



IMPACTOS DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

BROSE, Paulo Roberto Vidart¹
BORGES, Marcelo de Avila¹
HARTER, Fabiana¹
GULARTE, Kézia Rosiely do Nascimento¹
AVILA, Francine Nunes²
KOPPER, Quelen²
RODRIGUES, Natália Centeno²
VERDI, Roberta²

RESUMO: Perante a pandemia que afeta o Brasil nos últimos meses, buscou-se analisar os procedimentos que norteiam as relações contratuais, no Estado do Rio Grande do Sul. Utilizou-se o método de pesquisa dialético em consulta bibliográfica e documental. Realizou-se um estudo focado na lei do inquilinato e o que muda em função da COVID-19, o cumprimento das cláusulas contratuais. Com o intuito de complementar e aprofundar a pesquisa buscou-se acompanhar as medidas provisórias e projetos de leis, que tentam minimizar o impacto ocasionado nas relações entre locador e locatário. Pretendeu-se examinar e detalhar as várias nuances que ocorreram dentro do Direito para assegurar aos dois lados equidade nas relações, neste período de calamidade. Descreve-se desdobramentos jurídicos determinantes para ambos os lados dessa relação e por fim, efetuar análise das leis, jurisprudências e doutrinas, considerando aspectos do direito civil, contratual e penal. Chegou-se a resultados importantes que demonstram que no Direito nada é estanque e que as relações contratuais sofrem interferência do meio, principalmente como algo inimaginável até oito meses atrás, com a pandemia, sendo o Direito função essencial à segurança jurídica e resolução de conflitos entre sociedade.

Palavras-chave: contratos, pandemia, locador, locatário, medidas provisórias

ABSTRACT: In view of the pandemic that has affected Brazil in recent months, we sought to analyze the procedures that guide contractual relations in the State of Rio Grande do Sul. We used the dialectic research method in bibliographic and documentary consultation. A study was carried out focused on the tenancy law and what changes according to COVID-19, compliance with contractual clauses. In order to complement and deepen the research, it was sought to accompany the provisional measures and draft laws, which try to minimize the impact caused in the relations between lessor and lessee. It was intended to examine and detail the various nuances that occurred within the Law to ensure fairness in relations between the two sides, in this period of calamity. Determining legal developments for both sides of this relationship are described, and finally, analyzing the laws, jurisprudence and doctrines, considering aspects of civil, contractual and criminal law. Important results have been reached that demonstrate that in law nothing is watertight and that contractual relations suffer interference from the environment, mainly as something unimaginable until eight months ago, with pandemic, the law being an essential function to legal security and conflict resolution between society.

Keyword: contracts, pandemic, lessor, lessee, provisional measures



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O assunto a ser abordado neste artigo será a respeito dos contratos de locação em tempo de pandemia do novo coronavírus, o COVID-19, em que aborda aspectos do Direito Civil, Penal e Direito Internacional Público e Privado. Este trabalho pretende demonstrar como estão sendo cumpridos os contratos de aluguéis em tempo de pandemia, como estão sendo resolvidos conflitos entre o locador e locatário e quais as leis que vieram amparar, ajudar, solucionar ou diminuir esse conflito nesse período tão conturbado do mundo. Compreender as mudanças das leis para atender a nova realidade da sociedade e do judiciário, em função do surgimento dessa calamidade que afetou toda economia do Brasil, de muitos empresários que fecharam suas empresas e pessoas que vieram a perder seus empregos e não estão conseguindo cumprir com a obrigação de pagar os aluguéis, essa questão consiste no objetivo geral da pesquisa. Já os objetivos específicos são: perceber os princípios, que norteiam os contratos locatícios; identificar as relações processuais, caracterizando as responsabilidades do inquilino e do locador; investigar se há responsabilidade penal nas relações de locação e analisar a aplicabilidade dos projetos de leis e medidas provisórias durante a pandemia.

Realizou-se um estudo relacionado a Lei do Inquilinato, por meio de pesquisa bibliográfica e para subsidiar o desenvolvimento deste trabalho, decidiu-se por apresentar fatos e acontecimentos ocorridos de forma inesperada nessa relação. Com esta temática o seguinte artigo procura desenvolver os motivos pelos quais muitos contratos estão sendo descumpridos de forma parcial ou total, de maneira geral explanando de modo breve os vários ramos do direito envolvidos nessa relação jurídica, e como a economia brasileira foi atingida bruscamente e está passando por alterações nas questões contratuais, necessitando de meios jurídicos para organizar e resolver litígios que surgem nesse momento de pandemia, ou seja, a Justiça Brasileira e o direito deve estar em constante adaptação às novas realidades.

