

CONTRATO DE LOCAÇÃO - RESIDENCIAL E COMERCIAL – IMPLICAÇÕES DECORRENTES DA PANDEMIA

I. Os contratos de locação, sejam eles residenciais ou comerciais, são regidos pela Lei 8.245/91, a chamada Lei do Inquilinato. Tal diploma legal discorre, em seu primeiro capítulo, sobre normas gerais que incidem em todas as modalidades de locação e, em seções distintas, sobre regras especiais para os contratos residenciais e comerciais.

II. Em complementação, o Código Civil Brasileiro (CC) apresenta-se como norma subsidiária à Lei do Inquilinato, ao passo que não havendo norma específica nesta, aquele será conclamado a dissipar a litigância, e apresentar a resposta jurídica adequada. O CC, portanto, por traçar normas gerais a todo e qualquer tipo de contrato, rege também, no que couber, os contratos locatícios.

III. Não obstante as peculiaridades de cada modo de locação, não se pode negar que a possibilidade de não pagamento do aluguel é situação premente. Isso decorre da crise atual decorrente da Pandemia do Coronavírus, em que pessoa física ou jurídica podem, com a continuidade da crise, ficar sem verbas para efetuar o perfeito pagamento.

IV. Diante dessa real possibilidade, há de se pensar estratégias jurídicas para a salvaguarda daquele que não pagou o aluguel pelas circunstâncias do momento e não por mera liberalidade. **A área de bom pagador não pode ser maculada quando a impossibilidade de cumprir com a obrigação decorrer de causa externa que não era possível, por sua vontade, administrar.**

V. Em primeiro momento, faz-se necessário pensar que os contratos, por mais que se apresentem como lei entre as partes – de origem da autonomia da vontade, os quais devem ser perfeitamente cumpridos, haja visto o "*pacta sunt servanda*" (princípio da força obrigatória dos contratos) –, não são imutáveis. Exemplo disso são os institutos da cessão de crédito e da assunção de dívida, que possuem o condão de alterar as partes contratuais. Em mesma sintonia, tem-se os aditivos contratuais, que possibilitam a inclusão, modificação e revogação de cláusula contratual, implicando alterações das obrigações das partes.

VI. Partindo da premissa de mutabilidade do contrato, o momento, diante da Pandemia, é adequado para a conversão das partes para que se chegue a um consenso sobre quanto, como e quando se darão os pagamentos dos aluguéis e afins ao longo da crise. Tudo porque a Pandemia irá passar, e o norte a ser seguido entre Locador e Locatário, certamente, é a continuidade do contrato.

VII. Com isso, o princípio da boa-fé contratual deve ser o instrumento primevo a ser utilizado. Diante disso, como medida inicial, convêm ao Locador e Locatário tentar chegar a um consenso, trazendo possibilidades de pagamento das obrigações de forma mais racional, e não apenas conforme a letra fria do contrato, mitigando, com isso, o "*pacta sunt servanda*". Essa racionalidade se concretizaria, por exemplo, ao dar o Locador prazos mais flexíveis, diminuir o valor do aluguel e, até mesmo, redimir certas dívidas. De igual modo, o Locatário se comprometer a realizar os pagamentos nos novos parâmetros.

VIII. Todavia, caso não seja possível o consenso entre as partes acerca da situação extraordinária instalada, chega-se o momento em que medidas judiciais poderão ser acionadas no intuito de preservação do vínculo e o afastamento da mora do devedor. Fala-se devedor, pois mesmo estando em situação imprevista como a da Pandemia, a obrigação de pagar o aluguel, ou taxas condominiais conforme o caso, não pode ser afastada, ou seja, não será possível a suspensão da obrigação de ser pagar os valores, que continuarão, com o passar dos meses, a ser devidos, tudo porquanto o contrato permanece em vigência e a posse do imóvel continua com o Locatário, fato gerador do aluguel e afins.

