

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO**

**ONEROSIDADE EXCESSIVA E MODIFICAÇÃO CONTRATUAL EQUITATIVA: UMA
ANÁLISE DAS AÇÕES REVISIONAIS DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL
NO ÂMBITO DO TJRJ EM TEMPOS DE PANDEMIA**

LARISSA COUTO NOGUEIRA

RIO DE JANEIRO

2022

LARISSA COUTO NOGUEIRA

ONEROSIDADE EXCESSIVA E MODIFICAÇÃO CONTRATUAL EQUITATIVA: UMA
ANÁLISE DAS AÇÕES REVISIONAIS DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO
ÂMBITO DO TJRJ EM TEMPOS DE PANDEMIA

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Luiz Claudio Moreira Gomes

RIO DE JANEIRO

2022

CIP - Catalogação na Publicação

C778o COUTO NOGUEIRA, LARISSA
ONEROSIDADE EXCESSIVA E MODIFICAÇÃO CONTRATUAL
EQUITATIVA: UMA ANÁLISE DAS AÇÕES REVISIONAIS DE
CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ÂMBITO DO TJRJ EM
TEMPOS DE PANDEMIA / LARISSA COUTO NOGUEIRA. -- Rio
de Janeiro, 2022.
56 f.

Orientador: LUIZ CLAUDIO MOREIRA GOMES.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2022.

1. CONTRATOS. 2. LOCAÇÃO. 3. PANDEMIA. 4.
ONEROSIDADE EXCESSIVA. I. CLAUDIO MOREIRA GOMES,
LUIZ, orient. II. Título.

DADOS PESSOAIS

Larissa Couto Nogueira

DRE: 117196562

Celular: (21) 995188487

E-mail: larissa.couto11@yahoo.com.br

Ed.: Rua Antônio Baptista Bittencourt, 130, ap. 201, Recreio dos Bandeirantes. Rio de Janeiro - RJ

CEP: 22790671

Turno: Integral

Sugestão de Orientador: Luiz Claudio Moreira Gomes

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a um Deus que nunca me abandonou. Um Deus que não possui forma, não possui regras e principalmente não faz julgamentos. À ele que me amou incondicionalmente, mesmo nos momentos em que me distanciei e fraquejei, agradeço por nunca ter soltado minha mão, mesmo não sendo merecedora de tamanho amor.

Agradeço também à Universidade Federal do Rio de Janeiro, que depois de dois anos de sofrimento e falhas durante o vestibular, me acolheu e me fez conhecer verdadeiramente o que é um ensino superior público de qualidade. A Faculdade Nacional de Direito me fez crescer como nenhum outro lugar fez, seja pelas trocas de vivência, pelo conhecimento construtivo como pelas dificuldades que impôs à uma menina de 19 anos que nada conhecia sobre o mundo. Espero um dia conseguir retribuir à sociedade tudo aquilo que em mim fora investido.

Um agradecimento especial e cheio de saudades ao meu falecido avô Elsio, que nunca deixou de estar presente em minhas conquistas e sempre se preocupou em passar seus ensinamentos a todos os seus netos: a ti, devo toda a minha paixão pelo estudo e pela ciência. Levarei comigo suas palavras de carinho e de orgulho, elas sempre serão minha motivação para nunca desistir. Junto com elas levo minha falecida avó Nilza, exemplo de mulher forte que nunca desistiu daquilo que considerava certo, sendo guerreira até o último minuto na maca do HCE.

Agradeço aos meus pais, Arnaldo e Andreia, que sempre se empenharam e despenderam todos os seus esforços para que mais essa conquista fosse possível. Com certeza, essa vitória não é só minha, mas nossa. Ao meu irmão Pedrinho, que depois de 13 anos vivendo a minha solidão, veio ao mundo para me fazer crescer como pessoa e trazer alegria para meus dias.

Por fim, agradeço aos meus amigos da Faculdade Nacional de Direito Caio, Emilly, Susanne, Cássia que tornaram esta caminhada mais leve. Minhas amigas da vida (e para toda a vida), Camille, Bia, Luany, Tainara, Déborah, Andressa e Paula, obrigada por muitas vezes serem a minha família, inclusive nos momentos em que pensei em desistir deste sonho que é a graduação. Obrigada por tudo.

RESUMO

NOGUEIRA, Larissa Couto. ONEROSIDADE EXCESSIVA E MODIFICAÇÃO CONTRATUAL EQUITATIVA: UMA ANÁLISE DAS AÇÕES REVISIONAIS DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ÂMBITO DO TJRJ EM TEMPOS DE PANDEMIA – UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, 2022.

O presente trabalho busca investigar as diversas decisões proferidas nas ações revisionais de aluguel comercial propostas no Estado do Rio de Janeiro durante o ano de 2020, período em que a pandemia do novo Coronavírus (SaRs-CoV-2) causou grandes impactos à economia nacional. Desse modo, através das palavras-chave “contrato” “locação” e “covid”, foi realizado um levantamento no portal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro de 15 decisões liminares e a impugnação de cada uma dessas decisões em sede de agravo de instrumento. A partir da análise qualitativa dos pronunciamentos judiciais, foi possível aferir quais foram os parâmetros legislativos e doutrinários utilizados pelos magistrados que justificassem a modificação equitativa (ou não) do valor do aluguel pactuado entre as partes, bem como se a pandemia foi pensada como premissa para aplicação da Teoria da Onerosidade Excessiva. Assim, considerando os fundamentos aplicados pelos juízes de primeiro grau, buscou-se tecer críticas quanto à uma possível arbitrariedade das decisões. Por fim, mediante a flexibilização das medidas de isolamento, constatou-se uma evidente mudança de posicionamento nos acórdãos, demonstrando um sopesamento de princípios necessário neste período de contínua instabilidade econômica.

Palavras-chave: Contrato de locação; Pandemia; Onerosidade Excessiva;

ABSTRACT

NOGUEIRA, Larissa Couto. ONEROSIDADE EXCESSIVA E MODIFICAÇÃO CONTRATUAL EQUITATIVA: UMA ANÁLISE DAS AÇÕES REVISIONAIS DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ÂMBITO DO TJRJ EM TEMPOS DE PANDEMIA – UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, 2022.

The present work seeks to investigate the various decisions handed down in the revisional actions of commercial rent proposed in the State of Rio de Janeiro during the year 2020, a period in which the pandemic of the new Coronavirus (SaRs-CoV-2) caused great impacts to the national economy. In this way, through the keyword's "contract", "lease" and "covid", a survey was carried out on the portal of the Court of Justice of the State of Rio de Janeiro of 15 preliminary decisions and the challenge of each of these decisions in the seat of instrument grievance. Based on the qualitative analysis of judicial pronouncements, it was possible to assess which were the legislative and doctrinal parameters used by the magistrates that justified the equitable modification (or not) of the rent value agreed between the parties, as well as whether the pandemic was thought of as a premise for application of the Excessive Onerosity Theory. Thus, considering the foundations applied by the first-degree judges, we sought to make criticisms regarding the possible arbitrariness of the decisions. Finally, through the easing of the isolation measures, an evident change of position was observed in the judgments, demonstrating a necessary balancing of principles in this period of continuous economic instability.

KEYWORDS: Rent contract; Pandemic; Excessive onerousness.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Análise comparativa das decisões liminares entre abril a agosto de 2020 ...	28
Tabela 2 – Análise comparativa dos agravos de instrumento entre julho a dezembro de 2020	29
Tabela 3 - Ações revisionais de aluguel comercial já sentenciadas ou analisadas em sede recursal.....	45

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
CAPÍTULO I – O INSTITUTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A REVISÃO CONTRATUAL	16
1.1. O contrato de locação no Código Civil de 2002 – Conceito e Princípios aplicáveis.....	16
1.2. O conceito de locação de imóvel urbano comercial pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991)	18
1.3. A revisão contratual no Código Civil de 2002 – Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva	20
1.4. A ação revisional de aluguel pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991)....	22
CAPÍTULO II – MAPEAMENTO DE 15 AÇÕES REVISIONAIS DE ALUGUEL COMERCIAL AJUIZADAS NO TJRJ NO ANO DE 2020 E O EXAME DE SUAS DECISÕES LIMINARES	23
2.1. Um panorama dos efeitos da pandemia a partir das decisões judiciais	23
2.2. Perspectivas jurisprudenciais: O perfil dos locatários e o percentual de redução pleiteado como fatores relevantes na análise dos pedidos tutelas de urgência.....	25
2.3. Fundamentos jurídicos utilizados nos deferimentos parciais das liminares: os princípios contratuais como justificativa para a modificação contratual equitativa.....	32
2.4. Críticas à aplicação da teoria da onerosidade excessiva frente aos regramentos da Lei de Locações.....	36
CAPÍTULO III – A EVOLUÇÃO DA PANDEMIA E A MUDANÇA NO POSIÇÃO JURISPRUDENCIAL: EXAME DOS ACÓRDÃOS EM AGRAVO DE INSTRUMENTO E DAS SENTENÇAS	38
3.1. A flexibilização gradual das medidas de isolamento social e seus efeitos na jurisprudência em 2020	38
3.2. Fundamentos jurídicos utilizados pelos desembargadores na tomada de decisão dos agravos de instrumento mapeados.....	42
3.3. O atual panorama das ações revisionais de aluguel pesquisadas em 2020 e as consequências do mundo pós pandêmico para os locatários.....	45
CONCLUSÃO	51
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	54

INTRODUÇÃO

O frágil cenário econômico pelo qual atravessa o Brasil, fruto da pandemia de COVID-19, atingiu diretamente diversos campos do direito, dentre eles a seara contratual. As medidas protetivas tomadas pelo governo, como o isolamento social e a suspensão de atividades não essenciais, apesar de serem de suma importância para evitar um colapso no sistema de saúde do Rio de Janeiro, ocasionaram um grave desequilíbrio econômico-financeiro, tendo como consequências o fechamento de inúmeros estabelecimentos, o aumento na taxa de desemprego e a diminuição da renda da maioria da população. Assim, diante de tal cenário de fragilidade, os contratos de locação comercial receberam maior atenção neste período, tendo em vista o aumento significativo no número de ações revisionais referentes aos aluguéis comerciais no Tribunal Fluminense, conforme será demonstrado no decorrer desta monografia.

A Lei de Locações (Lei nº 8245 de 1991) apresenta em seu artigo 18 a possibilidade de modificação ou substituição das cláusulas contratuais relacionadas ao valor da locação pactuado, e, nos casos em que não há acordo entre locador e locatário, o artigo 19 faculta a ambos o pedido de revisão judicial do aluguel.

O artigo 19 não estabelece nenhuma hipótese de aplicação da regra relacionada à ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis que acarretem prestação excessivamente onerosa à uma das partes. O dispositivo exige apenas, como requisito para buscar o amparo judicial, o decurso do tempo de três anos de vigência do contrato ou do último acordo firmado pelas partes, bem como a discrepância entre o valor do aluguel e o preço efetivo de mercado.

Ponto controverso relaciona-se a contratos que não tenham, ainda, atingido três anos de vigência durante a crise provocada pela pandemia. Os locatários, nesses contratos, estariam desamparados da tutela jurisdicional? Estaria parte significativa dos empresários fadados a suportar tamanho desequilíbrio de obrigações? Além disso, o artigo 68, inciso II, “b” da referida lei definiu que, em ações revisionais propostas pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente. Neste caso, este percentual seria suficiente para apaziguar os efeitos catastróficos da pandemia?

O Código Civil de 2002 também trata da matéria da revisão contratual em seus artigos 478, 479 e 480, que materializam a Teoria da Onerosidade Excessiva, na

qual apenas a resolução pode ser proposta pelo devedor, enquanto a revisão das condições do contrato é oferecida pelo credor.

Sobre este assunto, Francisco Paulo de Crescenzo Marino expõe as três correntes existentes na doutrina brasileira acerca da possibilidade de revisão contratual¹, sendo majoritária a defesa do artigo 317 do Código Civil como aplicável a qualquer tipo de prestação e viável de ser pleiteada por qualquer uma das partes. Igualmente entendeu a III Jornada de Direito Civil em seu Enunciado n° 176:

“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.”²

Todavia, em um cenário pandêmico, deve-se ter em mente que ambas as partes que firmaram o contrato são atingidas, em maior ou menor escala. Por um lado, grande parte dos locatários não possuem mais condições financeiras para cumprir com suas obrigações locatícias firmadas com seus locadores. Por outra perspectiva, têm-se os locadores que, ao não receberem o pagamento do aluguel pelos locatários, vislumbram sua renda prejudicada e diminuída, tendo em vista que trata-se, em muitos casos, de uma fonte de renda mensal e certa de receber ao final de cada mês para complementar o pagamento de contas ou, em alguns casos, vindo até a ser qualificado como a renda principal do locador.

Desse modo, expostas as circunstâncias que permeiam a questão, o objetivo deste estudo é analisar, por meio de uma pesquisa quantitativa e qualitativa jurisprudencial, aliada ao levantamento bibliográfico doutrinário, como ocorreu a aplicação da Teoria da Onerosidade Excessiva nos pedidos revisionais de contratos de locação comercial e quais foram os fundamentos que os julgadores levaram em consideração no momento da tomada de decisão. Assim, busca-se por meio desta pesquisa vislumbrar uma flexibilização quanto à aplicação do artigo 19 da Lei de Locações em benefício dos artigos do Código Civil 317, 478, 479 e 480, bem verificar uma possível arbitrariedade no que tange o percentual de redução do valor do aluguel comercial frente ao definido no artigo 68 da Lei de Locações.

Deve-se levar em conta que o panorama da pandemia do coronavírus trouxe à

¹ DE CRESCENZO, Francisco Paulo. Legitimidade para Oferta de Modificação Equitativa. In: **Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Equitativa**. 1ª edição. Brasil. Editora Almedina, 2020. P. 21 - 39

² FEDERAL, Conselho da justiça. Enunciado 176. III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>> Acessado em 13 out. 2021.

tona novamente o dirigismo contratual, no qual observa-se que o princípio do *pacta sunt servanda* (princípio da força obrigatória do contrato) não representa há muito um princípio absoluto. Conforme dispõe Flávio Tartuce (p. 571, 2020)³, a realidade fática do mundo capitalista moderno, fundado na flexibilidade e inconstância das atuais relações financeiras, não mais suporta uma concepção engessada do contrato, logo, tais mudanças também abarcam os contratos de locação comercial.