2. DESENVOLVIMENTO

As dificuldades de vigência dos contratos durante a pandemia é um problema que vem afetando de um modo geral, quase que a totalidade dos relacionamentos contratuais, sobretudo as atividades que dependem de circulação de pessoas, que devido à quarentena imposta pelos órgãos de Saúde em todo o Território Nacional, seguindo recomendação da Organização



Mundial de Saúde, diminuiu drasticamente a circulação das pessoas, acarretando com isso na queda nos negócios e consequentemente dos lucros e até mesmo do mínimo de capital de giro necessário para manter a economia em atividade. A ilustrar temos o comércio e o turismo que sofreram abalos importantes de natureza econômica que, por sua vez, causaram impactos na atual vigência dos contratos, tanto empregatício, mantido com os seus funcionários; como da cadeia de suprimentos com os fornecedores. Escolas particulares tiveram as suas atividades suspensas obrigando os pais a manterem seus filhos em casa, ocasionando com isso a crescente quebra de contratos no importante setor, pois deixou-se de prestar um serviço essencial.

Nesse período de dificuldades, a pandemia poderia se enquadrar como caso fortuito ou de força maior motivo gerador do descumprimento das obrigações contratuais ocorridas também nos casos em que os pais que foram demitidos da empresa na qual mantinham um vínculo empregatício, e consequentemente estes mesmos pais não tiveram mais proventos para custear a escola dos filhos, sendo assim configura-se um motivo de força maior para que houvesse uma quebra do contrato com a escola particular dos filhos por falta de condições financeiras, pode-se concluir que notoriamente observa-se o famoso “efeito dominó”, pois há aí uma sequência de quebras de contrato que precisaram ser realizadas por conta da pandemia, criando uma verdadeira dor de cabeça para ambas as partes, pois existem muitas e diversos afins para o caso de quebra ou desfazimento de qualquer contrato.

Cabe salientar que existe um projeto de lei, o PL 2.021/2020, que tramita atualmente no Senado que altera o Código de Defesa do Consumidor visando anular as cláusulas de fidelidade em contratos firmados antes da decretação de estado de calamidade pública por causa do coronavírus. O referido projeto visa dar mais fôlego ao orçamento das famílias em momentos de crise.

A recomendação dos PROCON dos diversos Estados brasileiros, é que exista um diálogo entre as partes, para que ambos não saiam prejudicados, afinal mesmo em tempos de pandemia, existem regras, cláusulas dos contratos que precisam ser cumpridas mesmo que em parte, mas para que isso ocorra é fundamental o diálogo a fim de se chegar a uma solução verdadeiramente justa.



3. CONTRATOS

3.1 Princípios gerais dos contratos

Os princípios podem ser considerados como regramentos básicos aplicáveis a um determinado instituto jurídico, no caso em pauta, aos contratos. Os princípios são abstraídos das normas, dos costumes, da doutrina, da jurisprudência e de aspectos políticos, econômicos e sociais.

Os princípios não necessariamente podem estar expressos na norma, a exemplo do princípio da função social dos contratos, disposta na Lei nº 10.406 de 2002, Código Civil, no art. 421 e parágrafo único, “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual” (BRASIL, 2002), mas implícito no Código de Defesa do Consumidor.

Os princípios dos contratos no Direito Civil se subdividem em Princípio da Autonomia Privada, Princípio da Função Social dos Contratos, Princípio da Força Obrigatória, Princípio da Boa-Fé Objetiva e o Princípio da Relatividade.

Força obrigatória dos contratos é um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes: pacta sunt servanda. O acordo de vontades faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito. Sempre haverá temperamentos que por vezes conflitam, ainda que aparentemente, com a segurança jurídica. (VENOSA, 2020, p. 18).

De acordo com Tartuce (2020), os princípios contratuais partem da Autonomia Privada, conferindo a pessoa o direito em regular os próprios interesses, assim como decorre da dignidade humana. O autor aponta ainda a função social dos contratos, princípio de ordem pública que leva a interpretação do contrato de acordo com o contexto da sociedade. Força obrigatória do contrato (pacta sunt servanda), onde o contrato faz lei oriundo do acordo entabulado entre as partes. Já a Boa-fé objetiva, segundo o doutrinador, é princípio basilar das relações contratuais, refere-se a conduta dos contratantes em aspectos de lealdade, importante desde a formação dos contratos até a sua resolução, já nos contratos de relatividade, tem como por base a ideia de que terceiros não são envolvidos na relação contratual e se submetem aos efeitos do contrato.



3.2 Classificação dos contratos

Os contratos podem ser classificados como bilaterais ou unilaterais, onerosos ou gratuitos, comutativos ou aleatórios.

Segundo Venosa (2020) “são contratos unilaterais os contratos que, quando de sua formação, só geram obrigações para uma das partes”. Assim é a doação. O donatário não tem obrigações.

Nos bilaterais, ou sinalagmáticos, há obrigações para ambas as partes, como na compra e venda. Nos unilaterais apenas uma das partes assume obrigações como na doação. “Cabe lembrar que a distinção se refere à carga de obrigações das partes no negócio jurídico e não ao número de contratantes”. (VENOSA, 2020, p. 42).

Já nos contratos onerosos ambas as partes têm obrigações patrimoniais, como na compra e venda, nos gratuitos apenas uma das partes se compromete economicamente.

Tendo em vista os contratos comutativos cada uma das partes recebe, ou entende que recebe, uma contraprestação mais ou menos equivalente, como na compra e venda.

