerando enorme vantagem para uma parte e imenso prejuízo para a outra. 4. O Código Civil positivou a Teoria da Imprevisão em seu art. 317, que autoriza a revisão judicial do contrato, sem execução imediata, para manter o equilíbrio entre o valor da desproporção de contraprestações. 5. **Não restando demonstrada, no caso concreto, a desproporção das contraprestações ou onerosidade excessiva no contrato de locação entabulado entre as partes, a manutenção da sentença de improcedência do pedido revisional de aluguel é medida que se impõe.** 6. Apelo conhecido e desprovido. (TJ-DFT - Acórdão 1306123, 07186581620208070016, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 15/12/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (grifo nosso).

Assim, foi avaliado o impacto do Covid-19 na esfera financeira de ambas as partes do contrato, e analisado se ocorreu para um contraente vantagem desproporcional ao prejuízo experimentado pelo outro pactuante. Em casos com ausência de aumento de provento financeiro ou que a outra parte obteve igualmente prejuízos com o a pandemia, também não foi reconhecida a possibilidade de revisão contratual, conforme julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP):

[..] Pandemia de Covid-19 que, por si só, não pode ser considerada como fato imprevisível e superveniente a autorizar o descumprimento generalizado das cláusulas contratuais firmadas sem vício de consentimento. **Ausência de situação de extrema vantagem para a locadora, que também foi afetada pela pandemia. Inaplicabilidade da teoria da imprevisão no caso concreto.** Multa equivalente a quatro vezes o valor do aluguel, aplicada de forma proporcional ao tempo restante do prazo do contrato, que não revela prestação excessivamente onerosa a justificar a sua redução. Sentença reformada para julgar parcialmente procedentes os pedidos iniciais. Sucumbência invertida em razão do decaimento mínimo da autora. Recurso provido em parte, com observação. (TJ-SP - AC: 10439365720208260002 SP 1043936-57.2020.8.26.0002, Relator: Ruy Coppola, Data de Julgamento: 13/05/2021, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/05/2021) (grifo nosso).

Para esse tribunal portanto, seria necessário que houvesse uma extrema vantagem para um dos contratantes, além da ausência de prejuízo oriundo da pandemia para este, no âmbito do contrato. Por outro lado, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) em face de recurso especial, decidiu de forma favorável à revisão contratual, levando em conta somente a onerosidade excessiva para uma das partes e desequilíbrio contratual:

[...] Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento [...] por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato. 4. Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da pandemia nos contratos de locação para ambas as partes – as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele – no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de coworking e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes. 5. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1984277 DF 2021/0316878-4, Data de Julgamento: 16/08/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/09/2022).

Para tanto, o STJ, embora tenha reconhecido os impactos negativos da pandemia para ambas as partes, considerou a redução do faturamento da empresa locatária e a manutenção do valor do aluguel no mesmo patamar acordado antes da pandemia ensejadores de desequilíbrio e excessiva onerosidade no cumprimento do contrato para o locatário, suficientes para revisão e redução do valor do aluguel para restaurar o equilíbrio das prestações, independentemente de se comprovar a extrema vantagem para a outra parte.

Desse modo, além de muitos tribunais não considerarem o requisito da extrema vantagem para conceder a revisão ou resolução dos contratos de locação, a literatura pertinente ao tema reitera esse entendimento, ao destacar que “a extrema vantagem para o beneficiado não é fator essencial para a incidência do art. 478 do CC, bastando a prova do desequilíbrio negocial e da onerosidade excessiva para um dos contratantes” (Tartuce, p.327, 2022). Nestes termos, seria desnecessária a análise da extrema vantagem de forma rigorosa, para não tornar inviável a aplicação da revisão (Gomes, 2022).

Por conseguinte, é possível constatar em vista dos julgados e da doutrina apresentadas, que com a pandemia do COVID-19 pode ser efetivada a revisão ou

resolução dos contratos de locação. Para parte dos tribunais, foi considerada a pandemia como fato imprevisível e extraordinário, embora, não tenha sido aplicadas as teorias evidenciadas neste trabalho em sua inteireza para todas as situações contratuais, em vista da necessidade de comprovação de nexos causal entre a onerosidade excessiva e o impacto da pandemia no contexto contratual.

Para muitos tribunais, também foi ressaltada a necessidade de comprovação de extrema vantagem para uma das partes, além da exigência de que o contraente não fosse alvo de prejuízo em vista dos efeitos da pandemia. Para outros tribunais, entretanto, para a revisão ou resolução do contrato de locação foi considerado somente o desequilíbrio contratual e a onerosidade excessiva para um dos contraentes.