Sobre o tema, Flávio Tartuce (p. 955, 2020)⁴ explica que a matéria de revisão contratual por fato superveniente pode ser retirada dos arts. 317 e 478 do Código Civil. Para o autor, o artigo 317 é o que melhor traduz a revisão contratual, sendo na verdade o art. 478 dispositivo próprio da extinção dos contratos (resolução). Todavia, deve-se destacar que grande parte da doutrina também enxerga o artigo 478 como mecanismo para a revisão contratual, conforme também Enunciado 176 do CJF/STJ, da III Jornada de Direito Civil.

A Teoria da Onerosidade Excessiva, argumento que fundou os pedidos de revisão contratual de aluguel comercial durante o ano de 2020, está disposta no Código Civil e caracteriza-se pela ocorrência de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis que tornam as prestações acordadas em contrato de prestação diferida ou continuada excessivamente onerosas para uma das partes.

Importante pontuar também que o conceito da Teoria da Onerosidade Excessiva não se confunde com os institutos do caso fortuito e da força maior. José Fernando Simão⁵ discorre que, em razão do caso fortuito ou da força maior implicarem na resolução do contrato com efeitos ex nunc, ou seja, do momento em que se declarou a resolução para frente, bem como na irresponsabilidade do devedor pelos prejuízos causados ao credor, tais institutos não possuiriam aplicação no atual momento da pandemia, haja visto que a “impossibilidade” financeira de cumprimento do contrato é passageira.

Ademais, outro ponto controvertido presente nas decisões exploradas neste trabalho é a diferenciação entre a Teoria da Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão. Observa-se na atual doutrina duas correntes sobre a Teoria adotada pelo

³ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020. p. 571.

⁴ Ibid. p. 955.

⁵ SIMÃO, José Fernando. **"O contrato nos tempos da covid-19". Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19---esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-negocio>> Acessado em: 13 out. 2021.

pelo Código Civil de 2002 a respeito da revisão contratual por fato superveniente. De acordo com Flávio Tartuce e José Fernando Simão⁶, a jurisprudência majoritária entende que o Código Civil consagrou a Teoria da Imprevisão, que possui suas origens no direito francês, enquanto que para a segunda corrente doutrinária o Código Civil Brasileiro inspirou-se na legislação italiana (Código Civil Italiano de 1942) com a Teoria da Onerosidade Excessiva, tendo em vista que o artigo 478 do nosso código assemelha-se ao artigo 1467 do regramento civil italiano.

Por último, a questão da revisão contratual esculpida no artigo 19 da Lei 8245/91 (Lei de Locações) também revela outro viés sobre as decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, dado que as condições para revisão do contrato de aluguel são diversas das estabelecidas pela Teoria da Onerosidade Excessiva. Dessa forma, a despeito da aplicação do Princípio da Especialidade (tendo em vista que a Lei de Locações caracteriza-se como norma especial frente ao Código Civil), observa-se no atual cenário emergencial a possibilidade de ponderação dos princípios em prol da conservação do negócio jurídico. Assim, de forma análoga ao mencionado por Cláudia Lima Marques⁷, deve-se prevalecer aqui a complementariedade de leis, o “diálogo das fontes” e não a “subsidiariedade”, uma vez que tanto o Código Civil quanto a Lei do Inquilinato são regidos por princípios similares.

Dessa forma, a presente monografia trata-se de um estudo exploratório do tipo levantamento bibliográfico e jurisprudencial, objetivando uma investigação qualitativa das ações revisionais de aluguel ajuizadas no ano de 2020, coletadas por meio do portal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e das palavras-chave de busca “contrato” “locação” e “covid”, aliado à um olhar prévio do entendimento doutrinário sobre o assunto. Ademais, serão usados artigos científicos, websites e demais fontes de dados como instrumento de contextualização do atual cenário da pandemia e suas consequências para os contratos de locação comercial.

O tema a ser investigado, a incidência da Teoria da Onerosidade Excessiva e da Modificação Contratual Equitativa nas ações revisionais de aluguel comercial durante o ano de 2020, justifica-se pela relevância e preocupação em compreender, de forma mais aprofundada, a atuação do Poder Judiciário frente às mazelas oriundas do atual cenário

⁶ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil. Direito das Sucessões*. 3. ed. São Paulo: Método, 2010. v. 6, p. 275.

⁷ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4. ed. rev., atual e ampl., incluindo mais de 1.000 decisões jurisprudenciais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. pp. 550-551

de pandemia.

Diversas foram as consequências que atingiram o país com a disseminação do vírus da Covid-19, entretanto, os efeitos econômicos merecem especial atenção em relação aos pequenos lojistas que possuem contrato de locação fora dos shoppings centers, que representam a totalidade do perfil dos autores das ações mapeadas. Desta forma, analisar as decisões referentes aos contratos de aluguéis comerciais durante o ano de 2020 pode sinalizar, de forma mais detalhada, qual é o atual contexto dos empreendedores e microempreendedores no estado. Por outro lado, poderá auxiliar na busca por meios de amparo à este grupo financeiramente fragilizado, seja por intermédio de uma providência judicial seja por proposta legislativa.

Para alcançar tais objetivos, inicialmente o capítulo I conceitua o instituto do contrato de locação sob a ótica do Código Civil de 2002 e após, de forma mais específica, sob o viés do da Lei nº 8.245 de 1991 (Lei de Locações). Tal capítulo adentra nas especificidades do contrato de locação comercial através da doutrina especializada, bem como destrincha as condições dispostas em lei para o ajuizamento da ação de revisão contratual de aluguel e os requisitos a serem observados no momento da concessão.

Posteriormente, o capítulo II introduz a pesquisa jurisprudencial propriamente dita, com a especificação dos dados das ações judiciais examinadas, datas de quando foram apreciadas as tutelas de urgência formuladas e um comparativo gráfico de ações ajuizadas a cada mês a partir de abril de 2020. Em continuidade à apresentação dos dados empíricos, foi necessária uma análise qualitativa dos fundamentos utilizados para deferimento ou indeferimentos das liminares.

Constatou-se que os magistrados de primeiro grau consideraram importantes para análise do pedido de tutela elementos como o perfil dos locatários (qual era o ramo de atuação do lojista e se a atividade exercida comportava a modalidade “delivery”) e o percentual de redução pleiteado pelos autores (de forma realizar uma modificação contratual equitativa para ambas as partes). Além dos argumentos fáticos, durante a pesquisa qualitativa percebeu-se que a Teoria da Onerosidade Excessiva e os chamados “novos princípios sociais do contrato”⁸ foram os fundamentos jurídicos acatados na grande maioria das decisões liminares, sem a necessidade de dilação probatória por parte dos autores.

⁸ SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo** / Anderson Schreiber. – 3. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2020. p. 598

A partir desses elementos observados, foi possível redigir uma crítica quanto à arbitrariedade dos pronunciamentos judiciais, tendo em vista que a concessão da tutela de urgência, na maioria dos casos, estava em desacordo com os artigos 19 e 68 da Lei nº 8.245 de 1991, que estabelecem balizadores ao poder judiciário para proceder à revisão do contrato de locação.

Por fim, o capítulo III buscou investigar se concretamente ocorreu uma mudança de posicionamento da jurisprudência com o decorrer da pandemia e da flexibilização das medidas de isolamento social impostas pelo poder público. Para chegar a esta finalidade, foram examinados os critérios utilizados pelos desembargadores nos acórdãos de agravos de instrumento propostos para impugnar as 15 decisões pesquisadas no capítulo anterior, bem como se nos processos originários fora proferida sentença de procedência ou improcedência do pedido.

Nesta análise final conclui-se que, no atual cenário pós pandêmico, ao mesmo tempo que tornou-se insustentável a continuidade dos percentuais de redução com justificativa única na Teoria da Onerosidade Excessiva e nos princípios contratuais, os efeitos da pandemia ainda são sentidos pelos pequenos e médios lojistas, tendo em vista que, conforme será visto, grande parte dos autores, mesmo após a modificação contratual dita como equitativa, tornaram-se inadimplentes.

CAPÍTULO I – O INSTITUTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A REVISÃO CONTRATUAL

Com o intuito de demonstrar a incidência da Teoria da Onerosidade Excessiva sob as ações revisionais de contratos de aluguel comercial durante o ano de 2020, suas nuances no caso concreto e seus efeitos fático-jurídicos na sociedade, faz-se necessário adentrar no instituto do contrato de locação a partir de sua forma mais genérica, instituída pelo Código Civil de 2002 em seu Título V Capítulo V, bem como os requisitos para a revisão dos contratos de locação.

Após o entendimento acerca dos contratos de locação e suas origens conceituais, torna-se imprescindível também uma análise apartada da Lei nº 8.245 de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, haja visto que a referida norma constitui um “microssistema jurídico ou estatuto jurídico próprio” que regula os contratos de locação urbana residencial e comercial.

Assim, através do exame de ambas as legislações, será possível compreender melhor o embasamento jurídico aplicado pelos magistrados em suas decisões, seja em sede de cognição sumária de tutela de urgência, seja em uma análise mais aprofundada em instância recursal.

1.1 O contrato de locação no Código Civil de 2002 – Conceito e Princípios aplicáveis

O contrato de locação, segundo é possível inferir do conceito instituído no artigo 565 do Código Civil, trata-se de espécie de contrato por meio do qual uma das partes (nomeada como locador ou senhorio) se obriga a ceder à outra (nomeada de locatário ou inquilino), por tempo determinado ou não, o uso ou gozo de coisa não fungível mediante remuneração pecuniária denominada aluguel.

Flávio Tartuce⁹, acerca da natureza jurídica do contrato de locação, acrescenta ainda algumas outras características: (1) trata-se de *contrato bilateral ou sinalagmático* (diante das obrigações recíprocas); (2) *oneroso* (pela presença de remuneração); (3) *comutativo* (tendo em vista o acordo prévio das prestações); (4) *consensual* (aperfeiçoase com a manifestação de vontades); e, por fim, (5) *informal e não solene* (dispensa

⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie** – v. 3 / Flávio Tartuce. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 553

escritura pública ou forma escrita, como regra geral).

Além dos aspectos acima mencionados, deve-se destacar também que, na maioria dos casos, configura-se como *contrato de execução continuada* (ou de trato sucessivo), uma vez que seu cumprimento se protraí no tempo.

Assim, na esteira da qualificação geral dos contratos presente no Título V do Código Civilista, o contrato de locação submete-se ainda aos princípios axiológicos estabelecidos nos artigos 421 a 426, os quais, segundo Anderson Schreiber¹⁰, são três os novos princípios apontados pela doutrina que regulam as relações contratuais: (a) *o princípio da boa-fé objetiva*; (b) *o princípio da função social dos contratos*; e (c) *o princípio do equilíbrio contratual*. De acordo com o Autor, tais princípios exprimem uma nova visão, mais solidária e menos liberal, do instituto do contrato.

O primeiro princípio aplicável aos contratos de locação, em leitura sucessiva dos artigos da Seção I do Título V, é a *função social do contrato*, apontado de forma expressa no artigo 421 do Código Civil. Em transcrição do artigo 421, o Código estatui que “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”. Posteriormente, no artigo 2035, §1º do Código, é reafirmado o caráter cogente do referido princípio, aduzindo o dispositivo que “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”.

Consoante destaca Flávio Taturce¹¹, a função social dos contratos então caracteriza-se como “um princípio contratual, de ordem pública, pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, visualizado e interpretado de acordo com o contexto da sociedade”. Dessa forma, o objetivo da função social do contrato é proteger o polo mais vulnerável da relação contratual, introduzindo uma “relatividade necessária” aos contratos diante das peculiaridades do contexto econômico-social que os estruturam.

Em continuidade, o segundo princípio trazido pelo Código Civil de 2002 é a *boa-fé objetiva*, com previsão expressa no artigo 422. A boa fé-objetiva trata-se de cláusula geral, impondo aos contratantes a adoção de comportamento íntegro e com lealdade recíproca, tanto na execução quanto na conclusão do contrato. Assim, a observância deste princípio fundamental nos contratos, segundo Anderson Schreiber¹²,

¹⁰ SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo** / Anderson Schreiber. – 3. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2020. p. 598

¹¹ TARTUCE, Flávio. **Função social dos contratos. Do Código de Defesa do Consumidor ao Código Civil de 2002**. 2. ed. São Paulo: Método, 2007. p. 415

¹² SCHREIBER. Op. cit. p. 598-599

exerce uma tríplice função, quais sejam a interpretação dos negócios jurídicos, a restrição de direitos e a criação de deveres anexos à prestação principal.

Por fim, o último princípio a ser destacado é o *equilíbrio contratual* que, diferentemente dos princípios anteriores, a codificação civil não aludiu nominalmente em seus artigos. Conforme discorre Schreiber¹³, o princípio do equilíbrio contratual advém de uma interpretação conjunta dos princípios constitucionais (que permeiam todo o Código Civil) e os institutos que visam evitar o desequilíbrio excessivo do contrato, como a lesão e o estado de perigo (arts. 156 e 157), a revisão contratual (421-A) e a onerosidade excessiva (arts. 317 e 478 a 480). Dessa forma, o equilíbrio contratual diz respeito à uma justiça contratual, perseguindo o reequilíbrio do contrato sob uma ótica econômica em consonância com os princípios constitucionais.

Ressalta-se que se aplicam ainda aos contratos diversos outros princípios, como a obrigatoriedade dos contratos (*pacta sunt servanda*), a liberdade contratual e a relatividade dos efeitos contratuais. Tratam-se de princípios clássicos que, a partir de uma ideologia liberal do século XIX, formou o que hoje se conhece por modelo clássico de contrato, pautado nas concepções de ampla liberdade para contratar e de total submissão a seus termos. Todavia, tratam-se de princípios clássicos que, apesar de sua grande importância na construção histórica dos contratos, frente à problemática abordada neste trabalho, ganham maior destaque os novos princípios, dos quais melhor se coadunam com a flexibilidade necessária ao período de instabilidade da pandemia.

1.2 O conceito de locação de imóvel urbano comercial pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991)

Visto os aspectos gerais do conceito de locação de coisas no Código Civil, cabe agora trazer à lume a disposição do tema sob a ótica da Lei 8.245 de 1991. A Lei de Locação, ou ainda “Lei do Inquilinato”, trata-se de um microsistema jurídico que rege em específico a locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais. Nas palavras de Sylvio Capanema de Souza¹⁴, a Lei do Inquilinato buscou “unificar o regime jurídico da locação de imóvel urbano, pondo fim ao emaranhado legislativo que antes existia”.

Dessa forma, deve-se pontuar que as disposições instituídas no Código Civil de

¹³ SCHREIBER. Op. cit. p. 606-607

¹⁴ SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato comentada**. 7. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2012. p. 2.

