



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESTADO DO RIO JANEIRO (UNIRIO)  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E POLÍTICAS (CCJP)  
ESCOLA DE CIÊNCIAS JURÍDICAS (ECJ)

**RAFAELLA BRÄSCHER HALPERN**

**A COVID-19 COMO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL**

**Rio de Janeiro-RJ**

**2022**

**RAFAELLA BRÄSCHER HALPERN**

**A COVID-19 COMO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Faculdade de Direito  
da Universidade Federal do Estado do  
Rio de Janeiro como requisito parcial à  
obtenção do título de Bacharel em  
Direito.

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup>. Patricia Ribeiro Serra Vieira

**Rio de Janeiro-RJ**

**2022**

R

A COVID-19 COMO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL  
CONTRATUAL / Rafaella Bräscher Halpern. -- Rio de  
Janeiro, 2022.

Orientadora: Patricia Ribeiro Serra Vieira.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) -  
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro,  
Graduação em Direito, 2022.

1.Causas Excludentes De Responsabilidade Civil.  
2.O Coronavírus E A Impossibilidade De Cumprimento

Das Obrigações. 3.Reequilíbrio Econômico-Financeiro De  
Contratos. 4. Contratos Em Tempo De Pandemia. I. Serra  
Vieira, Patricia Ribeiro, orient. II. Título.

RAFAELLA BRÄSCHER HALPERN

**A COVID-19 COMO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Faculdade de Direito  
da Universidade Federal do Estado do  
Rio de Janeiro como requisito parcial  
à obtenção do título de Bacharel em  
Direito.

Aprovada em 17 de agosto de 2022.

Banca Examinadora:

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Patricia Ribeiro Serra Vieira (Orientadora)  
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro – UNIRIO

---

Prof. Daniel Queiroz  
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro – UNIRIO

---

Prof. Rosângela Maria de Azevedo Gomes  
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro – UNIRIO

À minha mãe, Solange, minha heroína e  
minha fonte inesgotável de inspiração, sem  
a qual eu jamais teria chegado até aqui.

## **AGRADECIMENTOS**

O presente trabalho marca o fim de um importante ciclo da minha constante evolução pessoal e profissional. Contudo, eu não conseguiria trilhar esse caminho sem a presença da minha família e amigos, que se fizeram presentes nessa trajetória.

De início, agradeço à minha mãe, Solange, meu porto seguro, a quem devo eterna gratidão por possibilitar a minha formação, que sempre me apoiou, me incentivou, me aconselhou e me preparou para o que viesse. Sem você ao meu lado, eu nada seria.

Aos membros da minha família: um agradecimento especial aos meus dindos, Débora e Robson, que acompanharam nesses últimos cinco anos e torceram por muito a cada minuto. Obrigada pelo carinho e confiança depositados em mim.

Às minhas amigas de infância, mencionando aqui, de forma a representar as demais, Letícia e Luísa, agradeço por torcerem e comemorarem minhas conquistas, como se fossem suas, e por sempre me apoiarem, mesmo quando os resultados não vieram, sem nunca deixarem de acreditarem mim.

À minha amiga de época de colégio, e agora colega de profissão, Letícia, agradeço por todos os momentos compartilhados ao longo dos anos de faculdade. Sem dúvidas, minha melhor memória da UNIRIO é a nossa amizade, que levarei para a vida toda.

Agradeço a todos os meus professores, companheiros de trabalho e colegas de turma, com vocês aprendi a ser uma profissional e um ser humano melhor. O conhecimento que possuo hoje se deve a vocês. É imensurável o prazer que sinto de ter sido aluna e colega de vocês. Obrigada!

*“Eu vi minha vida estendendo seus galhos em minha frente como a figueira verde da história. Da ponta de cada ramo, como um figo roxo e grande, um maravilhoso futuro acenava e piscava. Um figo era um marido e um lar feliz e filhos, e outro figo era uma famosa poetisa e outro figo era uma brilhante professora, e outro figo era E Gê, a editora incrível, e outro figo era Europa e África e América do Sul, e outro figo era Constantin e Socrates e Attila e um pacote de outros amores com nomes esquisitos e profissões incomuns, e outro figo era a campeã da equipe olímpica, e além e acima desses figos haviam muitos outros figos que eu não podia distinguir bem. Eu me vi sentada na bifurcação dos galhos desta figueira, morrendo de fome, só porque eu não conseguia me decidir de qual figo escolher. Eu queria cada um deles, mas escolher um significaria perder todo o resto, e, enquanto eu estava sentada ali, incapaz de me decidir, os figos começaram a se enrugarem e ficarem pretos, e, um por um, eles caíram ao chão, aos meus pés.”*

A Redoma de Vidro, Sylvia Plath

## RESUMO

Analisa o cenário provocado pela pandemia do Coronavírus, diante da paralisação da atividade empresarial e industrial, de modo a resultar na impossibilidade do cumprimento obrigacional, além de retratar, situar e delimitar o instituto da Responsabilidade Civil resultante de tais fatos, de acordo com os aspectos doutrinários, legais e jurisprudenciais. O tema ora tratado tem suma importância, tanto academicamente, quanto socialmente, uma vez que, diante da pandemia ocasionada pelo Coronavírus, os impactos devido às restrições de funcionamento de estabelecimentos comerciais e medidas emergenciais afetaram negativamente a economia brasileira. Estuda, em especial, a exoneração da responsabilidade civil. Tem-se a impossibilidade de cumprimento não imputável ao devedor, com base nas previsões do regulamento de interesses e dos valores do ordenamento jurídico brasileiro. Isso por conta da multiplicidade e complexidade dos problemas ocasionados pelo Coronavírus. A resultar em uma necessária articulação dos casos que impliquem, em tese, na obrigação de indenizar.

**Palavras-chave: Obrigação de indenizar. Força maior. Medidas de emergência.**

## ABSTRACT

Analyzes the scenario caused by the Coronavirus pandemic, in view of the paralysis of business and industrial activity, in such a way as to result in the impossibility of obligation fulfillment, in addition to depicting, situating and delimiting the institute of Civil Liability resulting from such facts, according to doctrinal, legal and jurisprudential aspects. The theme treated here is of great importance, both academically and socially, since, in the face of the pandemic caused by the Coronavirus, the impacts due to restrictions on the operation of commercial establishments and emergency measures have negatively affected the Brazilian economy. In particular, it studies the exoneration of civil liability. It has the impossibility of compliance not attributable to the debtor, based on the forecasts of the regulation of interests and values of the Brazilian legal system. This is due to the multiplicity and complexity of the problems caused by the Coronavirus. Resulting in a necessary articulation of the cases that imply, in theory, the obligation to indemnify.

**Keywords: Obligation to indemnify. Force majeure. Emergency measures.**

## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL .....</b>	<b>13</b>
2.1	<u>Conceito de Caso Fortuito e Força Maior .....</u>	13
2.2	<u>A pandemia notabilizada como excludente de Responsabilidade Civil .....</u>	17
<b>3</b>	<b>O CORONAVÍRUS E A IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES .....</b>	<b>22</b>
3.1	<u>Histórico da pandemia e relações contratuais .....</u>	22
<b>4</b>	<b>REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATOS .....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>CONTRATOS EM TEMPO DE PANDEMIA .....</b>	<b>36</b>
5.1	<u>O dever de renegociar .....</u>	36
5.2	<u>Revisão dos contratos de locação (recorrência) .....</u>	38
5.3	<u>Posicionamento jurisprudencial .....</u>	44
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>51</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>54</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Durante os dois últimos anos tornou-se uma pauta frequente a pandemia causada pelo Coronavírus (Covid-19) e suas repercussões mundiais. O Brasil e o mundo todo experimentaram, e ainda experimentam, uma crise sanitária sem precedentes, capaz de levar à maior recessão econômica da história.

A pandemia tem ocasionado uma série de indagações e dúvidas acerca do remédio jurídico adequado para restabelecer o equilíbrio nas relações contratuais, em razão da alteração da base negocial.

Assim, o Governo Federal editou uma série de Medidas Provisórias tratando das consequências da Covid-19, as quais impossibilitaram o cumprimento de obrigações contratuais previstas, sobre as quais as circunstâncias fáticas repercutiram na prestação ajustada e sua finalidade.

Estes fatores desequilibraram as relações obrigacionais. No âmbito contratual, há questões relativas às dificuldades do seu cumprimento, e danos que possam resultar, dentro do direito privado, das relações interempresariais, e nas relações de consumo.

Nesse contexto de incerteza econômica, destaca-se a necessidade de adentrar no tema da revisão contratual e as causas excludentes de Responsabilidade Civil. Seria assim, a pandemia ocasionada pelo Coronavírus uma das causas excludentes? Dependendo de quais requisitos e fatores?

Dentre os principais impactos ocasionados pela pandemia do coronavírus, destaca-se a crescente dificuldade no cumprimento contratual em virtude da crise econômica deflagrada pela paralisação de importantes atividades econômicas no curso da quarentena.

Surge, então, mais um questionamento: diante de situação extraordinária e imprevisível, a qual poderia levar à revisão ou resolução contratual, seria a hipótese de fato inevitável, a pandemia, capaz de invocar o inadimplemento da obrigação?

Isto posto, a temática abordada demonstra sua importância acadêmica e social, uma vez que em um cenário de crise, é possível observar desequilíbrio nas relações contratuais, de modo a demandar do ordenamento jurídico uma solução. Portanto, serão abordadas teorias que buscam explicar a possibilidade de alteração do contrato por quebra do equilíbrio da equação contratual, decorrente de fatos supervenientes.