Cabe por fim salientar, no que tange a aplicação da Teoria da Base Objetiva, de cunho consumerista (art. 6, V, do CDB), que houve o afastamento das regras de proteção ao consumidor das relações contratuais regidas pelo Código Civil Brasileiro de 2002 durante a pandemia do Coronavírus, nos termos do artigo 7.º da Lei 14.010/20. Por esta razão, a Teoria da Base objetiva, não se aplicaria aos contratos de locação que possuem caráter civilista.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A partir dos conceitos de contratos estabelecidos pela concepção clássica e contemporânea, as quais pendem para o cumprimento irrestrito das obrigações avançadas e a temperança entre a força obrigatória dos contratos, sua função social e o equilíbrio das relações contratuais, foi possível direcionar a análise da revisão ou resolução dos contratos de locação ante a pandemia de COVID-19.

O princípio da força obrigatória denota a obrigação das partes de cumprir o que foi pactuado, além de garantir a intangibilidade e irretroatividade das cláusulas estabelecidas. A função social remete à justiça contratual, a lealdade, o respeito da dignidade humana e a cautela em relação aos efeitos externos das avenças. Já o equilíbrio contratual diz respeito a manutenção da equivalência entre as prestações das partes, prezando para que ônus das obrigações seja mantido de forma justa perante os contratantes.

Nesse sentido, a revisão dos Contratos visa restabelecer a igualdade do ônus das prestações, em concordância ao princípio do equilíbrio contratual e da função social, diante de fato posterior imprevisível e extraordinário que deixou a obrigação

excessivamente onerosa para um dos contraentes. É aplicada aos contratos bilaterais e de prestação continuada, e não depende de cláusula expressa. Características presentes nos contratos de locação, cingidos pelas obrigações recíprocas dos locadores e locatários dispostas na Lei 8.245/91.

Entretanto, a revisão e a resolução contratual exigem requisitos dispostos nas teorias que as balizam, tais como os exigidos pela Teoria da Imprevisão, da Onerosidade Excessiva e na Quebra de Base Objetiva. Cumpre ressaltar que a Teoria da Quebra de Base Objetiva, de cunho consumerista, foi afastada das relações contratuais regidas pelo Código Civil Brasileiro de 2002 durante a pandemia do Coronavírus, nos ditames do artigo 7.º da Lei 14.010/20.

Assim, para as teorias remanescentes na análise, ambas civilistas, é necessário para a aplicação da resolução ou revisão contratual, que sejam observados seus pressupostos. Em comum, as teorias em comento têm a ocorrência de fato posterior imprevisível e extraordinário. Para tanto, a pandemia do COVID-19 foi compreendida como evento desta natureza pela maioria das decisões firmadas nos tribunais, inclusive por julgado do STJ.

Além disso, é necessário que haja excessiva onerosidade para uma das partes com nexo de causalidade atrelado ao evento imprevisível e extraordinário. O nexo de causalidade envolve os efeitos da pandemia no mercado ou no contexto em que o contrato de locação está vinculado. Por isto, muitos julgados não consideraram fatores pessoais ou subjetivos como ensejadores da resolução ou revisão, consideraram somente fatos advindos do impacto do COVID-19 na utilização do imóvel locado.

Outro requisito, pertinente a Teoria da Onerosidade Excessiva e presente no artigo 478 do CCB/02, consiste na extrema vantagem para uns dos contraentes, aplicada em julgados que negaram a revisão e resolução dos contratos ante a ausência dessa vantagem extrema para o credor, ou até mesmo em face do prejuízo advindo da pandemia do COVID-19 para ambas as partes.

Este requisito foi alvo de críticas na doutrina por obstar a revisão ou resolução contratual, e foi tema do Enunciado n. 365 do CJF. que afastou a necessidade de demonstração plena da extrema vantagem para a aplicação do instituto. Nesse sentido, o STJ, julgou a revisão ou resolução contratual considerando somente a presença da excessiva onerosidade para uma das partes e o desequilíbrio contratual.

Com efeito, é possível assegurar que aplicação da revisão ou resolução nos contratos de Locação durante a pandemia do COVID-19, tornou-se possível caso estivessem presentes os requisitos da excessiva onerosidade para um dos contraentes, que haja nexos causal entre este prejuízo e os efeitos da pandemia no contexto do contrato, sendo afastadas as causas subjetivas.

Foi também considerado em alguns julgados, o requisito de extrema vantagem para a parte credora, e inclusive, a não incidência de prejuízos advindos do COVID-19 para este contraente. Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial no ano de 2022, aplicou a revisão contratual somente considerando a excessiva onerosidade e o desequilíbrio contratual, sem a análise de extrema vantagem.