2002 acerca da locação de prédio urbano serão aplicadas de forma subsidiária à Lei 8.245 de 1991, em casos específicos e em sendo esta omissa, conforme disposição do artigo 2.036 do Código, que estabelece que a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.

Nesta toada, a locação de prédio urbano na Lei do Inquilinato possui, em geral, as mesmas características essenciais da locação de coisas do Código Civil, tratando-se de um contrato bilateral, oneroso, comutativo e consensual. Ainda, em diferença pontual ao Código Civil, a Lei 8.245 de 1991 estimula a pactuação de forma escrita. No que tange os aspectos subjetivos, Schreiber identifica que a Lei do Inquilinato admite certa vulnerabilidade ao locatário, dando-lhe, de modo geral, direitos superiores aos estipulados no Código Civilista (SCHREIBER, 2020, p. 767-768).

No que diz respeito ao aspecto objetivo da locação, a Lei 8.245 de 1991 estipula que a locação de imóvel urbano poderá se dar para fim residencial ou comercial, bem como para temporada. Nessa perspectiva, a lei traz importante diferenciação para fins de reconhecimento da finalidade da locação, dispondo de diferentes regramentos para cada um dos tipos de locação.

Com base na lei, pode-se inferir que a locação será considerada como comercial ou residencial quando atendidos os requisitos do artigo 51 em concordância com o artigo 55 da Lei de Locação, quais sejam: locação que é destinada a fins comerciais ou de locatário pessoa jurídica, quando o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes executivos ou empregados.

Nesse ponto, enquanto alguns autores limitam-se a definir a locação comercial como aquela destinada à fins comerciais, incluindo não apenas a instalação de comércio em sentido estrito, mas também a atividade industrial, por exemplo (SCHREIBER, 2020, p. 766), outros realizam uma diferenciação entre duas espécies de locação comercial: a empresarial, em que o locatário tem direito de inerência à locação, e a não empresarial, em que esse direito não existe (COELHO, 2020, p. 131).

Fábio Ulhoa Coelho¹⁵ argumenta que a locação empresarial só se dará nos casos em que estiverem presentes as condições do artigo 51 da Lei de Locação, sendo obrigatório que a locação tenha se dado por meio de contrato escrito, em prazo determinado, com no mínimo cinco anos de vigência da locação e três anos explorando a mesma atividade econômica no imóvel. Por outro lado, a locação não residencial

¹⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil : contratos, volume 3** [livro eletrônico]. 2. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 131

considerada não empresarial limita-se às hipóteses residuais que fogem da regra do artigo 51, mas que igualmente exploram atividades comerciais no imóvel.

Tal diferenciação, conforme aponta o autor, encontra relevância principalmente ao término do prazo de locação, tendo em vista que, enquanto na locação empresarial o locatário teria o direito de renovação compulsória como forma de proteger o ponto comercial, nas locações não empresariais o locatário não terá protegido o eventual interesse em permanecer no estabelecimento em que explora sua atividade econômica.

1.3 A revisão contratual no Código Civil de 2002 - Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva

Elencadas as similaridades e distinções conceituais do contrato de locação comercial, importante discorrer também sobre a possibilidade de revisão desses contratos, tanto pelo viés do Código Civil de 2002 quanto pela Lei de Locação (8.245 de 1991).

Como regra geral, os contratos no Código Civil seguem a ideia de que o contrato terá continuidade se assim permanecerem os fatos que o originaram, sendo aplicada a máxima *rebus sic stantibus*. Assim, quando supervenientes circunstâncias que alterarão o *status quo* do contrato, haverá razão para que o negócio jurídico seja revisado, de modo a assegurar o valor da prestação.¹⁶

Dessa forma, diante da desproporção manifesta da obrigação, o Código Civil de 2002 celebrou, em seu artigo 317, a chamada “Teoria da Imprevisão” que viabiliza a possibilidade dos contratantes exercerem o direito de pedir a revisão da prestação. Assim dispõe o artigo 317:

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

Há ainda a hipótese estabelecida nos artigos 478 e 479 do Código Civil, que diz respeito à possibilidade de resolução ou modificação das condições do contrato, sendo este 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.

¹⁶ BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **Revisão Contratual no Código civil e no Código de Defesa do Consumidor**. Editora Foco; 2ª edição (1 setembro 2019) p. 1.

No caso da modificação (ou revisão do contrato), deve-se pontuar que o artigo 479 atribui ao devedor, na ação de resolução contratual, a possibilidade de se oferecer para modificar equitativamente as condições do contrato, promovendo a revisão¹⁷. Tais artigos consagram a chamada “Teoria da Onerosidade Excessiva”.

Em relação aos artigos citados, importante salientar a existência de intenso debate doutrinário quanto às hipóteses de aplicação do instituto da revisão contratual no âmbito do Código Civil. Consoante dispõe De Crescenzo¹⁸, existem hoje três correntes principais que discorrem sobre o sentido e o alcance do artigo 317: A primeira corrente, que limita o artigo 317 apenas às prestações pecuniárias; A segunda corrente — a qual De Crescenzo compreende como majoritária — que entende o artigo 317 como aplicável a toda e qualquer prestação; E, por fim, a terceira corrente, que postula a inaplicabilidade do artigo 317 ao campo dos contratos, no qual incidiriam apenas os artigos 478 e 479.

Schreiber¹⁹ entende que o artigo 317 tornou-se uma espécie de “puxadinho hermenêutico” dos artigos 478 a 480, empregando a doutrina uma interpretação corretiva dos referidos artigos para garantir a revisão contratual mesmo nos casos de contratos bilaterais, enquanto que Barletta²⁰ interpreta o artigo 317 como o que mais se coaduna ao princípio do equilíbrio contratual.

No mesmo sentido que Barletta, diversos enunciados destacam a relevância do instituto da revisão contratual como forma de efetivação de princípios aplicáveis aos contratos, consoante Enunciado 176 da III Jornada de Direito Civil, já anteriormente citado (reforça a importância da hipótese de revisão do artigo 478 do Código Civil para o princípio da conservação dos negócios), e o Enunciado 367²¹ da IV Jornada de Direito Civil (que apresenta como uma alternativa à resolução do contrato a modificação equitativa pelo juiz).

¹⁷ BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **A Revisão Contratual no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e a Pandemia do Conoravírus (COVID-19)**. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 29, n. 129, p. 10. maio/jun. 2020.

¹⁸ DE CRESCENZO, Francisco Paulo. Legitimidade para Oferta de Modificação Equitativa. In: **Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Equitativa**. 1ª edição. Brasil. Editora Almedina, 2020. P. 25 - 26

¹⁹ SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar**. 1ª Edição, 2ª Tiragem, 2018. São Paulo: SaraivaJur. P. 248

²⁰ BARLETTA, Op. Cit. P. 10

²¹ FEDERAL, Conselho da justiça. Enunciado 367. IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/488> > Acessado em 16 fev. 2022

1.4 A ação revisional de aluguel pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991)

Por último, no que tange a previsão de revisão dos contratos de locação na Lei 8.245 de 1991, deve-se explicitar algumas regras especiais e distintas do Código Civil. Primeiramente, a lei de locação estabelece em seu artigo 18, como forma de reafirmar a liberdade contratual, a possibilidade das partes, em comum acordo, ajustarem novo valor de aluguel, bem como inserirem ou modificarem cláusulas de reajuste.

Em continuidade, na hipótese de ausência de comum acordo entre locador e locatário, qualquer um dos dois contratantes poderá requerer a revisão judicial do aluguel, tendo como única condição a vigência de três anos do contrato ou do último acordo anteriormente realizado, consoante disposição do artigo 19 da lei de locação. Assim, trata-se aqui de uma ação de natureza dúplice²².

A Lei de Locação traz ainda de forma específica em seu Capítulo IV, artigos 68 a 70, a regulamentação do procedimento da ação revisional de aluguel. Primeiramente, como forma de evitar o prejuízo a qualquer uma das partes contratantes, o artigo 68 em seu inciso II, alíneas “a” e “b”, estipula percentuais a serem observados pelo magistrado no momento da fixação do aluguel provisório: a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% do pedido; b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente.

Dessa forma, mais uma vez, percebe-se a preocupação da referida lei com o equilíbrio contratual e com a preservação do contrato, de forma a favorecer, sempre que possível, a continuidade da relação locatícia. Ademais, diferentemente do Código Civil, a Lei de Locação não submete o pedido de revisão a qualquer fato oneroso ou imprevisível, bem como não condiciona a apenas uma das partes a possibilidade de requerer a revisão contratual (conforme ocorre no artigo 479, em que o réu pode oferecer-se a modificar equitativamente as condições do contrato).

A Lei de Locação, como último ponto relevante, determina ainda no artigo 69 que, ao término da ação revisiomal, o valor do aluguel fixado na sentença retroagirá à data da citação (efeitos *ex tunc*), e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas com correção monetária e se tornarão exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão.

²² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie** – v. 3 / Flávio Tartuce. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 639

CAPÍTULO II – MAPEAMENTO DE 15 AÇÕES REVISIONAIS DE ALUGUEL COMERCIAL AJUIZADAS NO TJRJ NO ANO DE 2020 E SUAS DECISÕES LIMINARES

2.1 Um panorama dos efeitos da pandemia a partir das decisões judiciais

Após o exame do conceito de contrato de locação comercial e suas nuances, passa-se para uma análise deste instituto inserido na conjuntura da pandemia, em especial durante o ano de 2020, período considerado de maior recessão econômica. Neste momento, ao passo que o número de contaminados pelo SaRs-CoV-2 aumentava em todo o país, ainda não havia perspectivas para uma vacina que controlasse a disseminação do vírus. Assim, como forma de controlar os efeitos na saúde causados pela pandemia, o Poder Público impôs o fechamento temporário de diversos estabelecimentos comerciais, a fim de evitar a circulação de pessoas e reforçar o isolamento social.

Entretanto, o fechamento abrupto de lojas, shoppings centers e outros estabelecimentos atingiu consideravelmente o rendimento financeiro do comércio, que precisou se readaptar e buscar alternativas emergenciais para evitar o encerramento definitivo de suas atividades. Dessa forma, uma das alternativas encontradas pelos lojistas diante do caos econômico instaurado, foi buscar o amparo do Poder Judiciário, principalmente aqueles comerciantes que dependiam diretamente de um contrato de locação para uso do ponto comercial.

Com a finalidade de aproximar-se desta realidade fática, realizou-se um levantamento jurisprudencial das ações revisionais de aluguel propostas no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, coletadas durante o período de março a dezembro do ano de 2020. Ressalta-se que todos os dados quantitativos e decisões utilizadas no presente trabalho derivam de uma pesquisa anterior desta autora em conjunto com outras duas autoras²³.

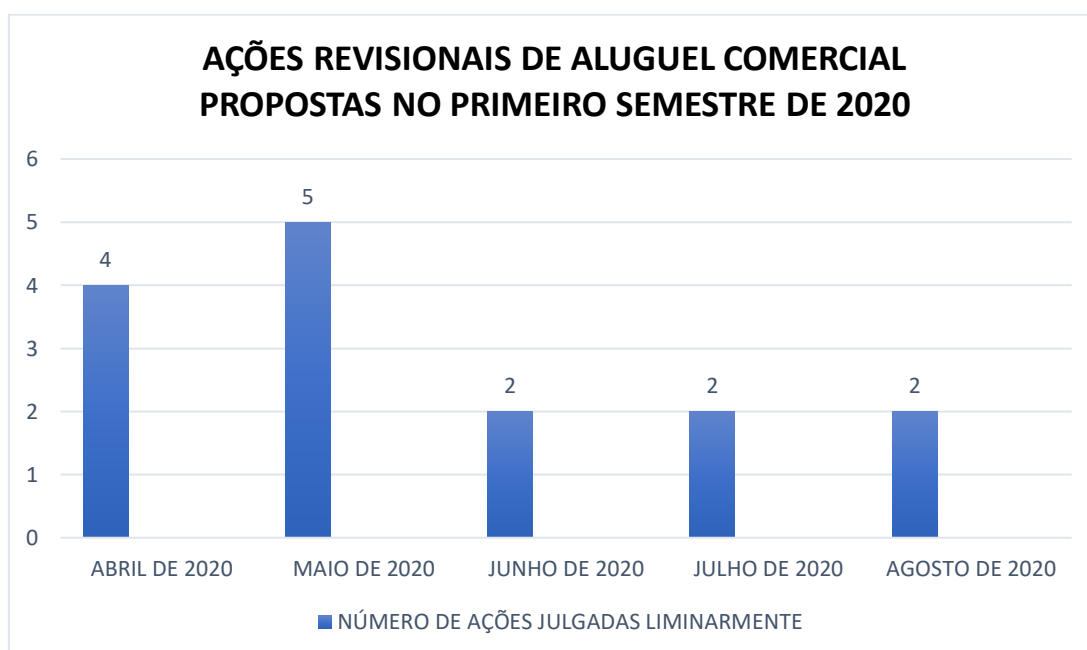
À vista disso, através do portal do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e das palavras-chave “contrato” “locação” e “covid”, a presente investigação coletou 15 ações judiciais, nas quais foram examinadas todas as decisões proferidas em

²³ NOGUEIRA, Larissa Couto. MOREIRA, Daniella da Silva. BARREIROS, Barbara Maia Mangano. Contratos de locação na pandemia: uma breve análise das ações revisionais entre o decreto nº 46.973 de 16 de março de 2020 e o decreto nº 47199 de 4 de agosto de 2020. In: **A simbiose entre o Público e o Privado: algumas reflexões jurídicas iniciais**. 1ª Edição. Rio de Janeiro. Editora Dialética. 2022.

sede liminar e a impugnação de cada uma dessas decisões em sede de agravo de instrumento.

O período escolhido para coleta de dados abrange como marco inaugural a publicação do Decreto do Estado do Rio de Janeiro nº 46.973 de 16 de março de 2020²⁴, o qual foi o instituidor de medidas iniciais de isolamento social no estado (como o fechamento dos shopping centers, centros comerciais e estabelecimentos congêneres), e como marco final o Decreto do Estado do Rio de Janeiro nº 47.199 de 04 de agosto de 2020²⁵, que pela primeira vez em meses de medidas e decretos restritivos, iniciou a flexibilização da abertura de diversos estabelecimentos comerciais.

Ao todo, foram reunidas 15 ações revisionais de aluguel comercial em primeira instância, nas quais 4 ações foram decididas liminarmente em abril, 5 no mês de maio, 2 em junho, 2 em julho e 2 ações em agosto, conforme tabela abaixo.