Sendo assim, o foco da presente monografia põe-se face às nuances e

peculiaridades de obrigações e contratos, buscando soluções que respeitem as justas expectativas das partes e a alocação de riscos por elas definidas, sempre inspiradas pela boa-fé.

Nesse intuito, foi realizada pesquisa doutrinária e jurisprudencial, com especial registro de que, no biênio referido, foram privilegiados precedentes judiciais lançados na página do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na parte referente à Covid-19, por amostragem.

Por fim, tem-se o propósito de projetar luzes sobre problemas da responsabilidade civil, diante dos gigantescos desafios resultantes de uma crise cujos efeitos ainda se farão sentir por tempo indefinido. Portanto, necessárias atualizações e adequações serão permanentes no cenário sociojurídico.

## 2 CAUSAS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL

### 2.1 Conceito de Caso Fortuito e Força Maior

Com intuito de aprofundar a análise que será feita sobre os inúmeros impactos causados pela COVID-19 no Direito, com enfoque especial no território brasileiro, faz-se necessária uma breve análise da evolução da Responsabilidade Civil e suas causas excludentes, a fim de evidenciar os efeitos da pandemia devido à existência de um evento imprevisível.

Tais conceitos, de grande discussão no mundo jurídico, são abstraídos da ocorrência de evento externo, acontecimento extraordinário não previsto e inevitável, que resulta na impossibilidade do devedor de adimplir com o objeto do contrato.

Cabe ressaltar que, apesar dos efeitos serem os mesmos, diferencia-se caso fortuito de força maior na doutrina brasileira.

A única previsão legal do caso fortuito e da força encontra-se no seguinte dispositivo no Código Civil de 2002:

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).

Assim, percebe-se que, em casos de mora, é responsabilização, apesar das excludentes. O parágrafo único do artigo, por sua vez, define os conceitos como o fato necessário, com efeitos inevitáveis, que fogem às forças humanas, impedindo o cumprimento da obrigação.

Levando tal dispositivo jurídico em consideração, fato necessário seria aquele que não foi desencadeado pelo agente ou aquele que não faz parte de sua esfera legal de controle, enquanto, por sua vez, um fato inevitável seria aquele que ocorre quando as forças do agente não são capazes de prevenir sua ocorrência.

Apesar de suas diferenciações, tanto caso fortuito quanto força maior possuem como requisitos a necessidade, isto é, são configurados a depender do evento que ocorre e ocasiona o ato danoso; e a inevitabilidade, em conjunto com a imprevisibilidade, sendo esta a impossibilidade da antevisão do fato danoso, de modo a ser impossível.

A doutrina divide-se a respeito da distinção sobre a definição de caso fortuito e

força maior, suscitando acirrados debates doutrinários e correntes de opiniões. Contudo, independente da qualificação, igual é o tratamento jurídico, de modo a mitigar a responsabilidade, sem ônus para o devedor. Ambos se configuram na ausência de ação de vontade do agente para os efeitos de exclusão da responsabilidade.

Nesse sentido, Pontes de Miranda (2012) justifica que:

A distinção entre força maior e caso fortuito só teria de ser feita, só seria importante, se as regras jurídicas a respeito daquela e desse fossem diferentes, então, ter-se-ia de definir força maior e caso fortuito, conforme a comodidade da exposição. Não ocorrendo tal necessidade, é escusado estarem os juristas a atribuir significados que não têm base histórica, nem segurança em doutrina. Lamentável é que, em vez de se fixarem conceitos, se perca tempo em critério ao sabor pessoal dos escritores (p. 158-159.)

Parte da doutrina diferencia caso fortuito como um acontecimento derivado da força da natureza, ou o fato das coisas, exemplificado na ocorrência de raio, inundação, terremoto, temporal; enquanto a força maior como um aspecto resultante de ações humanas inelutáveis, observado em guerras, determinações de autoridades públicas, revoluções, furto, roubo, dentre outros.

As hipóteses de caso fortuito podem ser divididas em dois grupos, levando em consideração o momento no qual o evento ocorre. Nesse sentido, o fortuito será “interno” quando o fato necessário e inevitável ocorre no âmbito da atividade do agente e será “externo” quando o fato não se relaciona com essa atividade.

A título exemplificativo, a incidência de um raio configura caso fortuito por ser um fato absolutamente imprevisível, e conseqüentemente inevitável:

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REGRESSIVA DA SEGURADORA CONTRA A CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ELÉTRICA. SOBRETENSÃO OCACIONADA RAIOS. CASO FORTUITO INOCORRENTE. DANOS EM EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. DEVER DE INDENIZAR. RECURSO PROVIDO. A responsabilidade civil objetiva, consagrada no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, atribui à fazenda pública e às concessionárias de serviços públicos a obrigação de indenizar os danos causados em virtude e seus atos, e somente se desoneram se comprovarem que o ato ilícito se deu por culpa exclusiva da vítima ou de terceiros, caso fortuito ou força maior. Comprovado que o segurado sofreu prejuízos materiais em seus equipamentos, provocados por falha na prestação do serviço de energia elétrica (Sobretensão), a seguradora sub-rogada tem direito ao ressarcimento da indenização que pagou à seguradora. Ante a previsibilidade da ocorrência de danos por eventos climáticos, não pode a concessionária de energia elétrica se eximir do ressarcimento dos prejuízos daí decorrentes sob a alegação de que se trata de caso fortuito. Deve, sim, adotar todas as medidas necessárias**

para eliminar a possibilidade de ocorrência de tais danos (SANTA CATARINA, 2012, grifou-se)<sup>1</sup>

Na outra ponta, apesar de doutrinadores entenderem que fortuito seria o fato imprevisível, enquanto força maior seria o irresistível, chega-se ao ponto de que é desnecessária na prática a distinção, tendo em vista que o atual Código Civil trata as duas hipóteses de forma idêntica.

Apesar da importância da irrestibilidade e da imprevisibilidade para a classificação de caso fortuito ou força maior, Noronha (2010) aponta a necessidade de identificação da externidade como pressuposto legal:

É que há fatos que são imprevisíveis e irresistíveis, mas que, devido à circunstância de estarem ligados à atividade desenvolvida por uma pessoa e só acontecerem devido a ela, não podem ser considerados inevitáveis: se a pessoa se abstivesse de atuar, eles não se verificariam. Por isso, pelo menos no âmbito da responsabilidade civil em sentido estrito, a externidade, apesar de normalmente não indicada, parece ser requisito essencial. Existem fatos que preenchem os requisitos da imprevisibilidade e da inevitabilidade e que, apesar disso, não excluem o nexo de causalidade. Cada pessoa tem uma esfera jurídica, maior ou menor, dentro da qual atua, que está sob seu controle, que em regra utiliza em seu proveito, devendo ser responsável pelos fatos que acontecem no seu âmbito. **Não se pode considerar inevitável aquilo que acontece dentro da esfera pela qual a pessoa é responsável e que certamente não aconteceria se não fosse sua atuação. Se o fato causador do dano não é externo poderia ser sempre evitado, para isso bastando a não realização da atividade em cujo decurso ele surge. Nestes casos, o dano ainda é resultante da atuação da pessoa, mesmo que esta esteja isenta de qualquer juízo de censura** (p. 654 – 655, grifou-se)

Após configurado os elementos de caso fortuito ou de força maior não fica o devedor obrigatoriamente isento de responsabilidade. Para sua efetivação é necessário que haja um vínculo entre o evento existente e a origem do dano, de modo afastar o nexo de causalidade entre o dano causado e a conduta do agente.

Na teoria subjetiva de responsabilidade civil, a conduta não culposa do responsável do caso fortuito ou de força maior é elemento imprescindível para a configuração do instituto, nesse sentido, a teoria objetiva não está atrelada à análise de qualificador de conduta daquele.

Ambos agem como escusativa de responsabilidade após demonstrado que o

---

<sup>1</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 2012.028011-7. Ação regressiva da seguradora contra a concessionária de energia elétrica. Concórdia. Recurso Provido. Rel. Des. Jaime Ramos. Julgado 24.05.2012. Disponível em: <<https://tjsc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1101682715/apelacao-civel-ac20120280117-concordia-2012028011-7>>. Acesso em 12 de junho de 2022.

evento que ocorreu foi impossível de evitar, assim como suas consequências danosas, excluindo-se, então, a responsabilidade do agente sobre os fatos. Todavia, no caso de agravamento ou início dos fatos a partir da ação do agente, este responde integralmente pelos danos ocasionados à outra parte.

A análise não é linear, apreendida de caso a caso levando em consideração os fatos e circunstâncias presentes no evento, assim como o comportamento do agente, de modo a justificar a isenção de responsabilidade.

Além, a exoneração do agente em fortuitos internos, ligados à sua esfera de domínio, precisa de maior análise. Isso porque deve-se demonstrar que o agente tomou todas as providências possíveis para que o fortuito não ocorresse.

Embora o fato tenha originado de circunstâncias ligadas à sua atividade e bens, deve ser produto de um cenário incontrolável para a exclusão de sua responsabilidade. Se o agente não tiver feito tudo o que estava a seu alcance para evitar o fortuito, não é classificado como inevitável ou irresistível, admitindo-se sua responsabilidade.

