

Parecer técnico

Cabimento de ação revisional de
aluguéis em decorrência do estado
de calamidade pública – Covid-19





Cabimento de Ação Revisional de Aluguéis em Decorrência do Estado de Calamidade Pública

Covid-19 ("Coronavirus")

Por Madson Brandão Junior

1) Objeto



Trata-se de Parecer referente à possibilidade de revisão de contratos de locação de imóveis utilizados no exercício da atividade empresarial em

decorrência da decretação de estado de calamidade pública pela motivação da pandemia do Covid-19 ("corona vírus").

2) Fundamentação

2.1) Decretação de Calamidade Pública e situação atual.

Diante da amplamente divulgada pandemia decorrente da alta propagação mundial do Covid-19 ("corona vírus") a Câmara Legislativa Federal editou, em regulamentação à Lei nº 13.979/2020, o Decreto nº 10.282/2020, em que foram estabelecidos os serviços públicos e atividades essenciais, sendo que assim dispõe no § 1º do artigo 3º: *"São serviços públicos e atividades essenciais aqueles indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, assim considerados aqueles que, se não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população, tais como"*.

Nestes termos, houve nítida restrição mercadológica e influência estatal na economia, sendo esta a situação concreta que atualmente incide no Brasil e que implicou em drástica redução no mercado e no faturamento das sociedades empresárias, sendo prejudicados milhões de consumidores, trabalhadores e prestadores de serviços diretos e indiretos.

2.2) Teoria da Imprevisão e os Contratos de Locação

Percebe-se que a teoria da imprevisão possui incontroversa aplicabilidade nas relações cíveis, eis que reconhecida na legislação vigente ao permitir a resolução contratual em situações de imprevisibilidade, sendo prevista no artigo 478 do Código Civil, que segue:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Contudo, como forma de evitar a resolução contratual em decorrência de atos imprevisíveis a própria legislação codificada permite a redução equitativa das condições instrumentais, conforme as disposições normativas elencadas nos artigos 317, 479 e 480:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

(...)

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Desta feita, a legislação reconhece a aplicabilidade da teoria da imprevisão (cláusula *rebus sic stantibus*) no direito civil, sendo que o jurista Flávio Tartuce estabelece os seguintes requisitos para que seja aplicada: 1) Contrato bilateral; 2) Contrato oneroso; 3) Contrato comutativo (ciência das partes quanto às prestações); 4) Contrato de execução diferida ou de trato sucessivo; 5) Exigência de motivo imprevisível (artigo 317) ou acontecimentos imprevisíveis e extraordinários; 6) Presença da onerosidade excessiva.

Quanto aos 04 (quatro) primeiros requisitos, destaca-se que não há discussão, pois as relações de locação são bilaterais, onerosas e cujas partes têm ciência das próprias obrigações e tratam-se de contrato de execução de continuada.

Quanto ao 5º requisito (imprevisibilidade), percebe-se que o "homem médio" ou, no caso concreto, o "empresário médio" brasileiro, não poderia prever a pandemia global e tampouco quais impactos isso traria no mercado brasileiro.

Neste prisma, não seria possível prever a ação governamental que declarou estado de calamidade pública (sendo em muitos estados delarda quarentena horizontal), em que impede o livre exercício de mercado (diante do encerramento de inúmeras atividades empresariais e a determinação de funcionamento somente de atividades essenciais) e prejudica o faturamento e fluxo de caixa de dezenas de milhares de sociedades que atuam no mercado.

Tal situação, portanto, causa prejuízo ao balanço das empresas e de forma incontroversa implica na impossibilidade de assumir as obrigações fiscais, trabalhistas, cíveis e com os fornecedores, fator que certamente terá como consequência a falência de inúmeras firmas no Brasil.

Tais fatos demonstram a presença da imprevisibilidade e, em coro, atingem a base econômica objetiva sobre a qual foi estabelecido o preço da locação, eis que o valor de mercado dos imóveis locados para fins não residenciais envolvem diretamente a visibilidade da sociedade empresária e a consequente expectativa de faturamento e formação de fundo de comércio.