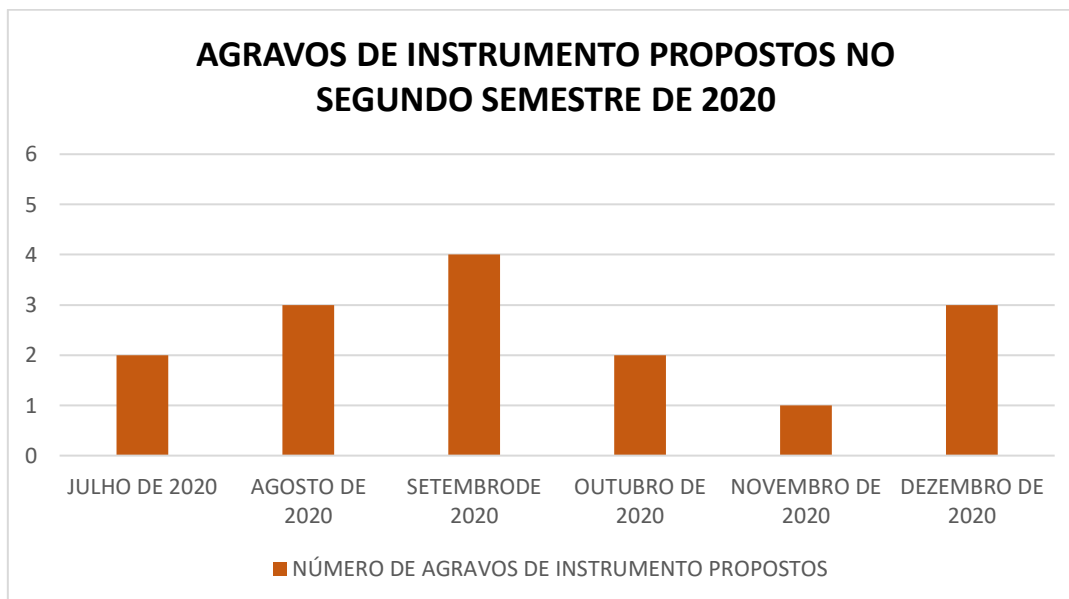


Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

²⁴ BRASIL. **DECRETO Nº 46.973 DE 16 DE MARÇO DE 2020**. RECONHECE A EMERGÊNCIA NA SAÚDE PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO EM RAZÃO DO CONTÁGIO E ADOTA MEDIDAS ENFRENTAMENTO DA PROPAGAÇÃO DECORRENTE DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19); E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, n. 049- A, Terça Feira, 17 de Março de 2020.

²⁵ BRASIL. **DECRETO Nº 47.199 DE 04 DE AGOSTO DE 2020**. DISPÕE SOBRE AS MEDIDAS DE ENFRENTAMENTO DA PROPAGAÇÃO DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19), EM DECORRÊNCIA DA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA EM SAÚDE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, n. 143, parte I - Quinta Feira - 6 de Agosto de 2020

Em contrapartida, a partir de julho de 2020, percebeu-se um aumento ascendente na proposição de agravos de instrumento em face das decisões interlocutórias proferidas, conforme demonstra os dados da tabela abaixo.



Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Dessa forma, consoante será demonstrado a partir das decisões e acórdãos explorados, os magistrados alteraram progressivamente os argumentos para reformar os pedidos liminares, com base principalmente nos efeitos da pandemia nos contratos de locação comercial, acompanhando as tendências de flexibilização pelo Poder Executivo Estadual.

Ademais, percebe-se uma forte influência do perfil dos autores no momento da tomada de decisão, sendo levado em consideração a atividade econômica ao qual destinava-se a locação comercial, bem como o percentual de redução perseguido pelos autores.

Por fim, importante entender sob qual viés a revisão locatícia foi considerada, a relevância do instituto da Teoria da Onerosidade Excessiva em cada uma das decisões e acórdãos coletados e sua tendência (ou não) para uma modificação contratual equitativa e benéfica para ambos os polos da ação (locador e locatário).

2.2 Perspectivas jurisprudenciais: O perfil dos locatários e o percentual de redução

pleiteado como fatores relevantes na análise das tutelas de urgência

A urgência para lidar com as consequências econômicas da pandemia demonstrou-se latente, tendo em vista que todas as ações revisionais de aluguel comercial coletadas durante esta pesquisa apresentaram como um dos pedidos a concessão da tutela antecipada de urgência, a fim de reduzir liminarmente o valor do aluguel pactuado.

A tutela provisória, conforme leciona Daniel Amorim Assumpção Neves²⁶, trata-se de provimento judicial mediante cognição sumária do magistrado, ou seja, o juiz, ao concedê-la, ainda não possui acesso a todos os elementos de convicção a respeito da controvérsia jurídica. Assim, para concessão da tutela de urgência, o artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015 estabeleceu dois requisitos: a existência de indícios que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Dessa forma, para atender minimamente aos requisitos do *fumus boni juris* (probabilidade do direito) e do *periculum in mora* (perigo de dano ou risco ao direito e ao resultado do processo), os julgadores atentaram-se para indícios como a atividade fim ao qual destinavam-se a locação comercial e o percentual de redução pleiteado pela parte autora.

No que tange à análise do perfil dos contratantes, percebe-se uma maior aquiescência dos pedidos de tutela provisória quando, da cognição superficial dos fatos, extrai-se que a locação se destina a atividades não essenciais, ou seja, que não estejam incluídos na prestação de serviços de saúde e rede de mercados:

Como se vê da cláusula primeira do contrato celebrado entre as partes (fls. 47), o objeto da locação é o imóvel designado Loja A do nº 1327 da Rua Ataulfo de Paiva, no Leblon, **justamente onde a autora se dedica à venda de Açai (fls. 70). Em não sendo um produto de primeira necessidade, parece razoável o argumento de que a loja sofreu decréscimo em suas vendas, o que, de resto, aparentemente é comprovado pelos documentos de fls. 72/74. Portanto, ao menos no que tange a esta fase de cognição perfunctória, parece verossímil a afirmação da demandante de que o negócio que empreende sofreu queda de faturamento na ordem 67,45%.**

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0082153-87.2020.8.19.0001 - 29ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a) Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito – 24/04/2020)

²⁶ Neves, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil – Volume Único**/ Daniel Amorim Assumpção Neves – 12ª edição – Salvador. Editora JusPodivm, 2019. P. 487-488

É bem verdade que o Município de São Gonçalo determinou o fechamento dos estabelecimentos comerciais, autorizando o funcionamento apenas dos seguintes estabelecimentos: farmácias, lojas de conveniência nos postos de combustíveis, aviários regulares, lanchonetes, lojas de materiais de construção, autopeças e oficinas, hipermercados, supermercados, mercados, feiras livres de hortifrutigranjeiros, açougues, peixarias, hortifrutigranjeiros, quitandas, centros de abastecimento de alimentos, distribuidores de gás, lojas de venda de água mineral, padarias, postos de combustível, pet shops e atividade e serviços relacionados à imprensa, conforme Nota Oficial publicada no site da prefeitura (<https://www.saogoncalo.rj.gov.br/noticiaCompleta.php?cod=10548&tipoNoticia=Prefeito>). **No caso em comento, o estabelecimento comercial tem como objeto social o comércio varejista de cosméticos, conforme contrato social acostado às fls. 24/33, logo, não se encontra abrangido pela atividades citadas acima.**

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0004974-13.2020.8.19.0087 - 3ª Vara Cível da Regional de Alcântara — Juiz (a) Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas – 28/04/2020)

Além disso, os magistrados consideraram as peculiaridades da atividade comercial exercida no imóvel locado como elemento a evidenciar a redução no faturamento do locatário, caracterizando assim o requisito do *periculum in mora*, conforme é possível constatar das decisões coletadas:

Entendo que, em razão da queda do faturamento da autora, por sua atividade se restringir ao "delivery", diante da parcial disponibilidade do bem locado, ser adequada a diminuição do valor do aluguel para quantia equivalente 50% do valor mensal, mais encargos, montante que acredito não ocasionar danos aos requeridos, sem prejuízo de eventual revisão após o contraditório.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0010579-59.2020.8.19.0209- 2ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca — Juiz (a) Mario Cunha Olinto Filho – 11/05/2020)

É forçoso registrar que a ordem do poder público para fechamento de estabelecimentos não alcançou os espaços destinados à estacionamentos. A obrigação da parte autora, locatária do espaço é de pagar e não se encontra impossibilitada, seja porque a atividade empresarial não foi interrompida, seja porque o só "fato do príncipe" não impede o pagamento ou o cumprimento da obrigação de dar. **Por outro lado, não é possível negar que a atividade comercial da locatária encontra-se prejudicada pelo fato de que o isolamento social reduziu drasticamente a quantidade de circulação de pessoas nas ruas, cabendo afirmar que a parte autora enfrenta uma restrição parcial** (porque o uso foi afetado parcialmente como resta consignado na inicial) e temporária (porque há de existir fim nesta situação complexa e difícil que estamos enfrentando) no exercício do seu negócio.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0075055-51.2020.8.19.0001- 23ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a) Andrea de Almeida Quintela da

Silva– 27/04/2020)

A revisão liminar do aluguel comercial justificou-se, portanto, em razão de indícios da queda drástica na receita do empreendimento, o que leva à conclusão lógica do risco ao resultado útil do processo, qual seja, o encerramento definitivo do comércio e o fim do contrato de locação.

Outrossim, o percentual de redução pleiteado pelos autores também demonstrou-se fator relevante para a apreciação do pedido de tutela antecipada de urgência. De acordo com o levantamento feito, das 15 ações revisionais pesquisadas, apenas 3 decisões indeferiram o pedido de tutela antecipada de urgência, enquanto 2 decisões deferiram totalmente o pedido formulado e 10 decisões deferiram parcialmente, conforme tabela abaixo:

Tabela 1

Data de apreciação do pedido de tutela antecipada de urgência	Decisões de deferimento (n° do processo judicial)	Decisões de indeferimento (n° do processo judicial)	Decisões de deferimento parcial (n° do processo judicial)
Abril		0142464-83.2016.8.19.0001 (27/04/2020)	0082153- 87.2020.8.19.0001 (20/04/2020) 0004974- 13.2020.8.19.0087 (28/04/2020) 0075055- 51.2020.8.19.0001 (27/04/2020)
Maior	0003536-05.2020.8.19.0037 (26/05/2020)	0013853-70.2020.8.19.0002 (15/05/2020)	0238950-67.2015.8.19.00001 (25/05/2020) 0011236- 19.2020.8.19.0203 (05/05/2020) 0010579- 59.2020.8.19.0209 (07/05/2020)
Junho	0102590-52.2020.8.19.0001		0000840- 64.2020.8.19.0079 (03/06/2020)

	(02/06/2020)		
Julho		0012890- 41.2020.8.19.0203 (10/07/2020)	0020426- 06.2020.8.19.0203 (23/07/2020)
Agosto			0166190- 47.2020.8.19.0001 (26/08/2020) 0017523- 59.2020.8.19.0021 (25/08/2020)
Total	2	3	10

Tabela 2- Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Consoante demonstram os dados da tabela, a preponderância das decisões tende ao parcial provimento dos pedidos autorais, o que evidencia um fenômeno de atenção às necessidades de ambas as partes, locatário (requerente) e locador (requerido). Ou seja, na grande maioria dos casos, os magistrados buscaram equilibrar o percentual de redução dos aluguéis, flexibilizando os pedidos que se mostravam prejudiciais ao requerido ao invés de seu total indeferimento:

Os critérios são adequados ao caso em tela, devendo ser registrado que, ainda, que a atividade da parte autora esteja severamente prejudicada, algum valor de aluguel deve ser entregue à ré, na medida em que a posse do bem imóvel continua com a parte autora. Neste momento processual não é possível aferir a existência ou não de caixa pela empresa locatária, capaz de suportar o período da pandemia. A decisão que busca a parte autora demanda decisão imediata que impede o perquirir mais aprofundado de sua capacidade econômica. Por outro lado, o ramo de atividade por ela desenvolvido permite afirmar que tão logo esteja ultrapassado o período de isolamento, e em sendo possível a abertura do comércio, bares e restaurantes, shopping center, etc , o movimento do negócio retomará a normalidade de forma imediata. O espaço locado pela parte autora situa-se no centro de bairro movimentado próximo a comércio, bancos e parque público. **A revisão do contrato se impõe, mas não na forma pretendida pela locatária, isto é, de suspensão total de pagamentos dos locativos a partir de abril de 2020, pois isto configura moratória que, a ser acatada, geraria o caos social, além de inconcebível quebra contratual, pois implicaria em que apenas a ré, locadora, permaneceria com as suas obrigações intactas e em pleno vigor, deixando de receber qualquer valor, embora privada da posse direta, e tendo que, por outro lado, respeitar a posse da parte autora.** Diante de todo o exposto, por entender presentes os requisitos do art. 300 do CPC, quais sejam a plausibilidade do direito e o perigo de dano, **DEFIRO parcialmente a tutela de urgência para determinar que o aluguel mensal devido pela locatária a partir de março de 2020 e enquanto durar a determinação de suspensão pelo Poder Público das atividades do comércio em geral, seja equivalente a 50% (cinquenta por cento) do**

valor do aluguel em vigor, devendo ser desconsiderado o boleto encaminhado para pagamento do aluguel de março de 2020.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0075055-51.2020.8.19.0001 - 23ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a) Andrea de Almeida Quintela da Silva – 27/04/2020)