3.3 Teoria da imprevisibilidade nos contratos

Visando a teoria da imprevisibilidade pode-se compreender como um evento imprevisível e extraordinário, que impeça, retarde ou torne excessivamente onerosa a execução da obrigação como originalmente avençado.

Segundo Venosa, 2020 “A imprevisão que pode autorizar uma intervenção judicial na vontade contratual é somente a que foge totalmente às possibilidades de previsibilidade”. A imprevisão deve ser um fenômeno global, que atinja a sociedade em geral, ou um segmento palpável de toda sociedade.

A teoria consolidou-se em nosso ordenamento após a promulgação do Código Civil de 2002, em seus artigos 478 a 480, que fez expressa menção à possibilidade de revisão das relações jurídicas que, por fatos imprevisíveis e extraordinários, tenham se tornado excessivamente oneroso para um dos contratantes. Assim, de acordo com art. 478 do CC:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada e deferida, 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 (BRASIL, 2002).

Ocorre quando o vínculo obrigatório gerado pelo contrato somente subsiste enquanto inalterado o estado do fator vigente à época da estipulação.

3.4 Formação dos contratos sob a luz do Código Civil, Código do Direito do Consumidor e via eletrônica

A formação dos contratos se mostra importante ao estabelecer vínculo obrigacional entre as partes, em primeiro momento assegurar o cumprimento do atendimento de expectativas, geradoras de necessidades, fazendo prevalecer suas vontades, validando o negócio jurídico e assegurando direitos.

O Código Civil de 2002 faz-se constituir de fases essenciais para a formação dos contratos. Disposto em quatro fases bem delineadas tem-se a primeira fase chamada de Negociação, em que ocorrem discussões prévias que objetivam deliberar sobre o futuro contrato, desde já tendo-se a responsabilidade embasadora da boa-fé objetiva. A segunda fase, Proposição, tratada entre os arts. 427 a 435 do CC, vincula as partes contratantes proponente e oblato a partir da formalização da proposta. A terceira fase é atribuída ao Contrato Preliminar, de caráter não obrigatório, podendo ser dispensada pelas partes desde que mantida a sua forma, terá os mesmos elementos do contrato definitivo, conforme disposto nos arts. 462 a 466 do CC, resultando em compromisso unilateral, onde as duas partes assinam o instrumento, mas apenas uma assume o compromisso de celebrar o contrato definitivo, e compromisso bilateral, onde as duas partes assinam o instrumento, assumindo o compromisso de celebrar o contrato definitivo. Já na fase seguinte, quarta fase, tem-se o contrato Definitivo, validando o acordo de vontades e atribuindo responsabilidade civil contratual plena aos agentes, em caso da ocorrência do inadimplemento das obrigações, conforme citado nos arts. 389 a 391 do CC.

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 390. Nas obrigações negativas o devedor é havido por inadimplente desde o dia em que executou o ato de que se devia abster.

Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor (BRASIL, 2002).



Sob a luz do Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/1990, evidencia-se aspectos da boa-fé objetiva na formação dos contratos, em que regras específicas quanto a oferta e publicidade são inseridas no contexto. Mais precisamente os arts. 30 a 38 do CDC dão conta da responsabilidade dos fornecedores em primar pela correta e sensível vinculação de seus produtos e serviços aos consumidores, integrando-se ao contrato a ser celebrado.

A formação de contratos pela via eletrônica (internet), abrange as regras previstas pelo CC e pelo CDC, assegurando igualmente aos contratantes a satisfação de vontades e proteção de direitos. O negócio jurídico é aceito e perfeitamente efetivado através do contrato formado por vias tecnológicas, a exemplo chat, bate-papo, videoconferência, email, etc.

3.5 Contratos de locação residencial

Tem-se que um contrato de locação é aquele em que uma das partes, o locador, compromete-se a ceder a outra, o locatário, por tempo determinado ou não, e a certo preço, o uso de coisa infungível, denominado aluguel, conforme dispõe o art. 565 do CC.

O Contrato de locação imobiliária é, portanto, contrato bilateral e comutativo. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É onerosa porque importa em vantagem e sacrifício para as partes. É consensual porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito. Como se trata de direito obrigacional, não se transfere a propriedade. Constitui relação duradoura porque o decurso de tempo lhe é essencial. (VENOSA, 2020, p. 442).

Amplamente utilizado no Brasil, a locação de imóveis residenciais se mostra importante ao passo que contribui há décadas de modo efetivo suprimindo o histórico déficit habitacional do país. Por razões diversas os cidadãos optam cada vez mais por tal modalidade, entre os motivos estão: evitar investimento de alto volume de recursos em ativo de baixa liquidez; evitar custos com reformas, obras e melhorias no imóvel, estas de responsabilidade do proprietário; aproveitar da alta variedade de imóveis disponíveis em locais diversos, dando liberdade de escolha; economia e estabilidade por haver comprometimento da renda em períodos determinados e de curto prazo; flexibilidade, pois permite mudanças rápidas em razão da dinâmica do mercado de trabalho.