Contudo, é controvertida a possibilidade de analisar culpa e condições pessoais do agente para a determinação legal do caso fortuito e da força maior. A esfera jurídica pessoal do indivíduo não é estritamente objetiva, assim, a exigência do fator “culpa” exigiria a difícil análise das condições pessoais do agente, nem sempre resultando no melhor cenário jurídico:

A excessiva severidade dos tribunais, na admissão do caso fortuito como exonerador da responsabilidade, principalmente em um país como o nosso em que o seguro de responsabilidade é pouco difundido, pode aumentar enormemente o número de casos em que o agente, embora agindo sem culpa, causa dano a outrem e é obrigado a indenizar. Tal solução, como já foi apontado, em muitos casos apenas transferirá a desgraça da vítima para a pessoa do agente, este também inocente e desmerecedor de tão pesada punição (RODRIGUES, 2000, p. 177).

Portanto, nos moldes da doutrina atual, o caso fortuito e a força maior propriamente ditos diferenciam-se do fortuito interno, pela sua externalidade em relação à culpa e conduta do agente. A responsabilidade civil tem caminhado para uma perspectiva mais objetiva, de modo a contribuir para uma melhor proteção à vítima.

Nesse contexto, *“a associação da conotação psicológica da culpa com uma rigorosa exigência de sua demonstração conduziu, gradativamente, à modelagem*

*jurisprudencial e doutrinária de um obstáculo verdadeiramente sólido para a reparação dos danos” (SCHREIBER, 2011, p. 16).*

Por fim, Pontes de Miranda afirma que o Código Civil brasileiro afastou a teoria da culpa no inadimplemento, tendo em vista que *“certamente a culpa não é elemento necessário do suporte fático do artigo 963, que diz: ‘não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre esse em mora’; portanto, salvo se há regra especial que exija a culpa grave, ou o dolo, basta a imputabilidade” (PONTES DE MIRANDA, 2012, pp. 253-254).*

## **2.2 A pandemia notabilizada como excludente de Responsabilidade Civil**

Em meados de 2020, o mundo viu-se diante de uma pandemia avassaladora com impactos internacionais e múltiplos. A pandemia da COVID-19 foi a causadora de um cenário excepcional na história brasileira, com inúmeros efeitos, tantos sociais, nas esferas da saúde pública, quanto econômicos, alguns já identificados e outros que serão percebidos por anos a vir, repercutindo, assim, na esfera jurídica.

A vida de milhares de pessoas tivera de ser adaptada às alterações ocasionadas por isolamento social e medidas de higiene regradas, diante de um sensação de incerteza constante.

Em dezembro de 2019<sup>2</sup>, foram notificados os primeiros casos de uma pneumonia viral desconhecida registrados em Wuhan, na China. O governo chinês informou a Organização Mundial da Saúde (OMS) sobre os casos, e em 07 de janeiro de 2020, as autoridades chinesas informaram a existência de novo tipo de coronavírus, ocasionando no aumento de mortes e casos registrados a partir de então.

Apesar das restrições de circulação impostas pelo governo chinês, a doença alcançou todos os continentes, sendo declarado o surto do novo coronavírus em março de 2020 pela OMS.

Essa rápida propagação do vírus gerou um estado de calamidade pública em vários países, inclusive o Brasil. De modo que foram implementados Decretos e providências legislativas para reduzir a sua propagação.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <<https://www.anahp.com.br/noticias/noticias-do-mercado/veja-o-que-se-sabe-ate- agora-sobre-o-coronavirus-chines/>>. Acesso em 02 junho de 2022.

Observaram-se novas ações como consequências deste cenário, visando prevenir e atenuar a propagação do vírus, como a título exemplificativo, a redução da circulação e aglomeração de pessoas, de modo a impactar diversos setores do comércio brasileiro.

Assim, shoppings centers, bares e restaurantes foram obrigados a se limitarem ao sistema *delivery* ou *drive-thru*. Enquanto trabalhadores de atividades não essenciais passaram a trabalhar em *home office* ou tiveram suas atividades suspensas.

Nesse ponto, as medidas de segurança adotadas contra a pandemia da COVID-19 resultaram na determinação de restrições no comércio e estabelecimentos empresariais, por vezes suspendendo as atividades temporariamente, sem incentivos monetários.

Pequenos negócios tiveram que se reinventar e inúmeros fecharam as portas devido à falta de apoio e diminuição de vendas de produtos e contratação de serviços.

Portanto, dentro do cenário da crise causada pelo Coronavírus, é de devida importância as configurações de caso fortuito e de força maior, implicando nas relações obrigacionais e suas mudanças em decorrência de eventos inimagináveis e inevitáveis geradas pelo vírus.

A pandemia da COVID-19 instaura no país um panorama antes não experimentado, um cenário inimaginável com diversas consequências jurídicas. Portanto, é compreendida como um exemplo prático de força maior, observado sua natureza que não é ocasionada diretamente pelo ser humano e suas ações.

Sendo, nesse sentido, uma força imprevisível, irresistível e externa à atividade do homem. Incide na responsabilidade civil de uma relação contratual, podendo ser invocada quando do inadimplemento por evento superveniente.

Sobre o inadimplemento e seus efeitos, Agostinho Alvim determina que o: *“inadimplemento, por parte do devedor, pode ser absoluto, ou, traduzir-se em simples mora: inadimplemento absoluto e inadimplemento-mora, subdividindo-se o primeiro deles em inadimplemento absoluto total ou parcial.”*<sup>3</sup>

Assim, o inadimplemento absoluto seria a impossibilidade de cumprimento da obrigação, de forma total ou parcial, caso a obrigação compreenda várias prestações

---

<sup>3</sup> ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p.7.

que não podem ser satisfeitas, subsistindo a obrigação quanto às demais.

Haveria mora, por sua vez, *“no caso em que a obrigação não tenha sido cumprida no lugar, no tempo, ou na forma convencionados, subsistindo, em todo o caso, a possibilidade de cumprimento.”*<sup>4</sup>

Não se pode negar que se trata de evento externo, inevitável e imprevisível, que atrelado à impossibilidade do cumprimento da obrigação ampliará na aplicação da exoneração da responsabilidade do agente, prevista no artigo 393 do Código Civil.

Nesse sentido, para melhor compreensão dos conceitos de caso fortuito e de força maior, a pandemia da COVID-19 e sua análise será de grande importância para uma nova ressignificação do direito, com enfoque na responsabilidade civil e seus pressupostos legais.

Foi observada uma drástica alteração nas relações de negócios com a pandemia, sendo esta uma causa superveniente que impossibilitou a execução de inúmeras prestações contratuais, de modo a ocasionar no rompimento do nexo de causalidade de tais relações inicialmente formadas.

A excludente de responsabilidade civil invocada pelo agente que descumpre a obrigação, isto é, o devedor, afasta os efeitos do inadimplemento ou da mora devida neste cenário inevitável.

Tal evento extraordinário resultou numa torrente legislativa de decretos e medidas provisórias em um cenário de recessão econômica. Com o propósito do retorno ao reequilíbrio econômico dos pactos foi preciso uma nova análise sobre o Direito, com a resolução e revisão de contratos, no sentido de conter a hiper judicialização.

Apesar de já estarmos no ano de 2022, as incertezas e dúvidas ainda não foram apaziguadas. O mundo ainda se encontra em uma situação de vulnerabilidade desafiadora.

O inadimplemento ilustrado na impossibilidade de um empreiteiro, por exemplo, de cumprir seu contrato de trabalho e não entregar a obra que é responsável em decorrência do afastamento determinado por ato governamental, tendo em vista a pandemia e a tentativa de diminuir sua disseminação revela-se como circunstância de caso fortuito ou de força maior em sentido estrito.

---

<sup>4</sup> ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 7.

Entretanto, cabe apontar ainda que, caso tal obra não fosse entregue em decorrência de fato alheio referente a outros trabalhadores, mesmo assim, não seria o empreiteiro obrigado a indenizar os danos, ocasionados por fato exclusivo de terceiro, de modo a afastar o nexo de causalidade.

Ademais, nos vemos diante um novo e desconhecido paradigma com diferentes efeitos jurídicos decorrentes de um cenário catastrófico e imprevisível. As relações contratuais de trato continuado podem não ser extintas durante a pandemia, de modo a impossibilitar sua execução, mas pode ocorrer de tal relação torna-se excessivamente onerosa a uma das partes.

Em outros casos, podem as consequências jurídicas da pandemia não impedirem a execução de um contrato, mas apenas temporariamente, de modo a serem realizadas as relações negociais posteriormente. Enquanto poderá haver extinções definitivas da relação contratual, o que não necessariamente as enquadra nas classificações de caso fortuito ou de força maior automaticamente.

Pontua-se que:

a qualificação de determinada situação como caso fortuito ou força maior, portanto, depende da verificação da objetiva possibilidade de adimplemento da prestação, seja por impossibilidade do seu objeto (a prestação não pode ser cumprida por evento externo inevitável), seja do sujeito (acometido por doença que o incapacita de efetuar a prestação) (TEPEDINO, 2020).

Assim, com o estabelecimento do *lockdown*, parte da economia sofreu enormemente com grandes impactos que justificaram, em tese, o descumprimento de cláusulas contratuais.

Utilizar-se da pandemia e suas repercussões, mundialmente conhecidas para esconder-se de responsabilidades contratuais pode ser conveniente para certos devedores. Cabendo a eles demonstrar a amplitude dos efeitos ocasionados pelo coronavírus em suas atividades referentes à relação contratual.

Schreiber aponta a necessidade de análise mais profunda nesses casos: “*não se pode classificar acontecimentos – nem aqueles gravíssimos, como uma pandemia – de forma teórica e genérica para, de uma tacada só, declarar que, pronto, de agora em diante, todos os contratos podem ser extintos ou devem ser revistos.*”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> SCHREIBER, Anderson. Devagar com o andor: coronavírus e contratos - Importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional. Disponível em:

Claramente, o intuito não é minimizar a gravidade e a catástrofe que foi a pandemia provocada pela coronavírus, mas sim preservar as relações contratuais sempre que possível, isto é, quando o cenário for estável o suficiente para permitir.