No caso sub judice, encontram-se presentes os requisitos autorizadores para concessão da tutela pretendida, como a probabilidade do direito e o perigo de dano. E isso, porque o Decreto Estadual de nº 46.973/2020, reconheceu a situação de emergência na saúde pública e determinou a suspensão dos serviços da demandante em seu art. 5º, inciso IV, dentre outros, para evitar a propagação do novo coronavírus (covid-19). Observo que o referido decreto foi prorrogado por aquele de nº 47.006/2020, também, no âmbito do Poder Estadual. Portanto, verifico a probabilidade do direito autoral, incidente, in casu, a teoria da imprevisão aos contratos em curso, pela qual é possível revisão das bases pactuais em decorrência de imprevisto, no que se enquadra, claramente, a situação pandêmica atual. Do mesmo modo, o perigo de dano resta patente em casos desta natureza, vez que a falta de pagamento do aluguel importa em descumprimento do contrato de locação, o que inviabilizaria a sua manutenção, bem como sua renovação. E, também, o pagamento do valor integral, sem disponibilidade de caixa, ocasionaria a falência da locatária. **Diante desse contexto, constato que a presente restrição geral ocasionará, sem dúvidas, prejuízo a ambas as partes. O locador terá que reduzir seu lucro e despesas a fim de manter o contrato em tela, e o locatário terá que fazer o mesmo, a fim de preservar seu ponto comercial. Registro que a referida pandemia atingiu o mundo e nos forçou a rever os negócios jurídicos firmados, pois até então procurava-se dividir o lucro, e agora impõe-se dividir os prejuízos, a fim de que todos possam, de alguma forma, sobreviver ao caos econômico que nos aflige nesse momento tão delicado. Assim, não se pode, por um lado, manter os contratos de locação nos patamares até então vigentes, ante a mudança radical da situação financeira do inquilino. Por outro lado, não se pode exonerar o locatário do pagamento das despesas por ele assumidas, consoante pleiteado, até porque está a ocupar o imóvel em questão, com o seu estabelecimento comercial.** Em sendo assim, entendo razoável que a autora, ora locatária, efetue o pagamento de metade do valor do aluguel vigente, o que totaliza a quantia de R\$ 16.021,50 (dezesesseis mil e vinte e um reais e cinquenta centavos), nos meses de abril a junho de 2020. **Por tais motivos, DEFIRO, EM PARTE, A TUTELA ANTECIPADA requerida, a fim de determinar que a autora efetue o pagamento de metade do valor do aluguel vigente, cujo montante fixo em R\$ 16.021,50 (dezesesseis mil e vinte e um reais e cinquenta centavos) mensais, no período de abril a junho de 2020.**

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0166190-47.2020.8.19.0001- 46ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a) Marianna Mazza Vaccari Manfrenatti Braga – 28/08/2020)

Em contrapartida, as 03 decisões que indeferiram os pedidos de tutela de urgência demonstraram-se inflexíveis, pois quando os magistrados se depararam com pleitos de redução acima de 50% do valor do aluguel ou de isenção total da obrigação, não buscaram ponderar outro percentual que viesse a viabilizar a continuidade da

relação contratual, sob a justificativa da intervenção mínima do Estado nos contratos. Ademais, as decisões foram conservadoras em não reconhecer a pandemia como um fator a ensejar a aplicação da Teoria da Onerosidade Excessiva, necessitando de produção probatória, conforme excertos abaixo:

Indefiro por ora o pedido de tutela de urgência, por estarem ausentes os requisitos autorizadores para sua concessão, **ressaltando que a mera menção genérica, sem a comprovação da onerosidade excessiva, não é suficiente para justificar a diminuição do aluguel**, observando que cabem às partes renegociarem seus contratos. Sem prejuízo, manifestem-se os réus sobre fls. 395/400 e 414/415.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0142464-83.2016.8.19.0001- 28ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a) Paula Silva Pereira – 28/04/2020)

Se de um lado poderia ter havido a queda abrupta nos rendimentos da autora, tornando a prestação dos alugueres nos valores originalmente contratados excessivamente prejudicial a sua condição financeira e econômica, com risco de levá-la à quebra; não se pode ignorar que, de outro lado, se o proprietário do imóvel não receber o valor ajustado poderia de igual modo deixar de honrar compromissos inadiáveis como pagamento de plano de saúde de viúva, demais herdeiros e dependentes, ou de serviço de luz, água, impostos, outras prestações e até mesmo alugueres de bem diverso. Não se pode fechar os olhos para a realidade de que há numa cadeia negocial e de assunções de obrigações, o rompimento unilateral é causa de consequências desastrosas para todos os ângulos. A ação de revisão de aluguel está prevista na própria Lei do Inquilinato, no artigo 68 e segts., observando-se os requisitos do artigo 19 da mesma lei, condições essas que não se fazem presentes. **Mesmo que sob a alegação de caso fortuito ou força maior alguns tribunais do país têm acolhido o pedido de redução formulado por locatários, a fixação dos novos alugueres com desconto tomam a variável de 30% a 50%. Entretanto a autora pretende a inadmissível redução de 90%, gerando forte impacto nos cofres do locador. Não se pode conceder medida desse naipe sem a prévia prova pericial, muito menos sem garantir à parte contrária o direito de resposta. Como de forma clara foi dito nesta decisão, é inegável que as relações jurídicas travadas entre particulares sofrerão abalo em razão da epidemia do coronavírus, mas para que o Judiciário possa intervir, tem que ter a absoluta certeza de que esse choque ou aflição teria atingido somente os interesses do locatário, e que o locador estaria passando incólume por todo esse tranco econômico-financeiro, sem experimentar qualquer dificuldades, possuindo bons lastros e reservas econômicas em suas contas.** Repito, não se pode perder de mente que existe uma grande cadeia produtiva formada pelos integrantes da sociedade, de forma que o rompimento de uma obrigação pode comprometer a expectativa do outro em satisfazer prestações ou mesmo de garantir o sustento próprio ou da família dependente. Ou seja, ao se conceder um benefício, não previsto em contrato, para uma ponta desta cadeia produtiva, tem que se ter a certeza de que tal gesto, ou contemplação, absolutamente também não estaria causando grande estrago para o outro lado que viria a ser surpreendido com o intrometido comando judicial.

Isto posto, indefiro o pedido de tutela de urgência.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0013853-70.2020.8.19.0002 - 9ª Vara

Cível da Comarca de Niterói — Juiz (a) Alexandre Eduardo Scisinio – 20/05/2020)

2.3 Fundamentos jurídicos utilizados nos deferimentos parciais das liminares: os princípios contratuais como justificativa para a modificação contratual equitativa

A preocupação dos magistrados em resguardar, ainda que temporariamente, a viabilidade do contrato de locação comercial buscou amparo, primordialmente, nos já citados princípios aplicáveis aos contratos de locação, em especial a função social dos contratos e o equilíbrio contratual. Em diversas decisões, foi possível verificar a menção ao equilíbrio contratual como fundamento para concessão da tutela de urgência, consoante abaixo destacado:

Examinados a Inicial e a documentação que a instrui, conclui-se que restou evidenciada na hipótese em tela a citada diminuição repentina na capacidade econômica do Locatário, proprietário de bar e restaurante com cerca de 05 funcionários que ocupa imóvel com aluguel mensal de R\$ 2.500,00, por motivo de força maior - a pandemia, **o que resulta no reconhecimento pelo Juízo de desequilíbrio contratual autoriza a intervenção do Poder Judiciário para seu restabelecimento.**

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0003536-05.2020.8.19.0037 - 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo — Juiz (a) Fernanda Sepulveda Terra Cardoso Barbosa Telles– 27/05/2020)

Imperioso se faz que o Poder Judiciário venha, excepcionalmente, **intervir em relações jurídicas privadas para reaver o equilíbrio econômico do contrato, para que o ônus financeiro resultante da pandemia atinja de forma equânime ambas as partes que o celebraram.** O contrato de locação é bilateral, oneroso, consensual, comutativo e de trato sucessivo, no qual há prestação e contraprestação consubstanciadas em pagamento do aluguel por parte do locatário e disponibilização de bem imóvel por parte do locador. Se por um lado se mostra atingida pela pandemia a capacidade financeira do locatário em efetuar o pagamento do aluguel nos moldes pactuados, também resta alcançada a obrigação do locador em manter a coisa locada em estado de servir ao locatário, obrigação prevista no art. 22, II, da Lei de Locações e no art. 566, I e II, do Código Civil.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0017523-59.2020.8.19.0021 -18ª Vara Cível da Comarca da Capital— Juiz (a) Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos– 25/08/2020)

Dessa forma, a intervenção do Poder Judiciário na esfera dos contratos de locação durante a pandemia justificou-se para assegurar a continuidade dos contratos, bem como para garantir a incidência dos novos princípios reconhecidos pelo

ordenamento jurídico. Consoante destaca Flavio Tartuce²⁷, o *pacta sunt servanda* (princípio da força obrigatória do contrato) não representa há muito um princípio absoluto, constituindo atualmente uma exceção à regra geral da socialidade, secundária à função social do contrato.

Nesta mesma toada, Schreiber defende que, mesmo em hipóteses de vício de invalidade, a ordem jurídica deve sempre preconizar a preservação do negócio jurídico, evitando sua extinção desde que conservado o interesse comum das partes negociantes, em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos²⁸.

Ademais, dispõe o art. 421, caput do Código Civil, com redação dada pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874, de 2019), que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”. Nesta esteira, o parágrafo único do referido artigo estabelece que “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.

Portanto, constata-se que deve haver a revisão contratual, em caráter excepcional, observados os limites da função social do contrato. Assim, conforme leciona Fabiana Rodrigues Barletta²⁹, a análise do artigo importa em dizer que a função social do contrato, que produz efeitos entre as partes contraentes deve ser observada e, com isso, observado também o princípio do equilíbrio contratual recepcionado pelo Código Civil nas hipóteses de revisão dos contratos.

Além da utilização dos novos princípios contratuais para fundamentação das decisões, percebe-se que a maioria dos julgados acatou a tese da “Teoria da Imprevisão” ou da “Onerosidade Excessiva”, conjugando os artigos 317, 478 e 479 do Código Civil como sinônimos para revisão do contrato de locação:

No caso em comento, o estabelecimento comercial tem como objeto social o comércio varejista de cosméticos, conforme contrato social acostado às fls. 24/33, logo, não se encontra abrangido pela atividades citadas acima. **O art. 79 da Lei de locações dispõe que aplica-se as normas do Código Civil e do CPC em caso de omissões. Diante do exposto, aplica-se ao presente caso a disposição dos arts. 317, 478 e 480 do CC, tendo em vista que a pandemia é um imprevisto e superveniente à locação e enseja a revisão dos contratos de locações comerciais. Assim, defiro a consignação de 50% do valor do aluguel a partir de março de 2020 até a suspensão pelas**

²⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie** – v. 3 / Flávio Tartuce. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 146

²⁸ SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar**. 1ª Edição, 2ª Tiragem, 2018. São Paulo: SaraivaJur. P. 257

²⁹ BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **A Revisão Contratual no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e a Pandemia do Conoravírus (COVID-19)**. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 29, n. 129, p. 10. maio/jun. 2020

autoridades públicas da determinação do isolamento social e fechamento dos estabelecimentos comerciais, com base na Teoria da Impreviável. No entanto, deverão ser mantidos em dia todas as demais obrigações previstas no contrato locatício, tais como o pagamento de impostos e taxas. Indefiro a suspensão total da obrigação, uma vez que o imóvel permanece disponível ao locatário que mantém bens em depósito no estabelecimento locado.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0004974-13.2020.8.19.0087 - 3ª Vara Cível da Regional de Alcântara — Juiz (a) Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas – 28/04/2020)

A regra do artigo 478 do Código Civil preceitua que no caso de acontecimentos extraordinários imprevisíveis é facultada a uma das partes pleitear a resolução do contrato. **Contudo, esta não é a providência ansiada pela parte autora, nem a melhor solução para o caso, a princípio, pois o encerramento de suas atividades implicaria em perda de empregos e de arrecadação tributária, com largo prejuízo para a sociedade. Ainda que não prevista na regra citada, a revisão contratual com vistas à modificação temporária da prestação locatícia pretendida pelo autor encontra amparo no sistema jurídico vigente. De fato, aplicando-se o vetor interpretativo da interpretação sistemática, deve-se conjugar o art. 478 do C.C. com o art. 5º da L.I.C.C., que impõe ao Juiz, na aplicação da Lei, atender ao fim social e ao bem comum. Nesta perspectiva, temos que se afigura plenamente viável a revisão temporária dos valores dos alugueres de maneira a permitir a continuidade da atividade econômica desenvolvida pela autora, bem como dos benefícios sociais dela decorrentes, no que tange à geração de empregos e arrecadação tributária, principalmente, adequando-se assim o equilíbrio contratual diante destas novas circunstâncias extraordinárias, enquanto perdurarem. Situações extraordinárias impõem soluções além do ordinário. Com lastro em tais fundamentos, **DEFIRO EM PARTE O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, para autorizar desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor dos alugueres contratados entre as partes no que tange aos meses de março, abril, maio de junho de 2020.****

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0000840-64.2020.8.19.0079 - 1ª Vara Cível da Comarca de Itaipava — Juiz (a) Marcelo Telles Maciel Sampaio – 03/06/2020)

Contudo, importante destacar intenso debate doutrinário acerca do alcance do artigo 317 do Código Civil e a distinção entre o objeto do referido artigo frente aos artigos 478 e 479 do Código. Assim dispõem os regramentos:

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. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do

contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

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

Conforme já anteriormente explanado, dentre as três correntes doutrinárias, atualmente demonstra-se majoritária a defesa do artigo 317 do Código Civil como aplicável a qualquer tipo de prestação e viável de ser pleiteada por qualquer uma das partes. Entretanto, autores como Francisco Paulo De Crescenzo Marino e José de Oliveira de Ascensão defendem posição diversa.

Segundo De Crescenzo³⁰, demonstram-se distintos os objetos dos artigos 317 e 419 do Código Civil, tendo em vista que tratam-se de formas diversas de combater as perturbações da relação obrigacional. Assim, conforme aponta o autor, enquanto no artigo 317 a lei busca mera “correção” ou “reajuste” de valores, o artigo 479 abarca hipótese mais ampla de modificação dos termos do contrato, “não sendo possível estabelecer qualquer forma de combinação, associação ou concurso entre os artigos”.

Já José de Oliveira Ascensão³¹ realiza uma distinção entre a modificação quantitativa e a modificação qualitativa do contrato. Segundo o autor, o artigo 317 estaria inserido na modificação quantitativa, pois trata-se de simples redução de preço ou correção do valor da prestação. Por outro lado, o artigo 479 implicaria em uma mudança de cláusulas para além da mera alteração de valores.

Deve-se ressaltar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, anteriormente ao período da pandemia, realizava uma distinção entre a teoria da imprevisão (artigo 317 do CC) e a teoria da onerosidade excessiva (artigo 478 do CC), consignando que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos exige a demonstração de evento superveniente imprevisível (no caso da teoria da imprevisão) ou de evento superveniente imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva)³². Dessa forma, apesar das decisões coletadas nesse trabalho tenderem a uma espécie de “combinação” dos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil, a discussão acerca da aplicação dos dispositivos não é pacífica perante a doutrina e jurisprudência nacional.

³⁰ DE CRESCENZO, Francisco Paulo. Legitimidade para Oferta de Modificação Equitativa. In: **Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Equitativa**. 1ª edição. Brasil. Editora Almedina, 2020. P. 30 - 31

³¹ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil**. In: Revista CEJ, 8(25). Recuperado de [//revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/605](http://revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/605). V. 8 n. 25 abr./jun. 2004. P. 59-69

³² Voto vencedor do Ministro VILLAS BÔAS CUEVA no julgamento do REsp 1.321.614-SP, Terceira Turma do STJ, rel. originário Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 03.03.2015.