Logo, como a situação atual é imprevisível e implicou na redução do comércio e drasticamente no faturamento das sociedades empresárias, a base econômica em que se fixou o preço dos aluguéis mensais perdeu o objeto e foi consequentemente alterada.

Quanto ao sexto requisito (onerosidade excessiva), o mesmo é vinculado ao quinto, posto que, como houve indiscutível e irreparável prejuízo financeiro decorrente da restrição do mercado e da livre circulação dos consumidores, o contrato tornou-se excessivamente oneroso em relação aos locatários, eis que em época de patente crise econômica o locador receberia integralmente os valores pré-estabelecidos e os locatários não poderiam arcar com os custos inicialmente firmados.

A situação atual, portanto, implica na exorbitante onerosidade dos locatários em relação aos locadores, motivo pelo qual se demonstram presentes os requisitos contidos nas disposições retro.

Sobre o tema, importante destacar o quadro elaborado por Daniel Carvalho, Marco Vieira e Paulo Varandas Junior:

REQUISITOS	REVISÃO CONTRATUAL POR FATO SUPERVENIENTE	CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E O NOVO CORONA VÍRUS
1º	Contrato bilateral ou sinalagmático (obrigações recíprocas)	Contrato bilateral ou sinalagmático (obrigações recíprocas)
2º	Contrato oneroso	Partes sabem previamente qual a prestação de cada uma no contrato
3º	Contrato comutativo (ciência das partes quanto às prestações)	O contrato é de trato sucessivo, visto que o seu adimplemento se arrasta pelo tempo, por meio do pagamento dos aluguéis.
4º	Contrato de execução diferida ou de trato sucessivo	O contrato é de trato sucessivo, visto que o seu adimplemento se arrasta pelo tempo, por meio do pagamento dos aluguéis.
5º	Exigência de motivo imprevisível (art. 317) ou acontecimentos imprevisíveis e extraordinários (art. 478)	Pandemia do novo coronavírus e determinações estatais de suspensão de diversas atividades empresariais.
6º	Presença da onerosidade excessiva	Situação desfavorável ao locatário, que está diante da impossibilidade de exercício de sua atividade empresarial, em claro desequilíbrio contratual. Com a suspensão de diversas atividades, o mercado imobiliário retraiu e os imóveis dificilmente serão locados, o que conseqüentemente diminui o valor de mercado.

A fundamentação ao norte narrada demonstra a viabilidade jurídica de minoração das prestações de execução continuada ou diferida a fim de se evitar a onerosidade excessiva.

Tal possibilidade decorre diretamente das normas constitucionais de eficácia plena, eis que necessários o respeito à dignidade da pessoa humana, preservação dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, a erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais, bem como o atendimento à função social da propriedade, conforme dispõe a carta constitucional (*próxima página*):

2.3) Revisão Judicial de Contratos de Locação

Como os contratos de locação por natureza possuem prestação continuada e são baseados a todo o tempo na manutenção do estado de subsistência das condições contratuais, os mesmos podem e devem ser subsumidos à aplicabilidade da teoria da imprevisão e, consequentemente, à possibilidade de redução das prestações locatícias.

No caso, as tentativas atuais de revisões de contratos são vistas como respeitáveis pelo próprio Judiciário quando possui como finalidade a tentativa de salvaguardar a saúde financeira da empresa.

Sobre o tema, segue decisão proferida nos autos do processo nº processo nº 1016660-71.2020.4.01.3400, em trâmite perante a 21ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, que expressamente determinou a revisão de deveres em decorrência do potencial destruidor da pandemia da Covid-19:

Por isso, ao menos no sentir deste julgador, **merece ser prestigiada toda e qualquer ação séria e eficaz que seja capaz de minimizar o potencial destruidor** que o fechamento de postos de trabalho (e até mesmo de empresas) gerará, muito em breve, no seio da nossa sociedade. (...)

Mas a realidade do momento passa longe de uma situação de normalidade.

O quadro é generalizado e, conforme já destacado, o potencial destruidor desta crise não encontra precedente nos livros da história mundial (crises sempre existiram, mas nunca em escala mundial e ao mesmo tempo como agora) (...).