Em decorrência da instabilidade instaurada pela pandemia, foi elaborado o Projeto de Lei nº 1179/2020 que estabelece um *“regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”*<sup>6</sup>.

Por sua vez, o Projeto de Lei nº 884/2020 dispõe *“sobre a suspensão na cobrança do pagamento de aluguéis em caráter emergencial a pessoas físicas e jurídicas, bem como os casos da assunção destes valores pelo Governo Federal, pelo prazo de 90 (noventa) dias, devido à pandemia do Coronavírus (Covid-19)”*<sup>7</sup>.

Dentro desse cenário legislativo, fica claro a crescente preocupação com o número de necessárias revisões de cláusulas de contratos firmados ou sua extinção em decorrência da invocação da força maior ou da onerosidade excessiva.

Porém tal invocação de força maior ou caso fortuito ou onerosidade excessiva, deve possuir uma ligação direta entre o evento extraordinário e a impossibilidade no cumprimento da prestação.

Por fim, entende-se que não se pode utilizar-se da excludente da responsabilidade civil em casos de condição pessoal do agente diante da crise econômica, mas deve haver ligação direta com drásticas consequências do coronavírus.

---

<<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/devagar-com-o-andor-coronavirus-econtratos-importancia-da-boa-fe-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medideterminativa-ou-revisional>>. Acesso em 05 junho de 2022.

<sup>6</sup> BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 1179, de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>>. Acesso em 06 junho de 2022.

<sup>7</sup> BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 884, de 2020. Dispõe sobre a suspensão na cobrança do pagamento de aluguéis em caráter emergencial a pessoas físicas e jurídicas, bem como os casos da assunção destes valores pelo Governo Federal, pelo prazo de 90 (noventa) dias, devido à pandemia do Coronavírus (covid-19). Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141190>>. Acesso em 06 junho de 2022.

### 3 O CORONAVÍRUS E A IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

#### 3.1 Histórico da pandemia e relações contratuais

Devidamente explicitado, em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou que o surto da doença causada pelo novo Coronavírus, a COVID-19, constituiria uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional.

Na sequência, em 03 de fevereiro de 2020<sup>8</sup>, o Brasil, por sua vez, declarou Emergência de Saúde Pública de Importância Nacional, tendo sido em 11 de março de 2020 caracterizada a COVID-19, pela OMS, como uma pandemia.

Seguindo a linha cronológica dos fatos, em 16 de março de 2020<sup>9</sup>, o Estado do Rio de Janeiro declarou estado de exceção em decorrência da emergência de saúde pública. E, somente em 20 de março de 2020<sup>10</sup>, o Congresso Nacional reconheceu a ocorrência do estado de calamidade pública nacional, prorrogado, no Estado do Rio de Janeiro, até 31 de dezembro de 2021<sup>11</sup>.

As gravidades ocasionadas pela pandemia do coronavírus resultou na criação e aplicação medidas severas de restrição de circulação de pessoas, bens e serviços, de modo a conter o crescimento exponencial do contágio.

Apesar da vacinação e os esforços para a minimização do contágio do vírus parecerem ser possível a recuperação dos serviços, diretor de pesquisa econômica do Banco Goldman Sachs, Alberto Ramos, diretor de um dos maiores bancos de investimento do mundo, a aceleração da inflação, o aumento da Selic e os gargalos nas cadeias de suprimentos pesarão negativamente para a retomada da atividade econômica.

Segundo o diretor *“vamos sair da pandemia extremamente endividados, tanto o governo quanto as famílias, o que levará a um crescimento com debilidade pela frente”*<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Portaria do Ministério da Saúde nº 188/2020.

<sup>9</sup> Decreto Estadual nº 46.973 de 16 de março de 2020.

<sup>10</sup> Decreto Legislativo nº 06/2020.

<sup>11</sup> Decreto Estadual (RJ) nº 47.665/2021.

Ademais, notícia do canal G1<sup>13</sup> informa que “o *diretor-executivo de emergências da Organização Mundial da Saúde (OMS), Mike Ryan, disse (...) que é ‘muito prematuro e não realista’*” considerar que a pandemia do COVID-19 acabaria em 2021.

Contudo, em dezembro de 2021, surgiu uma nova etapa a ser enfrentada mundialmente, causada pela variante denominada Ômicron. Diversos países tiveram novos planejamentos e restrições contra sua propagação e inúmeros alertas à população, com uma taxa de disseminação sem precedentes.

Segundo infectologistas, “a *preocupação sempre existe porque nunca sabemos se serão variantes responsáveis por quadros leves ou graves e se a eficácia da vacina será mantida*”<sup>14</sup>, o que impede que seja, finalmente, decretado o fim da pandemia.

O cenário perturbador gerado pela pandemia aponta que os seus efeitos negativos ainda serão bastante duradouros pelos anos a vir. Marcelo Oliveira, fundador da Quantzed, empresa de tecnologia e educação financeira para investidores, indicou que os impactos econômicos no Brasil serão drásticos: “*Enquanto o mercado não tiver previsibilidade de um final para isso, o ambiente vai continuar volátil e cheio de incertezas*”<sup>15</sup>.

O Jornal “O Globo” noticiou que a “*maior franquia de McDonald's do mundo avisa que vai quebrar contrato com proprietários de imóveis alugados*”<sup>16</sup>. A empresa teria comunicado aos proprietários dos terrenos onde se encontram instaladas suas franquias que não haverá o pagamento dos aluguéis, nem mesmo o valor mínimo.

Assim, apesar de fundamentais para a proteção à saúde da população, medidas públicas para diminuir a disseminação do vírus da pandemia ocasionaram em prejuízos antes inimagináveis à economia, sobretudo no setor varejista, através

---

<sup>12</sup> Disponível em: <<https://valorinveste.globo.com/mercados/brasil-e-politica/noticia/2021/10/15/inflacao-juros-e-incerteza-politica-podem-limitar-crescimento-diz-goldman-sachs.ghtml>>. Acesso em 17 junho de 2022.

<sup>13</sup> Disponível em: <<https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2021/03/01/oms-diz-que-e-prematuro-pensar-que-a-pandemia-do-coronavirus-vai-acabar-em-2021.ghtml>>. Acesso em 05 junho de 2022.

<sup>14</sup> Disponível em: <<https://www.istoedinheiro.com.br/covid-novas-variantes-vaio-surgir-e-nao-sabemos-o-impacto-afirmam-infectologistas/>>. Acesso em 26 jun. 2022.

<sup>15</sup> Disponível em: <<https://einvestidor.estadao.com.br/mercado/como-lockdown-china-impacta-ibovespa/>>. Acesso em 13 jun. 2022.

<sup>16</sup> O GLOBO. Maior franquia de Mc Donald's do mundo avisa que vai quebrar contrato com proprietários de imóveis alugados. Disponível em: <<https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/maiorfranquia-de-mcdonalds-do-mundo-avisa-que-vai-quebrar-contrato-com-proprietarios-de-imoveisalugados.html>>. Acesso em 06 jun. 2022.

do fechamento compulsório de estabelecimentos e o aumento do desemprego. Ocorreu, então, a redução no faturamento das lojas, sem que a exigibilidade das suas obrigações fosse suspensa.

Houve uma queda no faturamento dos lojistas, resultando no fechamento de diversas de empresas de diferentes setores. O Brasil perdeu, apenas em 2020, 75,2 mil lojas, segundo levantamento da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC)<sup>17</sup>.

O professor Carlos Elias de Oliveira indicou a chamada "exceção de prevenção", defendendo a possibilidade de quebra antecipada não culposa de certos contratos e a possibilidade de revisão contratual, como consequência da pandemia do coronavírus.

O esfriamento da economia cria um quadro nada interessante para novos negócios e expansão de atividades empresariais. Tal cenário ocasionado pela pandemia do coronavírus aponta para a necessidade de soluções que possam minimizar os graves efeitos econômicos e sociais causados, que ainda irão perdurar pelos anos a vir.

---

<sup>17</sup> Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/01/varejo-do-brasil-perdeu-75-mil-lojas-em-2020-diz-cnc.ghtml>>. Acesso em 06 agosto de 2022.

#### 4 REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATOS

Anteriormente, antes do século XX, havia um controle excessivo estatal na gerência dos contratos, delimitando seus limites e liberdades. Houve, então, a chamada “decadência dos contratos” ou “crise dos contratos”, em razão de uma revisão extensa do conceito jurídico de contrato e do princípio da intervenção mínima do Estado nas relações contratuais.

Previsto no parágrafo único do art. 421 do Código Civil, inserido pela citada Lei da Liberdade Econômica: *“nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”*.

Nesse sentido, novos parâmetros foram introduzidos na análise contratual, como a tão necessária cooperação, equilíbrio e proporção entre as partes, boa-fé, função social. Passa, portanto, a coexistir a vontade do contratado e seu contratante, visando como fim, um equilíbrio contratual.

Em situações de impossibilidade de cumprimento ou cumprimento defeituoso, é preciso invocar o conceito jurídico do enriquecimento sem causa para amenizar efeitos lesivos às partes vinculadas às obrigações assumidas, permitindo a manutenção da igualdade entre as partes contratantes:

o enriquecimento sem causa lida justamente com as hipóteses de atribuição patrimonial que formalmente se encaixam nas respectivas regras, mas que se revelam incompatíveis com a finalidade subjacente ao ato. Mais do que o mero encaixe na subsunção ao texto normativo, é necessária a adequação material entre a inserção de determinado bem ou direito no patrimônio do indivíduo e as finalidades vislumbradas pelo ordenamento para justificar a atribuição<sup>18</sup>.

