



As locações de imóveis durante a pandemia de covid-19

Por Eduardo R M Mota

25/03/2020

Em breve síntese, o cenário mundial é catastrófico, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, no dia onze de março de 2020, pandemia de SARS-Cov-2, causador da COVID-19, a doença causada pelo tão falado corona vírus.

Cumprido elucidar que os vírus são organismos que não possuem célula (acelulares), sendo sua estrutura formada basicamente por proteínas e ácido nucleico. Portanto, vírus é uma partícula basicamente proteica que pode infectar organismos vivos. O corona vírus (CoV) é de uma grande família viral que causam infecções respiratórias em seres humanos e em animais. Em geral, as infecções por corona vírus, causam doenças respiratórias leves a moderadas, apresentando sintomas semelhantes a um resfriado comum.

Entretanto o COVID-19 apresenta um potencial de contágio muito elevado, estima-se que cada indivíduo infectado pode transmitir em média de 01 à 10 pessoas, verifica-se que o período de incubação do vírus é de 02 a 14 dias.

No Brasil, em 26 de fevereiro de 2020 foi detectado o primeiro caso, dentre as medidas para enfrentamento, o governo sancionou a Lei 13.979 que estabelece medidas para combater o corona vírus que preveem, inclusive, isolamento, quarentena e exames compulsórios. E, dependendo do caso, a falta ao trabalho poderá ser justificada, tanto no setor público como privado.

O artigo 2º da lei detalha ações como isolamento e quarentena de maneira a evitar a possível contaminação ou a propagação do corona vírus, o que promove adaptações diárias na vida da população, e, inclusive, alterações necessárias no modo de trabalho.

A rápida escalada da doença no Brasil fez com que as autoridades governamentais estaduais determinassem o fechamento de estabelecimentos comerciais, shoppings centers, de cinemas, teatros e outros estabelecimentos, suspensão de aulas em escolas públicas e particulares, o que impõe-se o reconhecimento de risco iminente para economia geral.



Em 19 de março de 2020 a resolução 313 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, suspendeu os prazos de processos em curso, bem como o acesso aos autos de processos físicos.

“Art. 5º Ficam suspensos os prazos processuais a contar da publicação desta Resolução, até o dia 30 de abril de 2020.”

Diante desse enredo de filme hollywoodiano, é notório o reflexo jurídico desta pandemia do novo corona vírus. Desta forma, como se caracteriza esse evento para o direito?

Em linhas gerais, trata-se de caso fortuito ou força maior, alguns doutrinadores tratam os institutos como se fossem sinônimos, pois o Código Civil não fez distinção entre os termos e adotou a seguinte definição:

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir.”

Quanto às diferenças, de maneira breve e simples, podemos dizer que o caso fortuito é o evento que não se pode prever e que não podemos evitar.

Já os casos de força maior seriam os fatos humanos ou naturais, que podem até ser previstos, mas da mesma maneira não podem ser impedidos; por exemplo, os fenômenos da natureza, tais como tempestades, furacões, raios, etc. ou fatos humanos como guerras, revoluções e outros. Cabe ressaltar que o tema é bastante polêmico e a doutrina possui diversos conceitos para cada um deles ou para os dois quando considerados expressões sinônimas.

As obrigações contratuais que estejam comprovadamente comprometidas por conta do COVID-19 se enquadram em caso de força maior, como circunstância geradora de dano, absolutamente independente da vontade humana (quer na sua origem, quer quanto a inevitabilidade de sua ocorrência), derivada exclusivamente, de um fato da natureza, normalmente catastrófico, portanto o ideal nesses casos, é promover uma negociação pautada na boa-fé entre as partes para minimizar os



danos. Caso não seja possível, deve-se recorrer à revisão ou resolução judicial, em que caracterizada a ocorrência da força maior, poderá ocorrer a não aplicação de penalidades na resolução do contrato.

A presente escalada de medidas se enquadra como força maior, podendo o contrato conter ou não sua previsão, é comum que os contratos contenham estipulações sobre força maior e caso fortuito, as quais serão aplicáveis prioritariamente em relação à lei.

Ainda nesta esteira, persiste a controvérsia sobre se esse tipo de descumprimento traz como efeito a aplicação de penalidades e a possibilidade de resolução contratual, ou, se, ao invés, é somente aplicado o conceito de caso fortuito ou força maior para se evitar a aplicação de penalidades em benefício de uma das partes.