A locação de imóveis é regida pela Lei 8.245/1991, Lei da Locação, e constitui um estatuto jurídico que regula a locação de imóveis urbanos residenciais e não residenciais. O acordo entabulado entre as partes é livremente convencionado, cabendo a legislação dispor dos



direitos e deveres tanto para o locador quanto para o locatário, de modo a preservar direitos e prover segurança jurídica ao ato.

A referida lei dispõe de um rol de responsabilidades aos agentes, visando o perfeito cumprimento do pactuado. O art. 22, I, atribui obrigação ao locador, de “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.” Cláusula basilar da relação onde o bem objeto estará perfeitamente em seu estado útil, servindo para atendimento e satisfação das necessidades do locatário. Já o art. 23, I, impõe ao locatário, entre outras obrigações importantes, a “pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato”. Percebe-se aí da necessidade do cumprimento da obrigação por ambas as partes, o locador cedendo o imóvel em aluguel, e o locatário pagando a prestação, nas condições convencionados. Qualquer inobservância às cláusulas do acordo lesará de certa forma o direito do outro.

O desfazimento dos contratos em curso normal também se mostra possíveis, desde que atendidas as disposições do art. 4º da Lei da locação. A referida lei estabelece que, salvo disposições em contrário que relacionam os motivos que ferem o objetivo principal da locação residencial, levando a sua rescisão, o contrato pode ser resolvido por iniciativa do locador ao término do contrato, respeitando o prazo estipulado, ou a qualquer tempo por iniciativa do locatário através do pagamento de multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, trazendo segurança jurídica às partes.

No entanto, quando a relação contratual é abalada pela inobservância das normas contratuais por parte do locador, está a legislação para auxiliar, através da lei em comento, dotada de cláusulas penais e civis dispostas nos artigos 43, I, II, III e 44, I, II, III, IV e parágrafo único.

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

- I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;



II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel. (BRASIL, 1991).

Por sua vez, igualmente dotado de responsabilidades, o locatário tem o dever do cumprimento das obrigações. Incorrendo no inadimplemento, sofrerá pena de pagamento de multa e juros pactuados e, em última instância, sofrerá ação de despejo, conforme art. 59, IX, da referida Lei, “a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo”.

4. A locação em tempo de pandemia e o Projeto de Lei nº 1.179/20

A crise causada pela pandemia da covid-19 impunha ao Executivo, antes de tudo, a edição de uma Medida Provisória para cuidar dos contratos e das relações privadas, como fizeram vários países, então foi aprovado pelo Senado Federal o PL 1.179/20.

Segundo o Senador Antonio Anastasia “a iniciativa desse projeto deve-se à incansável preocupação do presidente do STF, ministro Dias Toffoli, com os severos efeitos econômicos e sociais da pandemia do coronavírus (covid-19), que liderou sua formulação.”

O projeto procurou tratar de temas de direito privado de forma emergencial e cria a expectativa de que poderá evitar a judicialização dessas questões.

Observa-se que o projeto não seguiu o Decreto Legislativo 6/20, que reconheceu o “estado de calamidade pública” até 31 de dezembro de 2020, limitando os seus efeitos a 31 de outubro de 2020. Melhor que tivesse seus efeitos sujeitos à duração do estado de calamidade pública. Entre outros temas de direito privado, cuidou do projeto original, em dois artigos (arts. 9º e 10), da locação urbana. São eles:



Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

§ 2º É assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no art. 47, incisos I, II, III e IV da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se aplicando a tais hipóteses as restrições do caput.

Art. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput.

§ 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita. (BRASIL, 2020).

Na redação aprovada foi vedada a concessão de liminar para desocupação do imóvel até 31 de outubro de 2020. Todavia, foi suprimido o disposto no art. 10 do projeto, que permitia aos locatários residenciais suspender o pagamento dos aluguéis vencíveis a partir de 20 de março até 31 de outubro de 2020, cujo pagamento poderia ser parcelado. A retirada do art. 10 do projeto deixou os conflitos da relação locatícia para a livre negociação das partes.

Sendo este um dos princípios do Direito Contratual denominado Princípio da autonomia da vontade, onde todos os lados interessados devem ser capazes de decidir, de livre e espontânea vontade, pelo contrato. Por esse princípio, deve haver autonomia para efetivar a decisão de participar do acordo. Desse modo, o princípio da autonomia da vontade prevê que o contratante e contratado possam decidir livremente pelo acordo ou não.

Aponta Paladino (2016):

A partir da origem deste princípio, assegurando à vontade humana a possibilidade de criar direitos e deveres, firmou-se a obrigatoriedade das convenções, equiparando-as, para as partes contratantes, à própria lei. Desde o surgimento, passando pelo direito romano e pelas várias correntes filosóficas e jurídicas da história, o princípio da autonomia de vontade sempre foi consagrado. Por isso, é o contrato considerado como o acordo de vontades livres e soberanas, insuscetível de modificações trazidas por qualquer outra força que não derive das partes envolvidas. (PALADINO, 2016).