Esse princípio impossibilita lucrar causando danos a outros, verifica-se, portanto, que o enriquecimento ilícito consiste no ganho sem causa.

Com base nos ensinamentos de MICHELON JR. (2007), a ausência de motivo claro que justifique essa atribuição patrimonial é de suma importância para a previsão na norma legal, no art. 884 do Código Civil, sendo imprescindível para a constituição de nova relação obrigacional, a obrigação restitutória:

Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado

---

<sup>18</sup> MORAES, Renato Duarte Franco de. Enriquecimento sem causa. São Paulo: Almedina, 2021. p. 410.

a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

O pensamento doutrinário predominante não exige o empobrecimento como requisito absoluto para a caracterização do enriquecimento sem causa, nesse sentido, NANNI (2004)<sup>19</sup> exemplifica que:

Em variadas vicissitudes, inclusive de vantagem obtida não patrimonial, o empobrecimento pode não ser configurado de forma concreta no patrimônio do empobrecido, mas, de qualquer forma, fica tipificado o enriquecimento sem causa.

Nessas circunstâncias, negar a utilização da ação de enriquecimento pela ausência do requisito do empobrecimento significaria obnubilar a segurança jurídica que representa o acolhimento do enriquecimento sem causa na nova ordem civil.

No mesmo sentido é o Enunciado nº 35, aprovado na I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal indica que “a expressão *se enriquecer à custa de outrem do art. 884 do novo Código Civil não significa, necessariamente, que deverá haver empobrecimento*”<sup>20</sup>.

Judith-Martins-Costa, ao abordar a vantagem econômica pecuniária propriamente dita, afirma que “*não se trata, por óbvio, de um equilíbrio meramente matemático ou estático, como o de corpos em repouso, devendo ser visto na dinamicidade da relação, de seu conteúdo, seus fins e interesses legítimos*” (MARTINS-COSTA, 2004)<sup>21</sup>.

O Código Civil, em seu artigo 157, indica que, a respeito do desequilíbrio econômico:

Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

§1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

§2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento

<sup>19</sup> NANNI, Giovanni Ettore. Enriquecimento sem causa. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 247 - 248.

<sup>20</sup> ENUNCIADO nº 35 do CJF, da I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/689>>. Acesso em 06 agosto de 2022.

<sup>21</sup> MARTINS-COSTA, 2004; apud FARIAS; ROSENVALD, 2017 p. 256.

suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.

O princípio da liberdade contratual ganha destaque dentro das normas, tendo como objetivo a função social da autonomia privada e da liberdade contratual. Essa nova visão de cooperação entre as partes para o devido cumprimento da prestação acertada condiz com o Estado democrático de direito brasileiro.

Nesse sentido, cabe indicar o Enunciado nº 22, aprovado na I Jornada de Direito Civil:

a função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, constitui cláusula geral que reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas". Constata-se, portanto, que esse princípio pode ser utilizado, em suas diferentes expressões, tanto para a extinção como para a manutenção do contrato.

Cabe fazer uma pequena, contudo importante, ressalva, a possibilidade de renegociação contratual não significa a supressão do princípio do "pacta sunt servanda". Isto pois, sem o equilíbrio entre as partes no contrato, a convenção perde a sua essência principal, deve haver o acordo entre as vontades para sua realização.

Quando alterado o objeto do contrato é quebrada a equidade entre as partes negociantes, devendo ser restabelecido o que foi firmado na base do negócio contratual.:

Equilíbrio econômico-financeiro. Contrato. Teoria da Imprevisão. Alteração Contratual. A ocorrência de variáveis que tornam excessivamente onerosos os encargos do contratado, quando claramente demonstradas, autorizam a alteração do contrato, visando ao restabelecimento inicial do reequilíbrio econômico-financeiro, com fundamento na teoria da imprevisão, acolhida pelo Decreto-Lei 2.300/86 e pela atual Lei nº 8666/93 (TCU, TC-500.1258/92-9 Min. Bento José Bugarin, 27/10/94, BDA nº 12/96, Dez/96, p.834).

Nesse contexto, o reequilíbrio dos preços ajustados funciona como um ajuste para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos. Atrelado à cenários supervenientes imprevisíveis ao contrato o equilíbrio pode ser alterado, criando disparidades entre as partes. Assim, é visualizada a possibilidade de alteração das bases econômicas do contrato com um acordo bilateral.

A solução para o caos que desperta o desequilíbrio entre as partes pode ser solucionada por exercício autônomo, isto é, nesse acordo bilateral pode ocorrer uma revisão convencional do contrato, resultando no reequilíbrio contratual espontâneo, nesse sentido:

É necessário, pois, ampliar a norma legal por meio da interpretação, para se autorizar ao juiz realizar a justiça no caso concreto, modificando equitativamente o contrato, com vista a privilegiar o equilíbrio entre as prestações e a satisfação dos legítimos interesses das partes (CARDOSO, 2008)<sup>22</sup>.

Conforme a Orientação Normativa nº 22 da Advocacia Geral da União (AGU), de 1º/4/2009:

O reequilíbrio apenas se aplica nos casos em que a relação de encargos e preços formada inicialmente tenha sido alterada por fatores imprevisíveis e alheios à vontade das partes. Nestas condições, não se presta o reequilíbrio econômico-financeiro para mera correção de preços alterados pela corrosão inflacionária, ou mesmo para sanar propostas elaboradas com equívocos ou distorções verificadas em razão do risco ordinário da atividade comercial.

Com base no descrito no art. 317 do Código Civil, é confirmada a possibilidade de revisão contratual diante de circunstâncias imprevisíveis, como alterações supervenientes geradas pela pandemia, que ocasionam no desequilíbrio entre as partes: “A alteração radical da base do negócio exige que se busque um reequilíbrio das prestações, se possível, ou sua resolução, se impossível” (SIMÃO, 2020).

Mantendo em mente a concepção do *pacta sunt servanda*, de que os pactos entre as partes deverão ser cumpridos considerando *rebus sic stantibus*, compreendidas as cláusulas contratuais dentro de uma realidade existencial e fática. O que enseja a resolução ou revisão de modo a assegurar o valor inicial da prestação da obrigação firmada anteriormente às circunstâncias imprevisíveis.

Contudo, para a parte prejudicada por tal onerosidade, é possível pedir a resolução contratual, nos dizeres do art. 478 do Código Civil:

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.

O Enunciado nº 365 do CJF dispõe que:

A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da

---

<sup>22</sup> CARDOSO, Vladimir Mucury. Revisão contratual e lesão, revisão contratual e lesão à luz do Código Civil de 2002 e da Constituição da República. Rio de Janeiro: Renovar, 2008 p. 408 – 409.

resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena<sup>23</sup>.

Portanto, não é necessária a demonstração da vantagem para ser possível a resolução ou revisão contratual, o que demandaria uma análise muitas vezes subjetiva do legislador.

O art. 479 prevê que a parte não prejudicada na resolução contratual pode modificar equitativamente o contrato, visando à revisão: “*A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.*” Cenário que é preferível para não frustrar o contrato celebrado entre as partes.

A teoria da onerosidade excessiva, criada na Europa<sup>24</sup>, durante a Primeira Guerra Mundial, previa que com o desequilíbrio contratual em razão da ocorrência de fato extraordinário e imprevisível, o contrato teria execução prolongada e a prestação ainda não poderia ter sido inadimplida.

A resolução ou revisão por onerosidade excessiva pode ocorrer em tipos contratuais de execução diferida ou continuada, quando diferem-se os momentos de firmação do contrato e sua execução, quando ocorre a alteração das circunstâncias iniciais do momento de negociação.

É neste cenário que incide a resolução contratual, observada a existência de onerosidade excessiva quando uma das partes do negócio jurídico se esforça muito mais que a sua contraparte, de modo não estipulado no contrato firmado, sendo assim, desproporcional.

Sobre a revisão contratual, o STJ decidiu que:

**Civil. Recurso especial. Ação revisional de contratos de compra e venda de safra futura de soja. Ocorrência de praga na lavoura, conhecida como 'ferrugem asiática'. Onerosidade excessiva.** Pedido formulado no sentido de se obter complementação do preço da saca de soja, de acordo com a cotação do produto em bolsa que se verificou no dia do vencimento dos contratos. Impossibilidade.

- A soja é uma 'commodity', ou seja, um bem básico com qualidades uniformes. É natural que tal produto seja comercializado a prazo diferido, pois no ato da contratação, o agricultor é motivado pela expectativa de alta produtividade do setor, o que, em tese, conduz à queda dos preços; e, em contrapartida, ele sabe da possibilidade de alta na cotação do dólar, circunstância que é absolutamente previsível neste ramo e leva à alta do valor da saca. Em suma, trata-se de um contrato cuja finalidade econômica é

---

<sup>23</sup> ENUNCIADO nº 365 do CJF, da IV Jornada de Direito Civil. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>>. Acesso em 06 agosto 2022.

<sup>24</sup> VENOSA, SÍLVIO DE SALVO. Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. Vol. 2. 3. ed. São Paulo: Atlas. 2003. p. 464-465.

minimizar o risco de prejuízo das partes, tendo como contrapeso um estreitamento das margens de lucro.