A questão interessante é a perspectiva de que, tanto na hipótese de caso fortuito, como nesta de força maior, se está diante de um acontecimento que cria a impossibilidade de se cumprir a obrigação assumida contratualmente, impossibilidade esta não atribuível, nem à vontade do devedor, nem à vontade do credor e aos quais é comum a inevitabilidade.

É importante analisar as consequências da inadimplência, especialmente a devida caracterização legal do evento que deu ensejo ao descumprimento incluindo a possibilidade, ou não, configuração de hipótese de força maior ou de onerosidade excessiva.

O Doutrinador Caio Mário da Silva Pereira esclarece, à perfeição, este traço imprescindível dos fenômenos que lhes admira excluir a responsabilidade.

“Não é qualquer acontecimento, por mais grave e ponderável, bastante para liberar o devedor, porém aquele que impossibilita o cumprimento da obrigação. Se o devedor não pode prestar, por uma razão pessoal, ainda que relevante, nem por isto fica exonerado, de vez que estava adstrito ao cumprimento, e tinha de tudo prever e a tudo prover, para realizar a prestação.”

Ainda temos outras vertentes sobre o tema, que não se restringe somente a força maior, do artigo 393 do Código Civil, há a evidência de outras duas teorias, a da



imprevisão (art. 317 do Código Civil) e da onerosidade excessiva (art. 478 do Código Civil). Vejamos:

“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.”

Diante desse panorama geral das obrigações, abordaremos uma espécie de contrato que tem regramento próprio na lei de locações, lei 8.245/91, e subsidiariamente no código civil, lei 10.406/02.

É certo que por se tratar de locação, muitos dos desafios serão enfrentados por ambas as partes, locadores e locatários, deve-se dividir de maneira meramente ilustrativa os contratos de locação em residenciais e não residenciais ou comerciais.

Quais as implicações nos contratos de locação não residenciais, ou comerciais?

As empresas diante da pandemia do COVID-19, uma situação imprevisível, que impõe fechamento de lojas e comércio, suportarão prejuízos assustadores, inclusive com queda ou redução das suas receitas a zero e, em alguns casos, perda de estoques perecíveis, portanto, como deve-se tratar as obrigações contratuais relacionadas ao valor da locação mensal e de seus encargos, como taxa condominial, imposto predial e outras despesas mensais?

Neste momento a solução não é única e universal, não se pode afirmar que diante deste evento de força maior, que, simplesmente, todos aluguéis e despesas permanecem inalterados, ou por outro lado, que por conta deste evento não serão cobrados os aluguéis e encargos de maneira total.



Considerando a magnitude dos fatos, bem como a situação que muitos irão se encontrar, não apenas locatários, mas também locadores, que não possuem interesse em manter seus imóveis desocupados em meio a esta crise, as partes serão obrigadas a revisar, rediscutir, reavaliar e, por ventura, aditar seus contratos, visando o reequilíbrio contratual diante da excepcionalidade da situação, bem como a manutenção das atividades e relações contratuais para além do término dessa situação excepcional.

Os contratos de locação não residenciais por prazo determinado são regidos pela chamada Lei do Inquilinato ou Lei de Locações, esta prevê que tanto o valor da locação, quanto os índices anuais de reajuste, podem ser revistos de comum acordo entre as partes, sobretudo, diante desta excepcionalidade em que vivemos recomenda-se a utilização do bom senso na renegociação, especialmente por parte do locador, para repactuar o valor, bem como o seu reajuste, através de aditamento ou mesmo novo contrato de locação, nos moldes do artigo 18 da referida lei.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Nos contratos não residenciais, há a incidência das teorias da imprevisão e onerosidade excessiva, em especial se considerarmos que os espaços locados não estão sendo utilizados para nenhuma finalidade, logo o objeto da locação não está podendo ser utilizado pelos locatários.

A problemática de desequilíbrio e onerosidade inesperada será vivenciada por milhares de locatários e locadores de imóveis destinados as atividades comerciais, sendo recomendável, como medida preventiva, que os locatários, que forem comprovadamente impactados pelo evento, iniciem a **negociação extrajudicialmente**, visando a revisão do valor dos aluguéis, para a concessão de reduções ou carências, tanto para manter a viabilidade econômica da empresa, a fim de garantir a sobrevivência desta e evitar o encerramento do contrato de locação, quanto para prevenir litígios ou a desocupação indesejada dos imóveis locados.