Não podemos ignorar que **eventual fechamento em massa de postos de trabalho e até mesmo de empresas também destruiria a própria fonte primária de financiamento** para a futura reconstrução do equilíbrio econômico do País, **tão logo cessem os nefastos efeitos do COVID-19.**

Portanto, ao menos neste curto lapso temporal de incertezas, **é dever de todos zelar, minimamente, pela preservação da estrutura básica do nosso sistema econômico e social (...).**

O que se está reconhecendo é a possibilidade (precária e temporária) **dela priorizar o uso da sua (atualmente) reduzida capacidade financeira** (decorrente de ato da própria Administração - FATO DO PRÍNCIPE) **na manutenção dos postos de trabalho de seus colaboradores** (pagamento de salários etc.) **e do custeio mínimo da sua atividade existencial em detrimento do imediato recolhimento das exações tributárias descritas na exordial**, sem que isso lhe acarrete as punições reservadas aos contribuintes que, em situação de normalidade, deixam de cumprir a legislação de regência. (...). (Processo nº 1016660-71.2020.4.01.3400, 21ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal. 26/03/2020).

Quanto ao o tema específico dos contratos de locação, o rito será o estabelecido no artigo 68 da Lei nº 8.245/1991, sendo que o Superior Tribunal de Justiça já apontou posicionamento rigoroso sobre a possibilidade de revisão contratual de locação em caso de mudança superveniente e extraordinária que implique em desequilíbrio econômico-financeiro:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO.

1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso especial, pois eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em agravo regimental.
2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes." (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016).
3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva).
4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1543466/SC. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2015/0172555-2.

Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Órgão Julgador: Terceira Turma. Data de publicação: DJe 03/08/2017) (grifo nosso)

Constatada, portanto, a possibilidade legal de revisão aluguéis e a legitimação pelo Superior Tribunal de Justiça acerca da revisão judicial de contratos de locação, bem como o já existente reconhecimento jurisdicional no sentido de a pandemia da Covid-19 configurar fato imprevisível que implica em desequilíbrio econômico-financeiro, verifica-se cabível o ajuizamento de Ações Revisionais de Aluguéis decorrentes da atual decretação de estado de calamidade.

2.4) Possibilidades de Pedidos na Demanda

A revisão do aluguel tem por objeto reduzir as prestações locatícias mensais em caráter temporário, sendo que pode ser requerido ao Poder Judiciário:

a) Em sede de tutela antecipada, a fixação dos aluguéis provisórios até que cesse o estado de calamidade decorrente da pandemia da Covid-19, sendo tal redução proporcional à perda de faturamento médio mensal da sociedade empresária, devendo o valor a que se pretende ser certo e não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor do aluguel (artigo 68, inciso II, alínea "b", da Lei nº 8.245/1991);

b) Ao final, a procedência da demanda, com a confirmação da tutela antecipada e a revisão do contrato de locação, com a consequente condenação da parte locadora ao pagamento das diferenças devidas durante a ação revisional, cujos consectários legais (correção monetária e juros) deverão incidir nos termos do artigo 69 da Lei nº 8.245/1991;

3) Conclusão

Diante do exposto, percebe-se viável, diante do caráter de extrema excepcionalidade do momento atual decorrente de decretação de estado de calamidade motivado pela pandemia do Covid-19, a revisão de aluguéis de imóveis utilizados para fins empresariais.

Portanto, conclui-se no sentido de, frustradas as negociações amigáveis de renegociação, ser cabível o ajuizamento de Ação Revisional de Aluguel com a finalidade de reduzir temporariamente o valor das prestações de alugueres mensais até o ocaso da crise que atualmente incide no país.

Com tal pedido objetiva-se mitigar o prejuízo às sociedades empresárias e permitir a liquidez financeira e preservar, desta forma, as suas obrigações fiscais, trabalhistas e perante os seus inúmeros fornecedores e consumidores, evitando-se o endividamento e o encerramento das atividades, bem como preservar o local da atividade empresarial e o consequente fundo de comércio vinculado ao mesmo.

Eis o parecer.