- Apesar de tais expectativas de natureza subjetiva, em essência tal contrato é comutativo, nos termos dos precedentes do STJ. A negociação é influenciada pelas leituras que as partes fazem acerca dos riscos futuros, mas as prestações são certas. Assim, o fundamento para a constatação, ainda que em tese, da ocorrência de onerosidade excessiva deve estar fundado na alteração inaceitável da comutatividade e não na quebra das expectativas pré-contratuais meramente subjetivas. As prestações são sempre definidas pelo exercício da autonomia de vontade das partes, de modo que a álea a considerar é aquela baseada nos limites aceitáveis do equilíbrio contratual e não nas valorações de interesses precedentes à contratação.

- Não obstante a literalidade do art. 478 do CC/02 - que indica apenas a possibilidade de rescisão contratual - é possível reconhecer onerosidade excessiva também para revisar a avença, como determina o CDC, desde que respeitados, obviamente, os requisitos específicos estipulados na Lei civil. Há que se dar valor ao princípio da conservação dos negócios jurídicos que foi expressamente adotado em diversos outros dispositivos do CC/02, como no parágrafo único do art. 157 e no art. 170.

**- Na presente hipótese, porém, mesmo admitida a revisão, o pedido formulado não guarda qualquer relação com a ocorrência de onerosidade excessiva. O recorrente não pretende retomar o equilíbrio das prestações, mas transformar o contrato de compra e venda futura em um contrato à vista e com isso suprir eventuais discrepâncias entre suas expectativas subjetivas e o resultado apresentado em termos de lucratividade.**

- Ademais, nos termos de precedentes do STJ, a ocorrência de 'ferrugem asiática' não é fato extraordinário e imprevisível conforme exigido pelo art. 478 do CC/02.

Recurso especial ao qual se nega provimento. (STJ, REsp nº 977007/GO, Relatora Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 24.11.2009, grifou-se)

Ainda, com base nos dizeres do art. 399 do Código Civil, para que a parte possa invocar a onerosidade excessiva, não pode ter sido constituído em mora, salvo, entretanto, se advém do fato extraordinário que deu causa ao seu pedido. Para isto, é imprescindível a presença cumulativa dos seguintes pressupostos:

- (i) vigência de contrato de longa duração, de execução continuada ou diferida;
  - (ii) a ocorrência de evento superveniente, extraordinário, imprevisível e não imputável a qualquer das partes;
  - (iii) que onere excessivamente um dos contratantes; e
  - (iv) acarrete extrema vantagem ao outro
- (TEPEDINO; OLIVA, DIAS, 2020).

Tal excessiva onerosidade remonta ao existente desequilíbrio contratual superveniente, em razão de consequências econômicas da pandemia. À título exemplificativo, pode um fornecedor ter se comprometido a entregar certo produto durante a pandemia, que teve seu custo drasticamente elevado, de modo a ocasionar prejuízos ao fornecedor se este cumprir com o contrato firmado antes do evento imprevisível.

Contudo, as relações contratuais podem ou não serem afetados ou serem afetados numa menor proporção, de modo a não justificar a resolução ou a revisão do contrato, não se aplicando, portanto, a teoria da onerosidade excessiva. O entendimento do STJ é no sentido de que a teoria só tem aplicação em contratos de consumo:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DÓLAR AMERICANO. MAXIDESVALORIZAÇÃO DO REAL. AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE PROFISSIONAL. **AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. TEORIAS DA IMPREVISÃO. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA BASE OBJETIVA. INAPLICABILIDADE.**

1. Ação proposta com a finalidade de, após a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, modificar cláusula de contrato de compra e venda, com reserva de domínio, de equipamento médico (ultrassom), utilizado pelo autor no exercício da sua atividade profissional de médico, para que, afastada a indexação prevista, fosse observada a moeda nacional.

2. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor. Por sua vez, destinatário final, segundo a teoria

subjéctiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, é aquele que última a atividade econômica, ou seja, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria, não havendo, portanto, a reutilização ou o reingresso dele no processo produtivo. Logo, a relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário). Inaplicabilidade das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

**3. A intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometam o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica.**

4. O histórico inflacionário e as sucessivas modificações no padrão monetário experimentados pelo país desde longa data até julho de 1994, quando sobreveio o Plano Real, seguido de período de relativa estabilidade até a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, não autorizam concluir pela imprevisibilidade desse fato nos contratos firmados com base na cotação da moeda norte-americana, em se tratando de relação contratual paritária.

5. A teoria da base objetiva, que teria sido introduzida em nosso ordenamento pelo art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor - CDC, difere da teoria da imprevisão por prescindir da previsibilidade de fato que determine oneração excessiva de um dos contratantes. Tem por pressuposto a premissa de que a celebração de um contrato ocorre mediante consideração de determinadas circunstâncias, as quais, se modificadas no curso da relação contratual, determinam, por sua vez, consequências diversas daquelas inicialmente estabelecidas, com repercussão direta no equilíbrio das obrigações pactuadas. Nesse contexto, a intervenção judicial se daria nos casos em que o contrato fosse atingido por fatos que comprometessem as circunstâncias intrínsecas à formulação do vínculo contratual, ou seja, sua base objetiva.

6. Em que pese sua relevante inovação, tal teoria, ao dispensar, em especial, o requisito de imprevisibilidade, foi acolhida em nosso ordenamento apenas

para as relações de consumo, que demandam especial proteção. Não se admite a aplicação da teoria do diálogo das fontes para estender a todo direito das obrigações regra incidente apenas no microsistema do direito do consumidor, mormente com a finalidade de conferir amparo à revisão de contrato livremente pactuado com observância da cotação de moeda estrangeira.

7. Recurso especial não provido. (STJ, REsp nº 1321614/SP, Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 16.12.2014, grifou-se)

Para que seja possível o reequilíbrio do cenário entre as partes contratuais, que necessita de revisão, é necessário o uso da ponderação e da técnica da razoabilidade, buscando, assim, um ponto ótimo, com a menor restrição possível aos bens jurídicos constitucionais envolvidos:

Nessas situações, o juiz deve fazer uma ponderação dos interesses em jogo, pela aplicação do critério da proporcionalidade, levando em conta os interesses e os valores humanos que se entrecrocaram e, em que medida, devam eles conciliar-se ou se a eficácia de um deles pode reduzir, ainda que minimamente, a do outro. (GRECO, p. 53, 2015).

Ademais, visualiza-se a possibilidade de alteração na relação contratual de uma forma mais indireta. Isto é, pode o contratante sofrer financeiramente de forma considerável em decorrência dos efeitos da pandemia do coronavírus na pandemia. Sendo assim, estará comprometida a relação do negócio jurídico antes formada em outro cenário econômico, quando era possível cumprir fielmente com as obrigações assumidas, resultando em um claro desequilíbrio entre as partes. Nesse caso, o afetado é uma das partes e não um objeto da relação.

Nas relações consumeristas, o Código de Defesa do Consumidor não exige que o fato superveniente seja imprevisível nesse cenário de desequilíbrio para que ocorra a resolução ou revisão contratual, deve somente o consumidor ser afetado por alteração de circunstâncias que torne excessivamente onerosa a prestação.

É possível, ainda, que a pandemia não atinja diretamente determinada relação contratual, mas comprometa, de maneira geral, a situação patrimonial do contratante, reduzindo, assim, sua aptidão para honrar as obrigações assumidas, as quais não necessariamente tiveram seu equilíbrio intrínseco comprometido com a pandemia:

Quando as circunstâncias supervenientes e as perturbações da economia do contrato por elas determinadas são de molde a justificar com o contraente atingido seja desvinculado dos compromissos contratuais, o remédio previsto pela lei para a sua tutela é a possibilidade - que só a ele pertence - de permitir

a resolução do contrato. (MILAGRES, 2020 apud ROPPO, 1988)<sup>25</sup>

Seria o caso, por exemplo, do indivíduo que perde seu emprego ou fontes de renda em razão da pandemia ou de uma empresa que tem suas receitas suspensas ou significativamente reduzidas por força da crise sanitária. Nestes casos, a pandemia atinge o sujeito da relação contratual e não a relação contratual em si.

Portanto, a pandemia provocada pelo coronavírus constituiu um cenário novo no ordenamento jurídico para que fosse possível restabelecer o equilíbrio nas relações contratuais, devido à imprevisível alteração da base negocial, com enfoque no fechamento temporário dos estabelecimentos comerciais.

Questiona-se, desse modo, a possibilidade de revisão ou resolução contratual, ou capaz de invocar o inadimplemento da obrigação com base nos conceitos de caso fortuito ou força maior.

Essa possibilidade de negociação do contrato tem por objetivo o reequilíbrio contratual, nas palavras de SCHREIBER:

Como se vê, o dever de renegociar não configura um dever de alcançar certo resultado ou de aceitar as novas condições propostas pelo contratante desfavorecido pelo desequilíbrio, não se trata de um *dever de revisar* o contrato extrajudicialmente, mas simplesmente de *ingressar em renegociação*, informando prontamente o fato que a enseja e formulando um pleito de revisão do contrato, ou analisando e respondendo, com seriedade, ao pleito apresentado pelo outro contratante. Desdobra-se em duas etapas: (a) o dever de comunicar prontamente a contraparte acerca da existência do desequilíbrio contratual identificado, e (b) o dever de suscitar uma renegociação que possibilite o reequilíbrio do contrato ou de responder a uma proposta nesse sentido analisando-a seriamente. (SCHREIBER, 2018, p. 341.)

Devido aos efeitos da pandemia, as obrigações assumidas antes da pandemia tornaram-se excessivamente onerosas, causando um desequilíbrio na relação jurídica.