No entanto, caso não haja consenso extrajudicial entre locador e locatário, a lei autoriza, em casos excepcionais, a ação revisional de aluguel, que somente pode ser ajuizada caso tenham decorrido três anos ou mais do início da relação locatícia



(art. 19 da Lei de locações). Nestas hipóteses, recomenda-se que o locatário que pretenda discutir judicialmente a revisão do aluguel constitua as provas do seu direito, tais como a redução de seu faturamento, ou ainda demonstre a redução dos alugueres cobrados em imóveis análogos ou vizinhos, que estejam em condições semelhantes, ou seja, comprove a desproporção entre o que está sendo cobrado e o valor que o mercado está praticando, judicialmente isto poderá ser comprovado através de perícia.

Vejamos o Artigo 19 da lei de locações:

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

A ação revisional exposta acima é somente uma das possibilidades, pois embora seja aplicável a lei específica às relações locatícias, diante desta situação completamente imprevisível podemos aplicar as normas de revisão dos contratos em geral, conforme os artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, segundo os quais, no caso de ocorrência de “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis” tornar a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, será possível pleitear a redução da prestação ou seu modo de execução, pautado especialmente o princípio da boa-fé objetiva e a teoria da imprevisão e onerosidade excessiva.

Os Locatários interessados em negociar a redução dos aluguéis, ou em mover ação judicial neste sentido, devem fazer o levantamento dos faturamentos de seus estabelecimentos comerciais, de modo a comprovar o nexo de causalidade refletido na queda de seu faturamento quando do início da pandemia, com suas consequências e reflexos posteriores.

Quais os desdobramentos nos contratos residenciais?

Analogamente com o que ocorre nas empresas pode ser aplicado raciocínio parecido nos contratos residenciais, observadas caso a caso as condições intrínsecas de cada um, devendo se considerar se o evento comprovadamente



reduziu a capacidade econômica do locatário ou este teve impactos de caráter imprevisto, tal como a rescisão de seu contrato de trabalho.

Desta maneira se aplicaria também o entendimento de força maior, imprevisibilidade e/ou onerosidade excessiva, o que enseja ao locatário a possibilidade de negociar com o locador as condições e valores do contrato de locação em curso sempre pautado na boa-fé.

Este assunto é deveras delicado, pois os desdobramentos desta pandemia que serão suportados pelos locatários que residem em imóveis alugados serão refletidos em sua moradia, que é um direito constitucional, um direito fundamental do ser humano, desta forma tem que ser utilizado o entendimento mais amplo possível para que se mantenha a moradia deste indivíduo.

Devendo inclusive aplicar a ponderação dos princípios constitucionais para a prevalência da dignidade da pessoa humana e o seu direito à moradia sobre qualquer outro princípio de ordem econômica.

Neste contexto, cabe as partes negociar a redução temporária de seus aluguéis ou, se necessário, mover ação judicial com este objetivo.

Por fim, diante deste momento conturbado, que os efeitos mais nefastos da crise econômica ocasionada pelo corona vírus ainda estão por vir e são imprevisíveis, rogamos que todos utilizem a boa-fé, e flexibilizem ao máximo, se esforçando para a composição e preservação de direitos, lembrando que todos devem ser orientados juridicamente, para que, ultrapassada a tormenta tenhamos uma luz na retomada do curso da economia para que se permita a perpetuidade das atividades empresarias e das moradias.

Essa renegociação será um alento aos brasileiros que ficarão endividados e ao próprio setor econômico-bancário, na medida em que, com esses ajustes, será permitida maior circulação do crédito, bem como serão diminuídos os riscos de inadimplemento, em estrito cumprimento da função social dos contratos, esta crise gerada pelos efeitos da pandemia mundial que enfrentamos deverá ser interpretada pelo Poder Judiciário como excludente de responsabilidade civil (força maior), de modo a se evitar majorações indevidas às prestações pecuniárias que não puderem ser adimplidas em seus vencimentos originais.



MONTEIRO MOTA
— ADVOGADOS —

Nos colocamos ao inteiro dispor para esclarecer eventuais dúvidas e intermediar as negociações para nossos clientes visando o restabelecimento da ordem econômico-financeira do contrato, e, em situações extremas, obter proteção no âmbito judicial.