Com a crise causada pela pandemia da covid-19, é necessário lembrar que existe uma previsão de até 40 milhões de desempregados em função dessa crise. Esses números dão a medida da grandeza da crise e das suas consequências sobre os contratos de locação. É possível

prever, diante desta realidade, que uma parte importante dos locatários, especialmente aqueles mais afetados pela crise, não terá sucesso algum nas negociações com o locador, porque têm pouco a oferecer. Empurrar esse conflito social para o Judiciário deveria ser a última solução, por motivos mais do que conhecidos.

Seria uma proposição pensada para pacificar essa relação de locação nesse momento de crise. A proposta do artigo 10, seria dirigida somente aos locatários que, em razão dos efeitos da pandemia, não podem pagar o aluguel. A proposição seria no sentido de que, mediante declaração do locatário da impossibilidade de pagamento em razão da pandemia, feita sob as penas da lei, os aluguéis deixam de ser exigíveis no período de 20 de março a 31 de outubro de 2020 (pelo menos), impedindo-se a resolução do contrato. A dívida que se acumular nesse período, deverá ser paga em parcelas até 30 de junho de 2022, como se fez na Alemanha. No caso de falsidade na declaração do locatário, os benefícios concedidos são imediatamente revogados e pode ser prevista uma multa, sem prejuízo do despejo. Na referida proposição se ressalva a possibilidade, sempre aberta, ao acordo das partes e ao pagamento parcial.

Essa proposta traria tranquilidade ao locatário neste momento, pois lhe assegura a moradia e o imóvel no qual tem o seu negócio (não residencial), e preserva ao locador a integralidade do aluguel, embora parcelado, e a manutenção do contrato. De outra parte, não se cai na generalização, porque alcançaria somente aqueles que foram efetivamente afetados pelos efeitos da pandemia com a impossibilidade do pagamento.

É necessário lembrar que o despejo por falta de pagamento não poderá ser concedido liminarmente (art. 9º do projeto aprovado), de forma que ao locador apenas se impõe o parcelamento da dívida, se não houver acordo, visto que a falta de pagamento não determinará o despejo durante esse período de pandemia. Seria importante a manutenção do contrato, diante da recessão que se avizinha a aprovação do artigo. Mas o Senado optou pela supressão do art. 10 do projeto. A locação tem um efeito social difuso e o potencial de congestionar o Judiciário, como já ocorreu em outros momentos. As consequências de um desarranjo nesse mercado poderão agravar ainda mais a crise.

A suspensão dos pagamentos dos aluguéis é medida que já foi adotada por vários países. A alternativa para o caso de locatários que perderam a capacidade de pagamento é o despejo. Não há meio termo para quem não tem condição de pagamento. Para o locador, o despejo importa em não receber os aluguéis e o difícil caminho da execução. A desocupação do imóvel neste momento certamente trará a dificuldade para recolocação do imóvel em uma nova

locação. Tudo indica que viveremos um período de recessão econômica. O valor do aluguel em nova locação será substancialmente reduzido pelo mercado. Por tudo isso a melhor solução é aquela que procura preservar o contrato, inclusive pelos seus efeitos sociais.

Não seria o caso de estabelecer interpretação do direito vigente por norma emergencial e transitória, nem é o caso se atribuir a fatos qualificação jurídica. Não é função da lei.

5. Decretação de calamidade pública devido a pandemia do novo coronavírus

Devido a ocorrência da pandemia de coronavírus (covid-19), foi aprovado o Decreto nº 06 de 20 de março de 2020, reconhecendo, para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, providências de caráter extraordinário de âmbito fiscal aos entes da federação, permitindo temporariamente o afastamento de exigências relacionadas aos gastos públicos e endividamento, em período de situação de desastre público.

Art. 1º Fica reconhecida, exclusivamente para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, notadamente para as dispensas do atingimento dos resultados fiscais previstos no art. 2º da Lei nº 13.898, de 11 de novembro de 2019, e da limitação de empenho de que trata o art. 9º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. (BRASIL, 2020).

Não há dúvida de que as medidas tomadas pelo governo para determinar o isolamento social da sociedade, para prevenir a propagação da pandemia do Covid-19 são vitais para proteger a saúde sendo assim medidas necessárias para prevenir o colapso no sistema de saúde.

Por outro lado, é inegável que essas medidas também refletem na atividade econômica e financeira da empresa. Afinal, muitos empresários não conseguem produzir, qualquer forma de renda. Além do impacto da crise econômica corporativa, nossa economia tem milhões de desempregados e informais no Brasil.

Também nesse contexto os contratos de locação comercial e residencial originados pela Covid-19 tornaram-se protagonistas na discussão sobre se é possível alterar ou mesmo isentar o inquilino das obrigações assumidas.

A lei da locação não resolve diretamente esse problema, portanto, quando se recorre ao Código Civil, diante da imprevisibilidade dos eventos, acredita-se que a revisão contratual é altamente provável. É importante observar que o contrato de arrendamento é bilateral porque



determina a reserva de contraprestação para ambas as partes, que são fornecidas por meio da troca e execução contínua e o pagamento de aluguel para fornecer o imóvel.

Assim, a possibilidade de revisão contratual prevista no artigo 317 do Código Civil, aliada a boa-fé e a função social do contrato, significa que o valor deve ser revisto e não totalmente isento de responsabilidade.