IX. Há de observar, por sua vez, que existe o Projeto de Lei 1.744/2020 tramitando na Assembleia Legislativa de Minas Gerais, assim como outros projetos similares em outros Estados da Federação, que visam ao abatimento proporcional dos aluguéis comerciais enquanto as atividades estiverem suspensas, como se vê pela ementa (descrição da Lei):

"Assegura aos locatários de imóveis comerciais, no âmbito do Estado de Minas Gerais, o abatimento proporcional de valores de locação em razão da determinação de fechamento e interrupção das atividades comerciais para atendimento das medidas de combate à COVID-19, e dá outras providências."

X. Porém, como se trata de Projeto de Lei que, ainda, não teve a perfeita aprovação e, assim como em outros Estados, está se discutindo sua possível inconstitucionalidade, haja vista que segundo a Constituição, em seu art. 22, Inciso I, compete privativamente a União legislar sobre matéria de Direito Civil, entendesse, como melhor estratégia jurídica, considerar, hoje, plena a obrigação do Locatário de imóvel comercial de pagar o aluguel.

XI. Pois bem, conquanto haja, expressamente, a responsabilidade do Locatário de pagar as já citadas obrigações, o momento atual é, sem sombra de dúvidas, diferente daquele da assinatura do contrato. Em tal seara, totalmente imprevisível que no ano de 2020 o mundo seria acometido por uma Pandemia provocada por um vírus – o COVID-19 –, que está fazendo a Sociedade Civil, de forma global, parar suas atividades no intuito de se evitar a propagação do Coronavírus.

XII. Nesse diapasão, está sendo comum ordens do Poder Executivo dos Entes da Federação para que haja a suspensão de certas atividades consideradas não essenciais, o que acometeu variados negócios, desde shoppings center a indústrias. De mesma forma, com a paralização das empresas, comércio e atividades liberais, muitas pessoas físicas estão passando por redução drástica ou, até mesmo, cessação completa de seus rendimentos, o que, necessariamente, acarretará em dificuldade ou impossibilidade de se pagar o aluguel e afins.

XIII. Claramente, as condições fáticas de quando o contrato foi assinado mudaram, e tal mudança decorre de uma situação nova e imprevista, trazendo consigo a possibilidade da revisão do contrato com base na Lei do Inquilinato, bem como nas Teorias da Imprevisão, Onerosidade Excessiva e Caso Fortuito ou Força Maior.

XIV. Trazendo, em primeiro momento, a possibilidade de revisão contratual pela Lei do Inquilinato, essa prerrogativa está elencada no art. 19 da lei, em sua parte Geral, ou seja, **cabível tanto no Contrato Comercial quanto no Residencial**. Para que haja tal possibilidade de revisão contratual, basta o transcurso do prazo de 3 (três) anos de vigência do pacto e o não acordo entre as partes sobre o valor do aluguel em relação ao preço de mercado. Essa revisão não se ampara em mudança drástica da situação fática que influencie as partes, portanto, oportuno a todo tempo que os requisitos já citados estejam presentes.

XV. A Teoria da Imprevisão, por sua vez, elencada no art. 317 do CC, traz a possibilidade de revisão contratual pela existência de fato superveniente que desequilibre o valor das prestações. Tal possibilidade está adstrita a contratos com prestações diferidas ou continuadas, as quais, no momento da execução, não representam, mais a realidade antes traçada no contrato. Como dito, é possível a revisão contratual, em que o Judiciário busca equalizar a obrigação à realidade.

XVI. Muito similar, mas um pouco mais incisiva no trato com as partes, tem-se a Teoria da Onerosidade Excessiva (art. 478, 479 e 480 do CC). Esse instrumento jurídico possibilita a rescisão contratual, desfazendo-se a relação, pois não há motivos para sua continuidade. Assim como a Teoria da Imprevisão, é necessária, para que a Onerosidade Excessiva seja aplicada, a existência de fato superveniente e imprevisto que, de forma brusca, altere a realidade fática entre as partes. Todavia, além do fato imprevisto, faz-se necessária a existência de vantagem excessiva para uma das partes e, conseqüentemente, desvantagem em igual medida à outra.