Esta abordagem adotada por parte dos tribunais brasileiros objetivou aumentar a possibilidade da aplicação do instituto da revisão e resolução contratual, uma vez que o enriquecimento injusto de uma das partes frente ao evento da pandemia, tornou-se difícil diante dos impactos pandêmicos em grande parte dos setores comerciais e financeiros, bastando somente para a revisão e resolução, nesta perspectiva, que uma das partes tenha sido alvo de onerosidade excessiva, causada por este evento imprevisível e extraordinário, que fosse suficiente para desequilibrar a relação contratual. Em harmonia, portanto, aos princípios da função social e da garantia do equilíbrio contratual.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: contratos típicos e atípicos**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v.4.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário oficial da União. Brasília, DF: 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 27 de out. de 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília/DF, 11 de setembro de 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 06 de abril de 2023.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Diário oficial da União. Brasília DF: 18 de outubro de 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 27 de out. de 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília/DF, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 27 de out. de 2022.

BRASIL. Presidência da República. **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). Diário Oficial da União. Brasília/DF, 10 de junho de 2020. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l14010.htm#view](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14010.htm#view). Acesso em: 06 de abril de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial nº 1984277/DF.** recurso especial. direito civil. revisão contratual. covid-19. locação não residencial. empresa de coworking. decreto distrital. suspensão das atividades desenvolvidas pela empresa locatária. pretensão de redução proporcional do valor dos aluguéis durante as medidas de restrição. Recorrente: Ega - administração, participações e serviços Ltda. Recorrido: Operativa de sistemas eireli. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1634760669/inteiro-teor-1634760930>>. Acesso em: 09 abr. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. (2. Turma) **Recurso Inominado nº 00080244420208160018.** recurso inominado. matéria residual. locação residencial. rescisão antecipada. multa contratual. teoria da imprevisão. pandemia covid-19. onerosidade excessiva. Recorrente: Claudemir Pereira Bezerra e Pedro Granado Imóveis Ltda. Recorrido: Melina Aparecida Plastina Cardoso. Relator: Irineu Stein Junior. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/1284458682>>. Acesso em: 09 abr. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. (2. Turma). **Apelação Cível: 0701390-61.2020.8.07.0011.** processo civil. civil. fato constitutivo do direito. ônus probatório do autor. covid-19. extensão do impacto na atividade econômica. valor do aluguel. desproporção manifesta. não comprovação. revisão. descabimento. Apelante: Ph Santo de Moura Restaurantes. Apelado: Ipiranga produtos de petróleo s.a. Relator: Desembargador Sandoval Oliveira. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1257746742>>. Acesso em: 09 abr. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. (5. Turma). **Apelação Cível: 07186581620208070016.** apelação cível. ação revisional de aluguel. pandemia. covid-19. desproporção de contraprestações. não comprovada. princípio da continuidade. teoria da onerosidade excessiva. teoria da imprevisão. art. 421-a, cc. inaplicabilidade. Apelante: Giovanna Conceição de Britto Souza Diniz. Apelado: Nilton Braz de Queiroz. Relator: Desembargador Ana Cantarino. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1152754414>>. Acesso em: 09 abr. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº: 10439365720208260002**. Locação comercial. Ação de consignação em pagamento c.c. pedido declaratório. Rescisão antecipada do contrato pela locatária. Pretensão de declaração de inexigibilidade da devolução dos descontos concedidos durante a pandemia. Ré que não controverteu o pedido. Apelante: RAJ Franchising Ltda ME. Apelada: Casa Grande Controle de Pragas S/C Ltda. Relator: Ruy Coppola. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1207859508>>. Acesso em: 09 abr. 2023.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. v. 2. (edição histórica).

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. v.3.

**ENUNCIADO CJF: 365**. IV Jornada de Direito Civil. Coordenador-Geral: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. CJF enunciados. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483#:~:text=A%20extrema%20vantagem%20do%20art,independentemente%20de%20sua%20demonstra%C3%A7%C3%A3o%20plena>. Acesso em: 06 de abril de 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2022. v. 4.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. v.3.

JORGE JÚNIOR, Alberto Gosson. **Direito dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2012. v.4.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Contratos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Vol. 3.

NALIN, Paulo. **A função social do contrato no futuro Código Civil Brasileiro**. Revista de Direito Privado. São Paulo, RT, vol. 12, p. 54, out - dez./2002.

NALIN, Paulo. **Do contrato: conceito pós-moderno**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2005.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga; HORA NETO, João. **Equilíbrio contratual: Dever ou faculdade de renegociar o contrato?** Migalhas. 16 nov. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/336409/equilibrio-contratual--dever-ou-faculdade-de-renegociar-o-contrato>. Acesso em: 07 de set. 2022.

SCHREIBER, Anderson. et al. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. Consultor Jurídico (Conjur). 20 de abril de 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>. Acesso em: 09 de abr. de 2023.

THEODORO JÚNIOR. Humberto. **O Contrato e sua Função Social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos. 22. ed. Barueri [SP]: Atlas, 2022.