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. (BRASIL, 2002).

Isso levando em consideração que a pandemia atingiu ambas as partes, portanto, não há como simplesmente liberar o locatário para o pagamento do aluguel, pois o locador também foi atingido pela crise e cumpre regularmente sua obrigação de fornecer um imóvel ao locatário.

Em qualquer tipo de relação contratual privada deve ser observar o princípio de boa-fé, que não só extrai as obrigações de lealdade entre as partes, mas também a obrigação indispensável de cooperar e proteger o outro contratante, o que traduz em seu auxílio visando cumprir o objetivo do contrato em caso de anomalias graves.

O Código Civil assim determina, em seu artigo 422 “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

Este princípio pode ser descrito como um padrão ético de conduta para todas as partes nas relações contratuais.

É necessário destacar que a boa-fé pode ser considerada objetiva ou subjetiva, sendo:

- Boa fé objetiva: é baseada em comportamentos morais, éticos e legais, de acordo com o que descreve o próprio Código Civil
- Boa fé subjetiva: esta se refere ao próprio sujeito; está, portanto, ligada à moralidade dos atos pessoais do indivíduo. (BRASIL, 2002).

Para o Direito Civil, o princípio da boa-fé dos contratos se baseia somente na objetiva; ou seja, naquela pautada em lei.

Diante da situação provocada pelo coronavírus, a renegociação amigável do contrato é a melhor solução, pois ambas as partes podem expor suas necessidades e chegar a um consenso sobre os termos do contrato, tendo como ponto principal a redução do aluguel.

Se a reconciliação não tiver êxito, o judiciário poderá intervir nas relações privadas para equilibrar as perdas causadas pela pandemia.

Em julgamentos recentes, a maioria dos órgãos judiciais considerou a Covid-19 como um evento de força maior, mas isso não significa que o juiz está aprovando uma sentença de redução de aluguel. Dispõe o art. 393 e parágrafo único do CC:

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 era possível evitar ou impedir (BRASIL, 2002).

Ao contrário, tomamos decisões em vários sentidos, mas enfatizamos a necessidade de comprovar efetivamente como a pandemia atingiu uma determinada relação contratual pois, como já foi ressaltado, a pandemia atingiu ambas as partes, por isso é preciso provar desequilíbrio contratual causado pela crise.

Conforme o Código de Defesa do Consumidor, o princípio do equilíbrio contratual visa à proteção da parte mais fraca da relação contratual consumerista, colocando em situação de equilíbrio pessoal social e economicamente distintas, de forma que a revisão será cabível por simples ocorrência de onerosidade excessiva. Vê-se, portanto, que o Código de Defesa do Consumidor adotou a teoria da base objetiva do negócio jurídico que implica a revisão por simples onerosidade excessiva, ou seja, basta que o fato seja novo e capaz de gerar o desequilíbrio contratual, independentemente da sua previsibilidade.

Por fim, outro problema que se pode observar quando se discute o judiciário é a falta de padrões objetivos quanto aos valores fixados pelos magistrados, o que tem trazido maior insegurança jurídica para a manutenção da atividade econômica do país.

Mas como já sabemos, as coisas vão se consolidar com o tempo.

6. Contratos dentro do âmbito internacional

Segundo Andrade (2014), o contrato será considerado internacional quando um ou mais dos seus elementos necessários - partes, objeto, local e forma de cumprimento, se encontram submetidos ou podem ser afetados por outra ordem jurídica, a qual pode dispor, sobre o mesmo tema de normas diferentes daquelas adotadas pela primeira ordem jurídica considerada.

Com a globalização, alavancada pelo desenvolvimento tecnológico, as operações econômicas internacionais passaram a ser uma realidade recorrente na esfera mundial, sendo

que, nem mesmo crises econômicas, como a provocada pela pandemia do novo coronavírus, vivenciada por todos os países, são capazes de interromper o crescimento das relações econômicas. Percebe-se que em função do COVID-19, trouxe impactos nos contratos já realizados, necessitando nesse momento delicado ajustes das cláusulas contratuais para poder ser cumpridas as obrigações.

Sendo assim para Rechsteiner apud Teixeira (2020):

[...] na prática, a lei deve ser consultada em primeiro lugar diante de uma relação jurídica de direito privado com conexão internacional. Isto é, havendo um elemento de estraneidade ao conflito de direito privado, em que concorrem leis de diferentes ordenamentos jurídicos, deve-se buscar a norma de Direito Internacional Privado pertinente ao caso. (TEIXEIRA, 2020).

Conforme Keiner (2014), o Direito Internacional Privado passou a ter suma importância nas relações comerciais, já que essas transações ultrapassam as fronteiras nacionais. Tal ramo do Direito Internacional passou a conferir às pessoas jurídicas brasileiras e estrangeiras capacidade de efetuar contratos tanto no Brasil quanto no exterior.

Outrossim, o Princípio da Autonomia da Vontade também deve se prestar no Direito Internacional Privado, atendendo o acordo entre as partes, de modo a atingir a finalidade do contrato internacional, que estará atrelado a mais de um sistema jurídico, por conta da pluralidade de nacionalidades atinentes a ele.