O princípio da conservação do negócio jurídico, previsto no art. 479 do Código Civil, aponta que em caso de onerosidade excessiva decorrente de alteração imprevisível das circunstâncias que serviram base à celebração do contrato, a parte prejudicada terá direito à revisão do contrato.

---

<sup>25</sup> MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Os efeitos do coronavírus (Covid-19) e a irreversibilidade não imputável do incumprimento contratual. In: MONTEIRO FILHO, C. E.; ROSENVALD, N., DENSA, R.; Coronavírus e responsabilidade civil: Impactos contratuais e extracontratuais. São Paulo: Foco.

Com este intuito, o Enunciado nº 176 da III Jornada de Direito Civil prevê que: *"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"*<sup>26</sup>.

A Teoria da Imprevisão serve como base para justificar a revisão contratual entre as partes quando ocorre um desequilíbrio ocasionado pela alteração do cenário inicial de contratação entre as partes na fase de execução do contrato. O que resulta em desvantagem para uma das partes, modificando o equilíbrio formado.

Sobre a imprevisão, fatos normalmente previsíveis podem gerar efeitos imprevisíveis. Nessa linha de pensamento, o Enunciado n. 175 do CJF da III Jornada de Direito Civil indicou que: *"A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz"*.<sup>27</sup>

A respeito da Teoria da Imprevisão, em razão de impactos econômicos, resultantes da pandemia da COVID-19, Fábio Ulhoa Coelho, em consultoria prestada a Associação Brasileira de Franchising- ABF, afirmou o seguinte:

**A pandemia de covid-19**, declarada pela organização Mundial de Saúde em 11 de março de 2020, é, por sua dimensão, um **fato imprevisível e extraordinário, que, afastando a incidência da regra da excepcionalidade da revisão jurídica dos contratos empresariais, obriga o ajuste da base do negócio, para reestabelecimento das condições originárias as mais próximas possíveis àquela em que se encontravam as partes, ao contratarem.** (grifou-se)

Por sua vez, leciona Gustavo Tepedino<sup>28</sup>:

**A pandemia como evento que gera excessiva onerosidade aos contratos**  
**A excessiva onerosidade nas relações paritárias encontra-se disciplinada nos artigos 317, 478 e subsequentes do Código Civil**, que, em consonância com o princípio do equilíbrio econômico dos pactos, **autoriza a revisão ou a resolução do contrato na hipótese de verificação de fatos**

<sup>26</sup> ENUNCIADO nº 176 do CJF, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>>. Acesso em 05 junho de 2022.

<sup>27</sup> ENUNCIADO nº 175 do CJF, da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>. Acesso em 02 julho de 2022.

<sup>28</sup> Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>>. Acesso em 02 julho de 2022.

extraordinários e imprevisíveis que tornem a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, abalando-se o sinalagma funcional em que se fundamentou a contratação. Para a incidência da normativa relativa à excessiva onerosidade, exige-se o atendimento cumulativo aos seguintes pressupostos: (i) vigência de contrato de longa duração, de execução continuada ou diferida; (ii) a ocorrência de evento superveniente, extraordinário, imprevisível e não imputável a qualquer das partes; (iii) que onere excessivamente um dos contratantes; e (iv) acarrete extrema vantagem ao outro. Além disso, a parte que pretende invocar a excessiva onerosidade não pode se encontrar em mora (como decorrência do artigo 399 do Código Civil). Ressalva-se apenas a mora ocasionada pelo evento extraordinário e imprevisível que tornou a prestação excessivamente onerosa, a qual não afasta a invocação do instituto. A excessiva onerosidade consubstancia instituto que objetiva debelar o desequilíbrio contratual superveniente, de modo que pode incidir quando o contrato, em si considerado, sofreu abalo em razão da pandemia. (...) Verificada a existência dos requisitos autorizadores da incidência da teoria da onerosidade excessiva, **duas são as consequências possíveis: resolução do contrato ou sua revisão para expurgar o desequilíbrio entre as prestações. Para o reequilíbrio das situações passíveis de revisão, com vistas a extirpar o excesso de onerosidade, mostra-se extremamente útil o recurso à ponderação e à técnica da razoabilidade.** (grifou-se)

Conclui-se, nesse contexto, a importância do reequilíbrio econômico-financeiro diante de alterações extraordinárias e imprevisíveis aos contratantes.

## 5 CONTRATOS EM TEMPO DE PANDEMIA

### 5.1 O dever de renegociar

O dever de renegociar possui como característica principal a cooperação entre as partes, advinda da cláusula geral da boa-fé objetiva no direito contratual. A abertura do sistema jurídico com as cláusulas gerais trouxe novos padrões de conduta e lealdade contratual nas negociações entre as partes.

Esse novo dever de cooperação exige uma renegociação de boa-fé sem a perda da utilidade social dos negócios celebrados e sem precisar judicializar a nova negociação, de modo a implicar em menos gastos para o reequilíbrio da situação contratual.

Conforme Anderson Schreiber, é dever da parte contratual informar à contraparte o desequilíbrio contratual e ingressar em renegociação com o intuito de reequilibrar a relação contratual:

constituem deveres de conduta que, conquanto instrumentalizados à recuperação do equilíbrio contratual, derivam, a rigor, da necessidade de que as partes cooperem entre si para a concretização do escopo contratual. Assim, é de se concluir que o reconhecimento do dever de renegociar, entre nós, encontra fundamento normativo na cláusula geral de boa-fé objetiva, mais especificamente no art. 422 do Código Civil<sup>29</sup>

Diante da gravidade da pandemia da COVID-19, Flávio Tartuce indica que<sup>30</sup> *“Chegou o momento de as partes contratuais no Brasil deixarem de se tratar como adversários e passarem a ser comportar como parceiros de verdade. Ao invés do confronto, é preciso agir com solidariedade”*.

As cláusulas de renegociação, também denominadas de cláusulas *hardship*, são uma previsão contratual entre as partes que prevê a possibilidade de renegociação do contrato no caso de alteração das circunstâncias, de modo a afetar significativamente o equilíbrio econômico-jurídico contratual original.

Contudo, a ausência de tal cláusula não impede o dever de renegociar, ou até

---

<sup>29</sup> SCHREIBER, Anderson. Construindo um dever de renegociar no direito brasileiro. Revista Interdisciplinar de Direito, v. 16, n. 1, jan./jun. 2018. p. 34 - 35.

<sup>30</sup> Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos-extincao-revisao-e-conservacao-boa-fe-bom-senso-e-solidariedade>>. Acesso em 02 julho de 2022.

da possível resolução contratual. Porém, sua previsão contratual possibilita a uma concordância clara de seus contornos e campos de atuação do procedimento através de uma negociação anterior entre as partes, com a obrigação de cooperação e boa-fé objetiva, conforme SCHREIBER:

[...] a boa-fé objetiva, consagrada em nossa codificação (arts. 113, 187 e 422), impõe a cooperação e a colaboração entre as partes em prol do escopo comum. O dever de renegociar exsurge, assim, como um dever anexo ou lateral de comunicar a outra parte prontamente acerca de um fato significativo na vida do contrato - seu excessivo desequilíbrio - e de empreender esforços para superá-lo por meio da revisão extrajudicial. Como dever anexo, o dever de renegociar integra o objeto do contrato independentemente de expressa previsão das partes (SCHREIBER, 2018, p. 341.)

A aceitação de novas propostas depende de novas condições favoráveis às partes, assim, a negociação e a renegociação dependem da vontade das partes, sem coerção sobre o resultado. No entanto, é preciso apontar que:

Assim como as revisões contratuais serão, por certo, mais frequentes do que em tempos de normalidade social e econômica, haverá contratos que, mesmo com elevada repercussão na equação econômico-financeira, não poderão ser revisados, pois os efeitos concretos do evento pandemia integrarão o âmbito dos riscos normais do negócio (não se tratando, pois, de efeito extraordinário sobre a avença, a despeito do fato extraordinário da própria pandemia).<sup>31</sup>

Apesar da possibilidade de ausência de cláusula expressa que prevê a necessária negociação sobre o contrato e suas particularidades, em certos cenários é necessária a negociação dos termos contratuais a depender de certas circunstâncias, tendo em mente a boa-fé objetiva e a cooperação entre as partes:

Ninguém é obrigado a aceitar propostas de renegociação, mas a boa-fé objetiva impõe que tal proposta seja respondida, em tempo razoável, para que aquele que pleiteia o reequilíbrio possa, eventualmente, recorrer à jurisdição arbitral ou estatal, a fim de corrigir a excessiva onerosidade que o atinge. Tampouco se admite que um dos contratantes guarde para si, tal qual “carta na manga”, eventual desequilíbrio do contrato, esperando para invocá-lo tardiamente, em sede de defesa em ação judicial proposta diante do seu inadimplemento. Impõem-se a pronta comunicação e a interação com a contraparte (SCHREIBER, 2019)<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> PIANOVSKI. Carlos Eduardo. A força obrigatória dos contratos nos tempos do coronavírus. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322653/a-forca-obrigatoriados-contratos-nos-tempos-do-coronavirus>>. Acesso em 02 julho de 2022.

Ignorado o dever de negociar pode ocorrer o descumprimento das obrigações assumidas no contrato. Assim, diante das atuais circunstâncias:

A revisão, e especialmente a resolução do contrato, por ser medida radical, precisa ser aplicada de maneira comedida e específica, atenta a natureza do contrato firmado, as partes envolvidas, e as obrigações nele estipuladas. Utilizando-se mais uma vez das lições do campo da saúde, medidas mais invasivas, exigem maiores cuidados (MORAIS, 2020)<sup>33</sup>.