Por fim, além da aplicação dos novos princípios e da teoria da onerosidade excessiva, um importante fundamento trazido à tona na tomada de decisão dos magistrados foi o percentual de redução pleiteado pelo autor da ação. Em razão da busca pelo equilíbrio contratual, verificou-se que dos 12 pedidos deferidos ou parcialmente deferidos, 11 deles seguiram a margem de redução do aluguel em torno de 30% a 50%, padrão este adotado pela maioria dos tribunais do país durante o ano de 2020³³.

Ademais, os percentuais deferidos revelam um interessante fator que corrobora a posição dos magistrados em manter o equilíbrio contratual: das 15 decisões pesquisadas, 11 foram parcialmente deferidas para modificar os percentuais pretendidos pelos autores, a fim de balancear as consequências da revisão contratual tanto para locadores quanto para locatários.

2.4 Críticas à aplicação da teoria da onerosidade excessiva frente aos regramentos da Lei de Locações

Para além da discussão doutrinária e jurisprudencial acerca da revisão contratual fundada nos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil, verifica-se a necessidade de análise dos referidos artigos frente à Lei Especial nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. A Lei do Inquilinato traz a hipótese de revisão do contrato de aluguel em seu artigo 19, que assim dispõe:

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Conforme se observa da norma, a Lei 8.245/91 guarda alguns requisitos autorizadores importantes se comparada com os artigos 317, 478 e 479 do Código Civil, quais sejam: (1) a necessidade de vigência do contrato de locação por prazo superior a três anos (a contar do termo inicial ou do último acordo pactuado); e (2) a ausência de acordo entre locador e locatário.

Assim, não há qualquer menção na lei à necessidade de um acontecimento

³³ MAIA, Flávia. Contratos de aluguéis passam por negociações e judicialização durante a pandemia. JOTA.INFO, 2020. Disponível em: < <https://www.jota.info/justica/contratos-de-alugueis-passam-por-negociacoes-e-judicializacao-durante-a-pandemia-24112020> >. Acesso em: 30 de novembro de 2022.

superveniente, extraordinário e imprevisível para propor a revisão, tampouco é citado a onerosidade excessiva. Além disso, em uma leitura direta do dispositivo, conclui-se que a revisão judicial do contrato de locação poderia ser proposta por qualquer uma das partes contratantes.

Portanto, se por um lado o artigo 19 da Lei do Inquilinato facilita o acesso ao remédio da revisão contratual a ambas as partes (diferentemente do artigo 479 do CC que faculta apenas ao locador evitar a resolução), por outro impõe um lapso temporal prejudicial ao locatário. Nesse sentido, Rodrigues Júnior³⁴ afirma que o triênio estabelecido pelo artigo 19 prefigura-se incompatível com qualquer ideia de imprevisão.

Sobre a questão, parte da doutrina³⁵ reconhece que o artigo 19 da Lei do Inquilinato carece dos requisitos típicos para revisão contratual, aceitando assim a possibilidade de ajuizamento do pleito revisional antes do período de 03 anos de vigência do contrato, desde que amparado nos requisitos gerais da excessiva onerosidade superveniente. Outros doutrinadores como Sylvio Capanema³⁶ são categóricos ao negar a possibilidade de pleitear a revisão antes do triênio estabelecido em lei, a fim de proteger a segurança jurídica e a estabilidade da relação de locação.

Contudo, apesar da manifesta diferença de tratamento em relação à revisão contratual entre a Lei do Inquilinato e o Código Civil, na coleta de decisões em sede liminar apenas uma única decisão (proferida no âmbito do processo nº 0013853-70.2020.8.19.0002) dentre as quinze pesquisadas levou em consideração os requisitos do artigo 19 para fundamentar o julgado, demonstrando uma clara tendência durante o período pandêmico de flexibilização dos requisitos para revisão judicial.

Ademais, os percentuais de redução observados nas decisões pesquisadas oscilam entre 30% e 50% de redução do aluguel vigente, fundamentando os valores estipulados em índices definidos em outros julgados, o que mais uma vez diverge do estabelecido pela Lei de Locações. Segundo disposto no artigo 68, inciso II, alínea “b” da referida lei, em ação proposta pelo locatário o aluguel provisório não poderia ser inferior a 80% do aluguel vigente.

Dessa forma, verifica-se que ao passo que as decisões judiciais buscaram proteger o

³⁴ RODRIGUES Júnior, Otávio Luiz. **Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão**. 2ª Edição. São Paulo. Atlas, 2006. P. 188

³⁵ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato: Lei nº 8245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 1997. P.93

³⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação de imóvel urbano: direito e processo**. Rio de Janeiro. Editora Forense, 1999. P. 113, 154 e 155).

equilíbrio contratual, também atuaram de forma *contra legem* ao não estabelecerem o patamar de 80% do aluguel vigente, em uma clara atuação arbitrária.

Não se questiona aqui os efeitos da pandemia sobre os rendimentos dos locatários, os quais sem sombra de dúvidas tiveram suas vendas reduzidas e impactadas pelo isolamento social. Contudo, o deferimento fundado unicamente em princípios abstratos, sem qualquer limitador legal que regule a atuação do julgador, fragiliza o princípio da segurança jurídica e dá ensejo à uma intervenção desmedida do Estado nas relações privadas. Destarte, o artigo 421, parágrafo único do Código Civil, com redação dada pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874, de 2019), reafirma esta questão ao dispor que “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.

CAPÍTULO III – A EVOLUÇÃO DA PANDEMIA E A MUDANÇA NO POSIÇÃO JURISPRUDENCIAL: MAPEAMENTO DAS SENTENÇAS E ACÓRDÃOS EM AGRAVO DE INSTRUMENTO

3.1. A flexibilização gradual das medidas de isolamento social e seus efeitos na jurisprudência em 2020

Após o primeiro impacto da pandemia da covid 19 que ocasionou o fechamento abrupto do comércio e o isolamento social da população, a partir de julho de 2020 iniciava-se uma lenta, mas gradual flexibilização das medidas sanitárias estabelecidas pelo poder público em todo o estado. Diversos municípios do Rio de Janeiro, de forma independente, adotaram providências a fim de viabilizar a reabertura segura dos estabelecimentos comerciais, como a limitação no número de pessoas, disponibilização de álcool em gel e o uso de termômetros sensoriais, até que o Decreto do Estado do Rio de Janeiro nº 47199 de 4 de agosto de 2020 passou a autorizar em todo o estado a reabertura de espaços públicos como pontos turísticos, repartições públicas e principalmente lojas, shoppings centers e centros comerciais.

Como consequência direta da reabertura dos espaços comerciais e da tímida movimentação da economia, houve um aumento evidente na proposição de agravos de instrumento em face das decisões proferidas em sede das ações revisionais de aluguel comercial, nos quais a parte agravante solicitava a revisão do percentual de redução deferido.

Deste modo, com o intuito de obter um panorama dos impactos da flexibilização das medidas de isolamento nos contratos de locação comercial, fora constatado que todas as 15 decisões interlocutórias utilizadas nesta pesquisa foram impugnadas em sede de agravo de instrumento, paulatinamente a partir do mês de julho de 2020, conforme tabela abaixo:

Tabela 2

Data de apreciação do agravo de instrumento	Decisões revogadas	Decisões mantidas	Decisões parcialmente reformadas
Julho	NENHUMA	0029857- 91.2020.8.19.0000	0032840-63.2020.8.19.0000
Agosto	NENHUMA	0041892- 83.2020.8.19.0000	0035099-31.2020.8.19.0000 0031975-40.2020.8.19.0000
Setembro	0040900- 25.2020.8.19.0000 0055855- 61.2020.8.19.0000	NENHUMA	0029917 – 64.2020.8.19.0000 0026342- 48.2020.8.19.0000
Outubro	NENHUMA	0063166- 06.2020.8.19.0000 0041901- 45.2020.8.19.0000	NENHUMA
Novembro	NENHUMA	NENHUMA	0030311- 71.2020.8.19.0000
Dezembro	0068685- 59.2020.8.19.0000	NENHUMA	0053422- 84.2020.8.19.0000 0071009- 22.2020.8.19.0000

Total	3	4	8
--------------	---	---	---

Tabela 3- Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Neste sentido, importante realizar um exame apurado dos acórdãos proferidos em cada mês, os quais apontam para uma progressiva mudança de mentalidade dos magistrados. Inicialmente, no meses de julho e agosto de 2020 as decisões não indicavam qualquer tipo de mudança, inclusive ainda se mantiveram atentos às consequências da pandemia ao comércio, ainda que as autoridades já vislumbrassem um plano de reabertura, conforme acórdãos abaixo colacionados:

A adoção de medidas de distanciamento social com severa restrição de circulação em locais públicos e proibição de aglomerações, na vã tentativa de diminuir a velocidade de contágio, impactou severamente o setor de serviços, que entrou em franco declínio. **A retomada gradual das atividades econômicas a partir do mês de junho, cuja implementação por fases depende da estabilidade da curva de contaminações e mortes pela Sars-Cov-2, não tem o condão de infirmar ilação no sentido de que desde o momento em foi obrigado a fechar as portas do seu estabelecimento, o agravante certamente esta encontrando sérias dificuldades para amealhar recursos suficientes para fazer face as suas despesas e evitar o encerramento das suas atividades antes que o cronograma apresentado pela Prefeitura atinja a fase 6, que propiciará a reabertura de lanchonetes, bares e restaurantes (...)** O desconto no valor dos alugueres durante a paralisação das atividades está sendo dado para garantir a viabilidade do empreendimento nesse interregno específico, e não para criar uma nova dívida exigível no conturbado cenário de flexibilização que se inicia ou no futuro período de pós-pandemia. Portanto, o provimento esgrimido merece pequeno retoque. **Ante o exposto, dou parcial provimento ao presente agravo para confirmar a decisão que antecipou parcialmente os efeitos da tutela recursal colimada, majorando para 50% o desconto do valor do aluguel devido a partir de abril de 2020 até que o Poder Público autorize o retorno das atividades empresariais,** sendo que o aluguel de março deste ano, no seu valor integral, deverá ser pago proporcionalmente até o dia 21, último do funcionamento do restaurante, aplicando-se a redução aqui preconizada entre os dias 22 e 31 daquele mês, devendo o recorrente arcar com os demais encargos locatícios integralmente. É como voto.

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo nº 0032840-63.2020.8.19.0000 – 15ª Câmara Cível— Desembargador relator (a) Ricardo Rodrigues Cardozo – 22/07/2020)

Na hipótese em tela, postula o agravante a reforma da decisão agravada, a fim de que seja indeferido o pedido de tutela de urgência, que concedeu a redução de 50% do valor do aluguel da loja locada pelo agravado, nos meses de março, abril, maio e junho de 2020 em razão da pandemia do covid 19. Com efeito, é cediço os inevitáveis e desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia que assola o mundo, com o fechamento de estabelecimentos comerciais,

industrias, escolas, universidades, parques, etc, em razão da imposição de isolamento social objetivando a redução do contágio. **Assim, em que pese a alegação dos agravantes quanto ao fato de se tratar a loja do agravado do ramo de material de construção, e que a mesma se manteve em funcionamento, por se tratar de atividade considerada essencial, são notórias e incontroversas as dificuldades vivenciadas por todos, com a redução significativa da mobilidade urbana e de serviços derivados de todos os setores, inclusive das atividades que utilizam o material comercializado pelo agravado. Outrossim, considerando que a decisão impugnada determinou a redução do aluguel somente pelo período de março à junho de 2020, considerado mais crítico, com isolamento social mais severo, havendo uma maior flexibilização já a partir deste mês de julho, não se vislumbra neste momento razão para reforma do decisum. Assim, verifica-se o preenchimento dos requisitos autorizadores da tutela de urgência concedida, razão pela qual deve ser mantida.**

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo n° 0041892-83.2020.8.19.0000 – 17ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). EDSON VASCONCELOS– 19/08/2020)

A partir do mês de setembro de 2020, após a consolidação das medidas impostas pelo Decreto do Estado do Rio de Janeiro n° 47.199 de 4 de agosto de 2020 e a edição de novos decretos municipais, verifica-se que grande parte dos acórdãos reconsideraram os percentuais de redução concedidos em sede liminar, seja revogando a tutela anteriormente proferida, seja deferindo parcialmente o pedido para diminuir a porcentagem de redução no valor do aluguel:

Ademais, a significativa redução do valor do aluguel pactuado importará em considerável prejuízo para a Recorrente, que diga-se, tem na locação dos seus espaços a única fonte de receita para adimplemento do seu passivo trabalhista e fiscal, não sendo razoável manter a redução de 50% no valor do aluguel. **Registra-se, ainda, a reabertura das atividades econômicas e sociais no Estado do Rio de Janeiro, com autorização para reinício do comércio de bares e restaurantes, com as devidas precauções, sugeridas pelas autoridades sanitárias. Nesse cenário, realizada a ponderação dos valores jurídicos em questão, em sede de cognição sumária, forçoso reconhecer que não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência, notadamente por não se vislumbrar, na hipótese, a probabilidade do direito do Autor, ora Agravado.** Cabe ressaltar, que no decorrer da instrução, poderá o Juízo de origem, proceder nova análise da questão, fazendo-se necessário, portanto, uma maior dilação probatória. Nesse sentido: (...) Por todo o exposto, entendo que deve ser reformada a decisão agravada e indeferida a tutela de urgência requerida nos autos de origem. **Frise-se, por fim, que a pandemia provocada pelo coronavírus, por si só, não deve motivar a redução dos valores locativos indiscriminadamente, sob pena de se criar insegurança jurídica e fomentar, ainda mais, a instabilidade econômica vivenciada no País. Por tais motivos, VOTO no sentido de dar provimento ao recurso, para reformar a decisão recorrida e indeferir a tutela de urgência concedida.**

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo nº 0040900-25.2020.8.19.0000 – 25ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). Isabela Pessanha Chagas – 16/09/2020)

E, visando, ainda, resguardar o equilíbrio contratual, e evitando-se, assim, a onerosidade excessiva da parte agravante, e em observância a regra disposta no artigo 317 do C.C. foi deferida tutela recursal que reduziu para 50% do valor locatício então vigente a qual deve ser mantida pelos fundamentos assealhados. **Por outro lado, não se pode ignorar também que a partir de 02 de junho de 2020, através do Decreto Municipal de Nº 47488 foi implementado um plano de retomada gradual das atividades econômicas e sociais, tendo sido estabelecidas medidas de flexibilização às rígidas regras do isolamento social que até então se impunha, sendo certo que logo na primeira fase do plano de flexibilização estabelecido pelo mencionado decreto a atividade comercial exercida pela agravante restou contemplada e liberada para reabertura, com algumas restrições e desde que atendidas normas de higiene, saúde e segurança como forma de contenção da propagação do Coronavírus.** Indubitável que não se tem, por ora, como sopesar a duração dos efeitos econômicos da pandemia e o prazo da gradual normalização das atividades. Neste momento, portanto, impõe-se tão somente considerar a possibilidade de a agravante retomar suas atividades a partir de junho próximo passado e que pelo menos nos próximos três meses a partir dali não terá restabelecido o usual volume de vendas já que, além de ter permanecido por um razoável período com suas portas fechadas, ainda é bastante reduzida a circulação de pessoas em estabelecimentos comerciais de produtos não essenciais. **Neste diapasão a decisão liminar que deferia a redução do aluguel para 50% até o término das medidas impostas pela administração pública relacionadas à pandemia deve ser modulada diante do novo panorama de flexibilização acima ventilado, para que a redução passe para 25% até o mês de agosto próximo, voltando o aluguel, a partir de setembro, ao valor vigente antes da referida decisão liminar.** Eventuais constatações futuras que possam justificar nova redução deverão ser opostas no juízo “a quo”. **Ante o exposto, voto no sentido de DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para confirmar a tutela recursal para a redução do valor locatício para 50% do valor então vigente nos moldes acima ventilados com a redução para 25% até o mês de agosto próximo.**

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo nº 0026342-48.2020.8.19.0000– 20ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO– 17/09/2020)

Assim, é possível notar que os acórdãos examinados seguiram novamente uma tendência voltada para a conservação dos contratos firmados entre as partes e o equilíbrio do ônus das prestações, tendo em vista a predominância das reformas parciais, sendo ao todo 8 tutelas alteradas parcialmente, 3 revogadas em sua totalidade e 4 mantidas em seus termos.