XVII. Por fim, e com efeitos menos drásticos à relação contratual, observa-se a alegação de Caso Fortuito ou Força Maior (Art. 393 do CC). O primeiro, para alguns doutrinadores, como Silvio Venosa, relaciona-se a fatos de origem humana, e o segundo, a questões naturais, mas, em sentido prático, possuem o mesmo efeito: o afastamento da mora.

XVIII. Dessa feita, pela existência de fato superveniente imprevisível, o ato de uma das partes em não cumprir com a obrigação não pode ser considerado descumprimento contratual, não trazendo ao caso os encargos moratórios, como multas, juros e, até mesmo, a rescisão contratual. Observa-se, conseqüentemente, que este Instituto Jurídico tem como objetivo a continuidade e preservação do contrato, pois impõe, de modo ficto, mesmo com a existência de anormalidades, a perfeita execução contratual, como se aquelas não existissem.

XIX. Assim, temos o seguinte quadro esquemático:

	QUADRO ESQUEMÁTICO			
	REVISÃO CONTRATUAL (LEI DO INQUILINATO)	TEORIA DA IMPREVISÃO	TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA	CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR
DISP. LEGAL	Arts. 18 e 19 da Lei 8.245/91	Art. 317 do CC	Arts. 478, 479 e 480 do CC	Art. 393 do CC
REQUISITOS PARA APLICAÇÃO	1) Discordância sobre o preço do Aluguel; 2) 3 (três) anos ou mais de existência do contrato.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Prestações Diferidas ou Continuadas; 3) Desequilíbrio entre as prestações.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Prestações Diferidas ou Continuadas; 3) Desequilíbrio entre as prestações; 4) Vantagem excessiva para uma das partes.	1) Ocorrência de fato imprevisível; 2) Descumprimento da obrigação por uma das partes em decorrência do fato imprevisível.
ALCANCE DA MEDIDA	Revisão do Contrato	Revisão do Contrato	Rescisão do Contrato	Afastamento da mora de quem não cumpriu com a obrigação

XX. Em retorno à análise dos contratos de locação em geral (comerciais e residenciais), com base no acima exposto e com a realidade fática atual – Pandemia do Cononavírus –, certa a afirmação de que não é possível afastar, na totalidade, a responsabilidade de pagar do Locatário, mas é possível se trabalhar com os instrumentos que o Direito fornece no intuito de mitigação de danos.

XXI. Com base nisso, a obrigação pelo pagamento existirá enquanto o contrato estiver em vigência, sem possibilidade de suspensão, todavia, a crise provocada pelo Coronavírus, aliado ao fechamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e postos de trabalho, é fundamento suficiente para a aplicação do Caso Fortuito ou Força Maior. Logo, caso o Locatário não pague o aluguel e as taxas condominiais no prazo e modo, estas continuarão devidas, mas não incidirá na relação os encargos da mora, haja vista que a impossibilidade de pagar não decorreu da vontade do devedor, mas sim de fato externo, impossível de ser por ele administrado.

CONCLUSÃO:

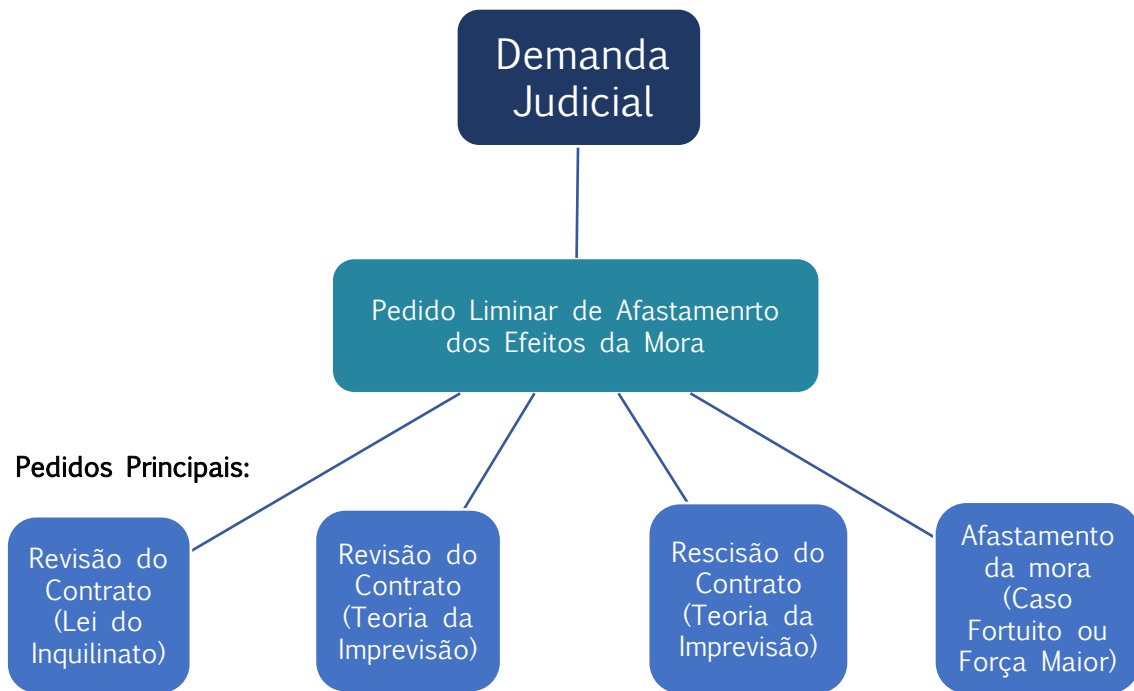
XXII. Caso não seja possível o acordo entre Locador e Locatário, cria-se a alternativa de propositura de uma demanda judicial com o pedido Liminar de Afastamento dos Efeitos da Mora justamente pela ocorrência da Pandemia suas implicações na sociedade (Caso Fortuito ou Força Maior.) Essa liminar teria o condão de impedir que o Locador intentasse contra o Locatário medidas para o recebimento do crédito, tais como execução judicial, protesto e inscrição do devedor em listas de maus pagadores.

XXIII. Como base do pedido liminar, ter-se-ia o pedido principal da Ação:

- 1) em consonância com a Lei do Inquilinato, a revisão do contrato naquele que possui ou supera 3 (três) anos de vigência;
- 2) já consubstanciado no Código Civil:
 - i) a revisão do pacto (Teoria da Imprevisão);
 - ii) resolução do contrato caso seja impossível sua continuidade (Teoria da Onerosidade Excessiva);

iii) em confirmação dos efeitos já trazidos pelo pedido liminar, a declaração de inexistência da mora (Caso Fortuito ou Força Maior).

XXIV. Dessa maneira, seria possível a propositura de um grupo de demandas, todas, em primeiro momento, com o objetivo de não penalização do devedor pelo afastamento dos efeitos da mora. Assim, temos as seguintes possibilidades:



XXV. Portanto, não havendo acordo extrajudicial entre Locador e Locatário (Pessoa Física ou Jurídica), e demonstrando este, por meio de provas, que a Pandemia acometeu seus rendimentos de tal maneira que o pagamento do aluguel e afins ficou prejudicado, seja em contratos de locação comercial ou residencial, a propositura de uma demanda nos moldes acima trazidos é medida eficaz para a salvaguarda do Locatário, o que dará certa tranquilidade em momentos de tanta incerteza.

A equipe Cível do **PRA ADVOGADOS** se coloca à disposição para maiores esclarecimentos e sanar quaisquer dúvidas existentes.

Maxwel Maфра Coelho
OAB/MG nº 164.391