Baptista (1994) aponta que “todo contrato tem por base uma lei; no entanto, aceita a presença da autonomia da vontade desde que certos limites, pois esta não deverá reger todos os aspectos do contrato, mas deverá ser limitada pelas normas imperativas e de ordem pública”.

Desta forma, uma vez que os contratos internacionais se ligam a mais de um ordenamento jurídico, as cláusulas que compõem o instrumento contratual, devem estar muito bem definidas, para que, na hipótese de surgimento de qualquer controvérsia, esta possa ser devidamente solucionada.

De acordo Teixeira (2020) “[...] o que salta aos olhos é a visão de que o Direito Internacional Privado não é o direito material que toca a solução dos conflitos, e, sim, quem indicará qual ordenamento jurídico será o adequado para fazê-lo”.

A complexidade das relações contratuais internacionais, acaba por exigir que os empresários adquiram certos conhecimentos técnicos sobre as operações comerciais entre as nações, conhecimentos estes fundamentais para evitar prejuízos à sua empresa.



Conforme Strenger (1998), como exemplo de contrato internacional tem-se o contrato internacional do comércio, que basicamente é a fusão de todas as manifestações de vontade de duas ou mais partes, que buscam criar relações patrimoniais ou de serviços. Essas relações estão potencialmente sujeitas a dois ou mais sistemas jurídicos, pela força do domicílio, nacionalidade, sede principal dos negócios, lugar do contrato, lugar da execução, ou qualquer circunstância que possa ser entendida como indicativa de lei aplicável.

7. Metodologia

A definição e aplicação do método adequado para elaboração de uma pesquisa científica é fator determinante para sua validade e reconhecimento, pois “[...] possibilitam ao pesquisador decidir acerca do alcance de sua investigação, das regras de explicação dos fatos e da validade de suas generalizações” (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 22).

Considerando o Direito como uma ciência social aplicada, para realização da pesquisa utilizou-se o método dialético com abordagem qualitativa. Dessa forma, de acordo com Gil apud Prodanov e Freitas (2013, p. 35) “para conhecer determinado fenômeno ou objeto, o pesquisador precisa estudá-lo em todos os seus aspectos, suas relações e conexões, sem tratar o conhecimento como algo rígido, já que tudo no mundo está sempre em constante mudança”.

De caráter exploratória quanto ao tipo de pesquisa, que “visam fornecer orientação necessária a realização da pesquisa social, em especial ao que diz respeito à obtenção, o processamento e a validação dos dados pertinentes à problemática do objeto da investigação realizada” (GIL, 2008, p. 15, apud PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 36).

Já em relação às técnicas ou procedimentos adotados fez-se o estudo por meio de pesquisa documental, baseando-se em documentos legais – Constituição Federal, Leis Complementares Federais e Estaduais, Emendas Constitucionais e em documentos institucionais eletrônicos; assim como pesquisa bibliográfica, fundamentada em artigos científicos relacionados ao tema.



8. Análise dos Resultados

Buscou-se ter conhecimento a fim de analisar a realidade que envolve os contratos de alugueis nesse período de pandemia, como estão ocorrendo as negociações entre locador e locatário.

Percebeu-se que mais uma vez o acordo é a melhor solução para ambas as partes, pois com essa calamidade até então nunca vista, todos saíram prejudicados de alguma forma, mas com bom senso e interesse em negociar os contratos, os envolvidos poderão ter suas necessidades satisfeitas.

As matérias de cunho civil, decretos, medidas provisórias, Código de Defesa do Consumidor, além da Constituição Federal de 1988, serviram de subsídios para compreender a relação jurídica dos contratos de locação.

Observou-se a importância do código civil brasileiro em nosso ordenamento jurídico, sendo este imprescindível ao regular os conflitos contratuais gerados nesse momento de pandemia, nas suas relações no âmbito do direito privado, mas sempre respeitando a lei do inquilinato que rege esse tipo contrato. O Estado tem papel e obrigação de intervir sempre que direitos e deveres são cerceados, ameaçando o Estado Democrático de Direito. Sabe-se que as relações contratuais entre as pessoas nesse período de calamidade sofreram abalos, muitos deles permanecem sem solução através de acordos extrajudiciais, demandando para isso dispositivos legais que tragam segurança jurídica para os envolvidos, pessoas físicas e jurídicas.

Percebe-se a necessidade de rever cláusulas contratuais para que haja equilíbrio para ambos os lados, locador e locatário. Durante o estudo viu-se algumas possibilidades de negociação, mas os dois lados devem ter interesse em resolver antes de procurar a justiça.

Realizou-se um estudo voltado para o Direito Contratual que mostrou como se dá um contrato, quais os princípios, e as responsabilidades e obrigações do locador e locatário, assim como dos seus administradores.

Todo esse conhecimento sempre baseado na principal lei que nos governa, a Constituição Federal. É mister a necessidade de entendermos a Constituição, pois é através dela que se pode constatar e buscar os direitos do cidadão, o presente trabalho buscou o entendimento através da leitura incessante de cada um dos artigos que tratam da formulação, manutenção e a quebra de contrato.