3.2. Fundamentos jurídicos utilizados pelos desembargadores na tomada de

decisão dos agravos de instrumento mapeados

Por fim, em uma análise dos acórdãos de agravos de instrumento pesquisados, infere-se que neste novo panorama da reabertura das atividades comerciais, um dos argumentos utilizados pelos desembargadores para reforma ou revogação da tutela anteriormente deferida é a necessidade de uma maior dilação probatória que ampare o percentual de redução concebido.

Enquanto em sede liminar as decisões consideraram a pandemia como “fato notório” a ensejar a incidência da teoria da onerosidade excessiva, sem necessidade de produção de provas que demonstrassem a queda do faturamento do estabelecimento, nos agravos de instrumento os desembargadores reputaram de suma importância a dilação probatória mais aprofundada, sob pena de violação do contraditório e da ampla defesa:

A decisão agravada deferiu parcialmente a tutela antecipada pretendida pela empresa agravante, para determinar o ressaltando que pagamento de metade (50%) do valor do aluguel vigente (R\$16.021,50), no período de abril a junho de 2020, destacando que de julho em diante houve o retorno das atividades comerciais no local, inexistindo provas hábeis à prorrogação da redução, impondo-se o o direito ao contraditório e à ampla defesa. Entendo que não assiste razão à empresa agravante no tocante à sua postulação recursal. **Entretanto, não houve qualquer comprovação acerca do faturamento ou da situação financeira e/ou contábil da empresa agravante após a retomada de suas atividades. A questão demanda maior dilação probatória. Deve-se aguardar a fase instrutória do processo, com observância do devido processo legal, oportunizando-se aos demandados a ampla defesa e o contraditório. Desta forma, impõe-se a manutenção da decisão que deferiu parcialmente a antecipação dos efeitos da tutela.** Pois foi exatamente isso que buscou o locatário. O problema está em que essa revisão, ainda que venha a ser considerada adequada, exige uma instrução probatória que ainda não se desenvolveu. **É que isso depende de quatro fatores a serem considerados: (1) análise do lucro decorrente do contrato de acordo com a atividade ali desenvolvida pelo locatário, devendo-se diferir para pagamento em momento posterior ao fim da paralisação das atividades a parcela do aluguel que corresponde aos lucros do locatário; (2) análise da capacidade econômico-financeira das partes contratantes; (3) análise do ramo de atividade e de seu potencial de crescimento nos momentos imediatamente posteriores à pandemia; (4) evitar-se, a todo custo, a moratória completa, que transformaria a locação em comodato. O problema é que tudo isso exige uma dilação probatória maior, que ainda não se desenvolveu.** A fixação de um valor qualquer neste momento do processo seria absolutamente arbitrária, e poderia depois revelar-se absolutamente inadequada. Por estas razões, o voto é no sentido de DAR PROVIMENTO AO RECURSO, para o fim de fixar o aluguel provisório em 80% do aluguel vigente ao tempo do ajuizamento da ação revisional de aluguel, isto é, R\$ 32.881,10, valor que deverá ser pago com a realização das necessárias retenções legais.

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo nº 0029917 – 64.2020.8.19.0000– 2ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). Alexandre Freitas Câmara– 01/09/2020)

Dessa forma, mostra-se evidente a preocupação dos magistrados em promover o reequilíbrio do sinalagma do contrato, para que a relação entre locador e locatário, geradora indireta de empregos e de arrecadação tributária, não deixe de existir. Consoante leciona José Fernando Simão³⁷, manter a suspensão integral do aluguel ou sua redução extrema significaria a moratória do contrato, e não sua revisão, o que culminaria no colapso contratual.

À vista disso, a ponderação dos valores jurídicos e dos princípios contratuais em jogo torna-se mais uma vez um importante mecanismo de análise para modificação contratual equitativa dos aluguéis comerciais, não havendo nos acórdãos um “princípio superior” ou uma parte “mais atingida” pelos efeitos da pandemia:

O exame do caso concreto exige atenção e cautela. Não se deve perder de vista que as medidas adotadas pelo Município para o enfrentamento da pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2), por certo, atingiram ambos os contratantes. Não se nega que pode ter havido uma diminuição nos rendimentos da atividade exercida pelo agravante em razão da pandemia. Atento a isso, em 27/04/2020, o juízo a quo, em sede de tutela antecipada, deferiu a redução do aluguel mensal devido pelo locatário em 50%. Entretanto, como se sabe, a tutela de urgência pode ser revista a qualquer tempo, desde que surja fato novo a recomendar tal providência, sendo essa a hipótese presente. **In casu, ainda que se considere a grave crise sanitária pela qual passa o país, o aluguel consiste em receita cujo recebimento é esperado pelo locador, porquanto contratualmente acordado. É fato público, notório e amplamente divulgado pelos meios de comunicação que já teve início a reabertura gradual das atividades econômicas e sociais no Município do Rio de Janeiro, sendo que, atualmente, está em vigor a última fase – Fase 6B – do Plano de Retomada das Atividades, com o funcionamento de todo o comércio, com algumas restrições. Nesse contexto, não parece razoável manter a redução de 50% no valor do aluguel. Além disso, como bem observou o juízo a quo, não há nos autos prova efetiva de que a ora agravante está totalmente impossibilitada de obter receitas em seu estabelecimento comercial. Embora não se duvide de suas alegações, as mesmas não foram suportadas com prova documental.** Em que pese a juntada de dois Acordos de Suspensão Temporária do Contrato de trabalho (e-doc 43 e 44) e do Termo de Rescisão do Contrato de Trabalho (e-doc 46), os documentos são datados de abril de maio de 2020 e não refletem a atual situação financeira do agravante nesta nova fase. **Nesse cenário, realizada a ponderação dos valores jurídicos em questão, em sede de cognição sumária, forçoso reconhecer que, neste novo momento, não há**

³⁷ SIMÃO, José Fernando. Pandemia e locação. In: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acessado em 20/11/2022.

mais falar em perigo de dano em desfavor da parte agravante. Não há, pois, qualquer reparo a ser feito na decisão recorrida que, à luz da situação atual, afastou a redução dos valores devidos à parte agravada.

(TJRJ – Agravo de Instrumento - Processo n° 0068685-59.2020.8.19.0000 – 25ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). Alexandre Freitas Câmara– **02/12/2020**)

3.3. O atual panorama das ações revisionais de aluguel pesquisadas em 2020 e as consequências do mundo pós pandêmico para os locatários

Por fim, com o intuito de comprovar os impactos a longo prazo da pandemia do coronavírus na economia e nas relações entre locador e locatário, realizou-se um exame das ações revisionais de aluguel comercial apontadas na tabela 1. Após 02 anos do ajuizamento de cada uma das ações, verificou-se que, das 15 ações mapeadas, apenas 04 delas foram sentenciadas e uma foi levada à análise em sede de recurso de apelação, conforme tabela abaixo:

Tabela 3

Número do processo pesquisado	Atual movimentação processual	Data do proferimento da decisão	Conteúdo do pronunciamento judicial
0075055-51.2020.8.19.0001	Sentenciado	01/07/2021	Extinto o processo com resolução de mérito por homologação de acordo firmado entre as partes
0012890-41.2020.8.19.0203	Sentenciado	07/10/2021	Extinto o processo com resolução de mérito por homologação de acordo firmado em audiência

0010579- 59.2020.8.19.0209	Sentenciado	29/11/2022	Extinto o processo com resolução de mérito ao rejeitar o pedido autoral e revogar a liminar anteriormente deferida
0003536- 05.2020.8.19.0037	Sentenciado	30/09/2022	Extinto o processo com resolução de mérito ao rejeitar o pedido autoral e revogando a liminar anteriormente deferida
0166190- 47.2020.8.19.0001	Acórdão de apelação proferido pela 15ª Câmara Cível	06/07/2022	Recurso não conhecido, mantendo a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido

Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Como mais um indício da preocupação dos magistrados em ponderar os valores jurídicos em jogo e preconizar a modificação contratual equitativa, das 05 ações acima citadas, duas tiveram acordos firmados entre as partes e homologados pelo juízo, enquanto uma das ações foi proferido interessante acórdão que opinou pela manutenção da sentença que julgou parcialmente o mérito e manteve a tutela deferida, consoante abaixo transcrito:

Pois bem. A parte autora atua no comércio varejista de roupas, sendo inegável que o fechamento da cidade para conter a propagação do vírus levou ao imediato efeito de redução das negociações e, também, de seu faturamento, que, à época, dependia do comparecimento presencial de seus clientes para concretização. Acrescente-se que a atividade explorada pela locatária não é essencial, e, ainda que tenha desenvolvido estratégias para se adaptar ao mercado on line que, inquestionavelmente, prosperou, o fato é que o isolamento social prejudicou o segmento da moda, pois o consumidor, passando mais tempo isolado em casa, não via mais a necessidade de consumir artigos de vestuário, sendo tal fato noticiado pelos veículos de imprensa da época, tal qual se vê acostado ao e-proc. 288. Assim, diante da evidente desproporção, não se revela razoável exigir que apenas um dos contratantes suporte o ônus decorrente da pandemia, até porque há o interesse social na preservação de empresas que geram empregos, e que mantiveram pessoas trabalhando, quando muitos ficaram desempregados e desamparados num momento de extrema dificuldade da sociedade. Por sua vez, a alegada ausência de prova do faturamento não aproveita a locadora, na medida em que foi apresentado esboço com indicativos mínimos da redução de receitas, e-proc. 286/287, e apesar de não ser um balancete comercial, a apresentação do mesmo está dispensada, dada a notoriedade da queda das vendas no comércio varejista de roupas, a atrair a incidência do art. 374, I, do CPC. **Sucede que colocadas as premissas jurídicas e fáticas entendo que a sentença que concedeu a redução de 50% no período em que o comércio esteve fechado, até junho/2020, deve ser integralmente mantida, não comportando a extensão do benefício aos demais meses pretendida pelo recorrente. Isso porque a própria planilha apresentada pelo locatário, demonstra recuperação no faturamento a partir de julho/2020, a recomendar a manutenção das obrigações assumidas por força de contrato, sem a intervenção regulatória do Poder Judiciário. A redução imprevisível do faturamento em decorrência do fechamento do comércio apesar de, no caso concreto, ter sido utilizada para aplicação da Teoria da Imprevisão, ela não integra a base objetiva do contrato, e, portanto, não pode ser utilizada para reduzir ad infinitum o valor da locação por tempo superior àquele concedido pela sentença.** Diante dessas considerações, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso.

(TJRJ – Apelação Cível - Processo nº 0166190-47.2020.8.19.0001 – 15ª Câmara Cível— Desembargador relator (a). Cristina Serra Feijó– 06/07/2022)

Logo, apesar da respeitável desembargadora relatora destacar o impacto da pandemia no setor de vendas da apelante, a julgadora não deixou de apoiar-se no conjunto probatório como forma de reconhecer que a redução não poderia ser postergada por tempo superior ao concedido na sentença, tendo em vista que ocasionaria uma desproporção nos encargos suportados por ambas as partes.

No mesmo sentido do acórdão, importante pontuar que dos 10 processos mapeados ainda sem sentença, 09 tiveram a realização de perícia judicial determinada, a fim de estabelecer precificação ao imóvel dado em locação de maneira mais precisa e

sem onerar nenhuma das partes. Ademais, em 02 ações ainda sem sentença foram proferidas decisões revogando as liminares anteriormente deferidas, inclusive as concedidas em sede de agravo de instrumento, tendo em vista as mudanças no panorama da economia e a clara evolução nas medidas de isolamento que não justificam mais a redução do aluguel:

Cuido de ação revisional de contrato de aluguel comercial ajustado entre as partes, fulcrada na Teoria da imprevisão (artigo 478 do Código Civil), devido aos efeitos das medidas restritivas decorrentes da pandemia do novo Coronavírus. Deferida a liminar por este juízo (index 110), o Condomínio réu interpôs Agravo de Instrumento; recurso julgado pela 25ª Câmara Cível de nosso Tribunal de Justiça, em que o voto condutor acolheu, em parte, os pedidos recursais, estabelecendo a redução do aluguel, excepcionalmente, a partir de 24/03/2020, até quando perdurarem as medidas de restrição resultantes da pandemia que interfiram na atividade comercial. **Passados mais de dois anos da decisão, é certo que não há mais quaisquer medidas restritivas emanadas das autoridades públicas, que, de forma direta ou indireta, reflitam na Economia. Desta forma, verifica-se que, neste momento, a manutenção da redução do aluguel afronta a decisão do órgão revisional, exigindo-se, com isso, que o valor locatício ajustado entre as partes volte a ser pago, integralmente, pela autora.** Ante ao exposto, determino, inicialmente, a intimação da parte autora para que, no prazo de cinco dias, volte a efetuar os pagamentos dos alugueres de forma integral, até ulterior determinação deste juízo. Em seguida, intime-se o perito para que dê início a produção da prova técnica. Laudo em trinta dias

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0082153-87.2020.8.19.0001 - 29ª Vara Cível da Comarca da Capital — Juiz (a). Marcos Antonio Ribeiro de Moura Brito - Juiz Titular- 04/11/2022)

Nesse sentido, vejamos o que estabeleceu o Decreto 14141/2021, relativamente ao funcionamento de Salão de Cabeleireiros, atividade da autora, durante a vigência da FASE 1, conforme descrito na parte final do decreto que estabelece o que e como funcionam várias atividades do município. . 100% dos trabalhadores presencial e/ou esquema híbrido . 75% da capacidade . Horário Padrão . Medidas gerais de proteção à vida (higienização das mãos, ventilação de ambientes). Uso de máscara e distanciamento de 01 metro. **Percebe-se, por fim, que a condição em que se encontra o município hoje em muito diverge daquela existente no momento da propositura da presente ação revisional de aluguel. Desta forma, diante da existência de contrato vigente entre as partes, cujas cláusulas devem ser observadas e cumpridas, bem como a relação entre elas, que é paritária, sendo a locatária sociedade empresária que explora sua atividade sob marca amplamente conhecida no bairro de Icaraí, nesta cidade, tenho que não deva persistir a redução do aluguel concedida através do Agravo de Instrumento nº 0035099-31.2020.8.19.0000, datada de agosto de 2020. Isto porque que a hipótese de redução do valor do aluguel, no cenário atual, fevereiro de 2022, seria autorizar a transferência da maior parte dos prejuízos ao locador, sendo o risco do negócio do locatário, ressaltando, novamente, que a presente decisão tem por escopo a**

preservação do próprio contrato de locação e, como tal, deve-se buscar ao máximo respeitá-lo. Desta forma, considerando que entendo por liberadas as atividades econômicas no Município de Niterói, nos termos indicados acima, DETERMINO QUE O VALOR DO ALUGUEL SEJA PAGO NA SUA INTEGRALIDADE, nos termos de fls.19/20.

(TJRJ - Revisional de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel - Decisão interlocutória - Processo nº 0013853-70.2020.8.19.0002- 9ª Vara Cível da Comarca de Niterói — Juiz (a). Cristiane da Silva Brandão Lima – 14/02/2022)

Conforme leciona Alexandre Freitas Câmara³⁸, a tutela provisória, uma vez concedida, conserva sua eficácia durante a pendência do processo, salvo se houver decisão expressa em sentido contrário. Por ser provisória, a tutela pode ser revogada ou modificada a qualquer tempo. A revogação ou modificação podem ocorrer quando do surgimento de novos elementos, os quais não foram considerados no momento da decisão, fenômeno este que começa a ocorrer nas ações revisionais de aluguel comercial propostas em 2020.

Em sendo demonstrável que não mais vigoram as condições danosas impostas pela pandemia, necessário se faz o restabelecimento obrigacional do contrato, posto que, consoante dispõe o artigo 421-A do Código Civil, incluído pela Lei 13.874, de 2019, os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção. Assim, evita-se a mora como aqui já mencionado³⁹, que em nada se assimila com o instituto da modificação contratual equitativa.

Por último, importante mencionar um aspecto percebido nas decisões e sentenças das ações revisionais de aluguel pesquisadas, que é a inadimplência dos locatários mesmo após o deferimento do pleito de redução do aluguel. Meses (ou em alguns casos, mais de anos) após o Poder Judiciário adotar uma postura ativa a fim de tentar resgatar a relação locatícia, os lojistas ainda enfrentam dificuldades em arcar com suas obrigações contratuais e demais encargos financeiros, demonstrando que os efeitos da pandemia não podem ser apaziguados por mera redução de valores, mas sim por um conjunto de incentivos governamentais para reaquecer o setor.

Conclui-se portanto que, a partir da pesquisa jurisprudencial, foi possível aproximar-se da realidade fática, restando evidente que o instituto da Teoria da Onerosidade Excessiva e a ponderação de princípios foi peça chave na atuação do Poder

³⁸ CÂMARA, Alexandre Freitas. O novo processo civil brasileiro. São Paulo: Atlas, 2015. p. 157

³⁹ Ibid. p. 44.

Judiciário frente às mazelas enfrentadas pelos locatários donos de comércio, buscando sempre modificar equitativamente as condições do contrato a fim de preservar a relação locatícia. Contudo, em diversas vezes tal atuação caminhou em sentido contrário às disposições da Lei de Locações (Lei nº 8245 de 1991), exacerbando a intervenção dos magistrados na seara contratual, o que apesar de temporariamente ter protegido o locatário, posteriormente não pôde conter os efeitos da crise econômica do estado.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto no desenvolvimento deste trabalho, foi possível compreender que a Teoria da Onerosidade Excessiva tornou-se uma espécie de “remédio jurídico” para socorrer os locatários lojistas diante do fechamento abrupto de seus estabelecimentos durante o ano de 2020, principalmente os comerciantes que possuem pontos comerciais fora dos shoppings centers.

A Teoria da Onerosidade Excessiva é conceituada por Anderson Schreiber⁴⁰ como uma espécie de “sacrifício desproporcional” sofrido por qualquer um dos contratantes, quer em face da contraprestação que recebe, quer em face da obrigação assumida em contrato. O mesmo autor tece críticas à aplicabilidade desta teoria no direito brasileiro, tendo em vista que a legislação nacional não estabeleceu parâmetros para definir quando uma prestação pode ser considerada excessivamente onerosa, deixando a cargo do julgador analisar caso a caso.

Tal problemática tornou-se o cerne deste estudo, tendo em vista que, através do levantamento jurisprudencial de 15 ações revisionais de aluguel comercial propostas perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro durante o ano de 2020, verificou-se que foram deferidas tutelas de urgência com base unicamente na Teoria da Onerosidade Excessiva e nos princípios contratuais, a partir da justificativa genérica dos efeitos danosos do isolamento social no comércio.

A pandemia que se instaurou, sem sombra de dúvidas, foi um fator determinante para a queda de vendas e para o fechamento de diversos pontos comerciais, conforme dados do IBGE⁴¹ que afirmam que em 2020, primeiro ano da pandemia, o comércio brasileiro apresentou queda recorde em ocupação (-4,0%) e em número de empresas (-7,4%).

Entretanto, quando se realiza um olhar mais apurado para a relação locatícia, observa-se que ambos os contratantes (locador e locatário) foram prejudicados com este panorama: de um lado o locador, que teve que suportar a inadimplência do locatário (e em muitas vezes, até a mora completa), e do outro o locatário, pequeno e médio lojista que se viu abruptamente desprovido de sua fonte de renda para arcar com suas

⁴⁰ SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo** / Anderson Schreiber. – 3. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2020. p. 598 - 599

⁴¹ IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Comércio tem queda recorde de 4% nos postos de trabalho em 2020**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/34676-comercio-tem-queda-recorde-de-4-nos-postos-de-trabalho-em-2020>. Acesso em: 05 dez. 2022.

obrigações contratuais, e que por muitas vezes não possuía meios para reinventar seu comércio durante a pandemia.

Dessa forma, com base na análise das decisões liminares pesquisadas, levantou-se o questionamento: e os direitos do locador, estão sendo igualmente sopesados ou apenas o locatário pode socorrer-se do Poder Judiciário? Há de fato uma modificação contratual equitativa nos casos analisados?

A partir deste debate, notou-se que, em um primeiro momento, o impacto inesperado do isolamento social ocasionou uma abundância de decisões liminares sem qualquer parâmetro legal para estabelecimento do percentual de redução do aluguel, principalmente sem levar em consideração as disposições da Lei nº 8245 de 1991 (Lei de Locações), sendo deferido o percentual médio de 30% a 50% de redução, conforme decisões analisadas. Entretanto, como ponto importante ressaltado na pesquisa, nenhum dos pedidos de isenção total da obrigação locatícia ou de percentuais exorbitantes que pudessem trazer mora à relação foi deferido, havendo uma preponderância dos deferimentos parciais das tutelas.

O artigo 19 da Lei de Locações estabeleceu que para ter direito à ação renovatória, a locação deverá cumprir alguns requisitos, sendo eles: ausência de comum acordo entre locador e locatário, três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado e discrepância entre o valor do aluguel e o valor vigente no mercado. Além disso, o artigo 68, inciso II, alínea “b” da mesma lei dispõe que, em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente.

Assim, tais regramentos legais foram desconsiderados, haja visto que foram citados em apenas uma única decisão das 15 ações pesquisadas, o que conduz a uma crítica acerca da arbitrariedade dos pronunciamentos judiciais, movidos por uma espécie de “sentimento ativista” de proteção ao comércio do Rio de Janeiro e em todo o país.

Entretanto, este cenário desigual não se manteve por muito tempo. Com a melhora nos índices de infectados, desenvolvimento de vacinas e flexibilização das medidas de isolamento social impostas pelo Poder Público, constatou-se um aumento vertiginoso na interposição de agravos de instrumento impugnando as decisões citadas anteriormente. Dessa forma, em atenção à tendência de flexibilização das medidas sociais, os acordos seguiram no sentido de revogar ou modificar a tutela de urgência deferida, usando como argumentos a necessidade de maior dilação probatória para estabelecimento do percentual de redução adequado, bem como a reabertura parcial ou

total do comércio e atividades não essenciais.

As sentenças e novas decisões proferidas nos processos originários seguiram a mesma tendência, buscando um maior amparo em perícias de experts em avaliação imobiliária ou contabilidade, despedindo-se da esfera de avaliação genérica, pautada em princípios abstratos. Assim sendo, a possibilidade da modificação contratual equitativa passou a ser mais palpável no cenário pós pandêmico.

Contudo, como último ponto observado nas ações revisionais propostas no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, mesmo com o percentual de redução deferido, os lojistas e comerciantes demonstram dificuldades em arcar com os encargos da locação, restando inadimplentes frente a diversas prestações de aluguel em atraso e demais obrigações contratuais. Desse modo, constata-se que apenas a intervenção do Poder Judiciário com vistas à modificação contratual equitativa não foi suficiente para socorrer os locatários, sendo necessária uma atuação com o Poder Executivo para ações conjuntas de incentivo ao comércio e reaquecimento da economia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil.** In: Revista CEJ, 8(25). Recuperado de //revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/605. V. 8 n. 25 abr./jun. 2004. P. 59-69

BARLETTA, Fabiana Rodrigues. **A Revisão Contratual no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e a Pandemia do Conoravírus (COVID-19).** Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 29, n. 129, p. 10. maio/jun. 2020

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato: Lei nº 8245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo.** 2º Edição. São Paulo: Saraiva, 1997. P.93

BRASIL.DECRETO Nº 46.973 DE 16 DE MARÇO DE 2020. RECONHECE A EMERGÊNCIA NA SAÚDE PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO EM RAZÃO DO CONTÁGIO E ADOTA MEDIDAS ENFRENTAMENTO DA PROPAGAÇÃO DECORRENTE DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19); E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, n. 049- A, Terça Feira, 17 de Março de 2020.

BRASIL. DECRETO Nº 47.199 DE 04 DE AGOSTO DE 2020. DISPÕE SOBRE AS MEDIDAS DE ENFRENTAMENTO DA PROPAGAÇÃO DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19), EM DECORRÊNCIA DA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA EM SAÚDE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, n. 143, parte I - Quinta Feira - 6 de Agosto de 2020

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro.** São Paulo: Atlas, 2015. p. 157

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil : contratos, volume 3** [livro eletrônico]. 2. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 131

DE CRESCENZO, Francisco Paulo. Legitimidade para Oferta de Modificação Equitativa. In: **Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Equitativa.** 1ª edição. Brasil. Editora Almedina, 2020. P. 21 - 39

FEDERAL, Conselho da justiça. Enunciado 176. III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>> Acessado em 13

out. 2021.

FEDERAL, Conselho da justiça. Enunciado 367. IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/488> > Acessado em 16 fev. 2022

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Comércio tem queda recorde de 4% nos postos de trabalho em 2020**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/34676-comercio-tem-queda-recorde-de-4-nos-postos-de-trabalho-em-2020>. Acesso em: 05 dez. 2022.

MAIA, Flávia. Contratos de aluguéis passam por negociações e judicialização durante a pandemia. JOTA.INFO, 2020. Disponível em: < <https://www.jota.info/justica/contratos-de-alugueis-passam-por-negociacoes-e-judicializacao-durante-a-pandemia-24112020> >. Acesso em: 30 de novembro de 2022.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 4. ed. rev., atual e ampl., incluindo mais de 1.000 decisões jurisprudenciais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. pp. 550-551

Neves, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil – Volume Único**/ Daniel Amorim Assumpção Neves – 12º edição – Salvador. Editora JusPodivm, 2019. P. 487-488

NOGUEIRA, Larissa Couto. MOREIRA, Daniella da Silva. BARREIROS, Barbara Maia Mangano. **Contratos de locação na pandemia: uma breve análise das ações revisionais entre o decreto nº 46.973 de 16 de março de 2020 e o decreto nº 47199 de 4 de agosto de 2020**. In: A simbiose entre o Público e o Privado: algumas reflexões jurídicas iniciais. 1ª Edição. Rio de Janeiro. Editora Dialética. 2022.

RODRIGUES Júnior, Otávio Luiz. **Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão**. 2ª Edição. São Paulo. Atlas, 2006. P. 188

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar**. 1ª Edição, 2ª Tiragem, 2018. São Paulo: SaraivaJur. P. 248 – 257;

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo** / Anderson Schreiber. – 3. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2020. p. 598 – 599; 708-714

SIMÃO, José Fernando. **Pandemia e locação**. In:

<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acessado em 20/11/2022.

SOUZA, Sylvio Capanema. **A Lei do Inquilinato comentada**. 7. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2012. p. 2.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação de imóvel urbano: direito e processo**. Rio de Janeiro. Editora Forense, 1999. P. 113, 154 e 155).

Voto vencedor do Ministro VILLAS BÔAS CUEVA no julgamento do REsp 1.321.614-SP, Terceira Turma do STJ, rel. originário Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 03.03.2015.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie** – v. 3 / Flávio Tartuce. – 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 146. 553. 639

TARTUCE, Flávio. **Função social dos contratos. Do Código de Defesa do Consumidor ao Código Civil de 2002**. 2. ed. São Paulo: Método, 2007. p. 415

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil. Direito das Sucessões**. 3. ed. São Paulo: Método, 2010. v. 6, p. 275.