Com esse estudo, fez-se compreender que a relação contratual de aluguel sofreu mudanças perante a crise mundial, algumas favoráveis ao locador e outras ao locatário e que os operadores de Direito devem manter-se atualizados de acordo com a legislação pertinente.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo abordou artigos do Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, Lei do Inquilinato, Direito Internacional Privado elencados em forma de citações, trazendo mais conhecimento sobre os direitos e garantias de contrato de aluguel.

Conclui-se que o Direito é importante força nas relações jurídicas. Nos capítulos apresentados mostrou-se evidente a necessidade de as leis evoluírem no tempo ao mesmo passo da sociedade, para atender questões consideradas de grande interesse público, sendo o Estado de fundamental importância para regular as relações contratuais resguardando continuamente o ato jurídico perfeito.

Percebe-se que evitar ações no judiciário pode ser a melhor solução neste período de pandemia, pois elas podem acontecer de forma lenta.

Conclui-se esse trabalho de maneira satisfatória, pois durante o seu percurso conseguiu-se responder aos questionamentos levantados de forma contundente e aprofundados.

O ponto importante desse estudo foi as mudanças que ocorreram nas relações contratuais em função da pandemia de COVID-19, observar como são usadas as doutrinas, jurisprudências e leis para basear as negociações dos contratos entre o locador e o locatário.

Este trabalho mostrou que se precisa estar aberto a negociação, conhecer as muitas áreas do Direito, e tentar de forma consensual chegar em um acordo que beneficie a todos.

REFERÊNCIAS

ANASTASIA, Projeto de lei. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1597151891776&disposition=inline>>. SENADO FEDERAL PROJETO DE LEI Nº 1179, DE 2020. Acesso em 24 de Agosto de 2020.

ANDRADE, Carlos Cesar Borromeu de: Gestão de Contratos Internacionais - RJ - Editora Fgv, 2014.



BAPTISTA, Luiz Olavo: Dos contratos internacionais: uma visão teórica e prática. São Paulo: Saraiva, 1994.

BRASIL, DECRETO LEGISLATIVO Nº 6 DE 2020. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm#:~:text=DECRETO%20LEGISLATIVO%20N%C2%BA%206%2C%20DE,18%20de%20mar%C3%A7o%20de%202020.> Acesso 24 de Agosto de 2020.

BRASIL, LEI Nº 8.078 DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso 05 de Setembro de 2020.

BRASIL, LEI Nº 8.245 DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Disponível em:
<<https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=8245&ano=1991&ato=f52MTVE9UMFpWT582>>. Acesso 24 de Agosto de 2020.

BRASIL, LEI Nº 10.406 DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso 03 de Setembro de 2020.

BRASIL, LEI COMPLEMENTAR Nº 101 DE 4 DE MAIO DE 2000. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm>. Acesso 15 de Outubro de 2020.

BRASIL, PROJETO DE LEI Nº 1179/2020. Disponível em:
<<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>>. Acesso 07 de Setembro de 2020.

BRASIL, PROJETO DE LEI Nº 2021/2020. Disponível em:
<<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141625>>. Acesso 08 de Setembro de 2020.

PALADINO, Enzo. DICIONÁRIO ENCICLOPÉDICO DOS PRINCÍPIOS JURÍDICOS. Disponível em:
<<https://books.google.com.br/books?id=bzQDDQAAQBAJ&pg=PT21&dq=Princ%C3%ADpio+da+autonomia+da+vontade+Princ%C3%ADpio+do+consensualismo+Princ%C3%ADpio+da+obrigatoriedade+da+conven%C3%A7%C3%A3o+Princ%C3%ADpio+da+relatividade+dos+efeitos+do+contrato+Princ%C3%ADpio+da+boa-f%C3%A9.&hl=pt-BR&sa=X&ved=2ahUKEwjov5K3jrXrAhUYJbkGHYcsBK0Q6AEwAXoECAQQA#v=onepage&q=Princ%C3%ADpio%20da%20autonomia%20da%20vontade%20Princ%C3%ADpio>>



%20do%20consensualismo%20Princ%C3%ADpio%20da%20obrigatoriedade%20da%20conven%C3%A7%C3%A3o%20Princ%C3%ADpio%20da%20relatividade%20dos%20efeitos%20do%20contrato%20Princ%C3%ADpio%20da%20boa-f%C3%A9.&f=false > Acesso em 25 de Agosto de 2020.

KEINER, Luciana R. Contratos Internacionais: definição e princípios. Disponível em: <<https://lukeiner.jusbrasil.com.br/artigos/148870542/contratos-internacionais-definicao-e-principios> 2014>. Acesso em 02 de Novembro de 2020.

STRENGER, Irineu. Contratos Internacionais do Comércio. São Paulo: LTr; 1998.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. - v. 3, 15 ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEIXEIRA, Carla Noura. Manual de direito internacional público e privado. 5. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 71-76. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553616787/cfi/70!/4/2@100:0.00>>. Acesso em 26 de Outubro de 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos. – 20. ed. – São Paulo: Atlas, 2020.