## 5.2 Revisão dos contratos de locação (recorrência)

O pagamento de um aluguel é caracterizado, dentro do mundo do Direito, como uma obrigação assumida pelo locatário no contrato de locação, um contrato sinalagmático, com prestação e contraprestação que devem ser equivalentes.

Primeiro, cabe analisar a definição jurídica do contrato como fonte de obrigação, negócio jurídico bilateral ou plurilateral, sobre sua origem:

Não se pode olvidar que tão antigo como o próprio ser humano é o conceito de contrato, que nasceu a partir do momento em que as pessoas passaram a se relacionar e a viver em sociedade. A própria palavra sociedade traz a ideia de contrato, de composição entre as partes com uma finalidade. A feição atual do instituto vem sendo moldada desde a época romana sempre baseada na realidade social. Com as recentes inovações legislativas e com a sensível evolução da sociedade brasileira, não há como desvincular o contrato da atual realidade nacional, surgindo a necessidade de dirigir os pactos para a consecução de finalidades que atendam os interesses da coletividade, atendendo à real função social dos contratos (TARTUCE, 2012. p. 506)<sup>34</sup>.

Dentre seus princípios norteadores, destacam-se os seguintes: autonomia privada, consensualismo, força obrigatória, boa-fé, da função social do contrato e equilíbrio econômico.

Nesse contexto, é de suma importância a ideia de liberdade econômica e contratual. Há a vontade do sujeito de contratar, somada à finalidade do negócio jurídico entre as partes, devendo atender a ambas as partes e seus interesses.

<sup>32</sup> SCHREIBER, Anderson. Construindo um dever de renegociar no direito brasileiro. Revista Interdisciplinar de Direito, v. 16, n. 1, jan./jun. 2018. p. 37.

<sup>33</sup> MORAIS, Pedro Henrique de Paula. Os sintomas do Coronavírus nos contratos. Âmbito jurídico, 20 de Agosto de 2022. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/noticias/os-sintomas-docoronavirus-nos-contratos/>> Acesso em 09 julho de 2022.

<sup>34</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 2ª edição. São Paulo: Método, 2012.

O contrato possui, ainda, a função social a ser satisfeita, além das obrigações acertadas. Prevista no art. 421 do Código Civil, a função social equilibra a autonomia contratual, o interesse individual e a consideração da dignidade da pessoa humana.

Dentre os contratantes deve haver uma relação consensual dentro da autonomia das partes visto no consentimento e expressão de vontade.

Anteriormente, havia uma definição do contrato como força obrigatória, sendo o cumprimento das obrigações imperativo, impossibilitando a alteração das cláusulas firmadas na negociação.

Com o passar dos anos, foi observado que existem certos acontecimentos extraordinários ao contrato, criando situações imprevisíveis à natureza contratual, sendo injusta a manutenção dos mesmos termos acertados em outro momento, de modo a implicar a intervenção nos termos contratuais.

O princípio da boa-fé, como cláusula geral, é intrínseco ao bom negócio jurídico. Considerado uma regra de conduta, deve guiar as relações entre contratantes. Através da honestidade e transparência é formada uma relação saudável durante tanto a execução das obrigações quanto das obrigações pré-contratuais.

O Código Civil prevê, em seu art. 422, expressamente que: *“Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”* Ainda: *“Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.”*

Por sua vez, o contrato de locação é definido como um documento que registra formalmente a negociação realizada entre locador e locatário, de modo a permitir o usufruto de determinado imóvel dentro de um período determinado e mediante ao pagamento de aluguel acertado entre as partes.

Os contratos de locação de imóveis urbanos são classificados em três espécies: a locação residencial, imóvel alugado para moradia do locatário, a não residencial, imóveis destinados ao comércio, e a temporária, no caso do locatário pretende permanecer no imóvel pelo prazo máximo de 90 dias. Conforme os ensinamentos de Sylvio Capanema de Souza<sup>35</sup>:

---

<sup>35</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. 11. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 12.

Partindo-se, portanto, do conceito genérico do contrato de locação de coisas constante do Código Civil, tanto o passado quanto o atual, podemos dizer que a locação do imóvel urbano é o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo de imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração.

Conforme a Lei de Locação<sup>36</sup>, os contratantes possuem a liberdade de estipular a aplicação de correção monetária, e é possível a revisão do contrato por comum acordo e por revisão judicial:

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

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

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 locação é, assim, contrato bilateral e comutativo, com obrigações recíprocas entre as partes, onerosa ao implicar em vantagem e sacrifício, sendo ainda um contrato consensual. O locador é obrigado a ceder a coisa, porém não é necessário a tradição para o contrato. Depende do decurso do tempo e não possui exigência legal de forma especial, de trato sucessivo ou continuado.

Dentre seus principais atributos, destacam-se:

- a) É um contrato sinalagmático, pois locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Como escreve Orlando Gomes, “ao direito de uso e gozo da coisa é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que ao direito de receber o aluguel corresponde a obrigação de proporcionar e assegurar o uso e gozo da coisa locada”;
- b) Forma-se consensualmente, ou pelo simples consentimento das partes, sendo desnecessária a tradição da coisa para se consumar o negócio. Basta que seja contraída a obrigação de entregar a coisa. Daí prevalecer a natureza de um direito pessoal e não real, pois o locador cede apenas o uso, ou o uso e a fruição do bem, o que afasta a natureza real;
- c) A onerosidade está intrínseca no contrato, tanto que ao uso e gozo da coisa corresponde, necessariamente, uma retribuição;
- d) É celebrado tanto em função da pessoa, ou intuito personae, como sobretudo em vista do imóvel ou da finalidade a que o mesmo se destina. Domina, no entanto, a impessoalidade, não se extinguindo com a morte de qualquer dos contratantes;
- e) Envolve uma cessão temporária de uso e gozo. Mas a execução

---

<sup>36</sup> BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm).> Acesso em 13 junho de 2022.

prolonga-se necessariamente no tempo, isto é, se desenvolve em prestações periódicas e repetidas, o que o aproxima da subespécie de contratos de “trato sucessivo”.<sup>37</sup>

A locação residencial visa a moradia do locatário, tendo como elemento básico a habitualidade, traduzido na permanência da pessoa no lugar e de sua intenção de continuar estavelmente em tal imóvel.

Já as locações não residenciais são vistas como:

o prédio que não se destina à moradia habitual do usuário, seus familiares ou dependentes. A finalidade, na maioria das vezes, é para o uso comercial ou industrial. Classificam-se as seguintes categorias de tais prédios:

- a) O construído para indústria, comércio, supermercados, organizações de vendas, prestação de serviços em geral e para serviços religiosos;
- b) Aquele que compreende as salas, os andares, pavimentos, as casas e os edifícios para atividades profissionais, comerciais, industriais, ou de serviços, garagens etc.;
- c) Os terrenos urbanos para circo, parques de diversões, quermesses, exposições, publicidade, propaganda, comícios, campings, shows artísticos, teatro ao ar livre, esporte, garagem e estacionamento.<sup>38</sup>

Caso o locador não cumpra o dever que imposto pelo art. 22, II, da Lei nº 8.245/91, o locatário não pode explorar economicamente o imóvel locado. O que supre a própria causa de exigibilidade do pagamento do aluguel, ao menos no valor pactuado.

As limitações de uso do imóvel locado, assim como as consequências que delas decorreram, constituem risco imprevisto que deve ser distribuído entre as partes com base na boa-fé objetiva, nos termos dos seguintes artigos do Código Civil:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

---

<sup>37</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019, p. 448. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>>. Acesso em 19 junho de 2022.

<sup>38</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019, p. 452. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986063/>>. Acesso em 19 junho de 2022.

Em razão de um fator imprevisível, os valores de alugueres a serem pagos tornaram-se desproporcionais à contraprestação. Nesse sentido, deve o Poder Judiciário intervir na relação contratual, a fim de reequilibrá-la.

Diante da proibição da abertura de lojas e, posteriormente, a redução expressiva do horário de funcionamento, são alteradas as circunstâncias essenciais existentes no momento da celebração do contrato durante a sua execução do contrato, quando, era totalmente imprevisível a ocorrência de uma pandemia dessa magnitude.

No Estado Rio de Janeiro foram editados os decretos 46.970, de 13 de março de 2020, determinando a suspensão, pelo prazo de 15 dias, das "*atividades coletivas de cinema, teatro e afins*" (art. 4, II) e o decreto 46.973, de 16 de março de 2020 prevendo "*o fechamento de 'shopping center', centro comercial e estabelecimentos congêneres*" (art. 5º, IV).

As novas normas seguem recomendações da Organização Mundial de Saúde (OMS) e do Governo no sentido de manutenção do isolamento social para minimizar a propagação do vírus.

Tal fechamento temporário das lojas causou significativo desequilíbrio entre as prestações assumidas no contrato de locação. Ocorrendo até casos de encerramento da atividade econômica de imóveis, extinguindo inúmeros empregos e fonte de renda e de arrecadação fiscal. O preço dos aluguéis sofreu impactos consideráveis, conforme Paulo Picchetti, Pesquisador do FGV IBRE<sup>39</sup>:

O setor imobiliário foi profundamente afetado pelos efeitos da pandemia sobre o mercado de trabalho. O desemprego elevado sustentou negociações entre inquilinos e proprietários que resultaram, em sua maioria, em queda ou manutenção dos valores dos aluguéis, contribuindo para o recuo da taxa anual do índice.

[...]

Ainda que a inflação, medida pelos principais índices de preços do país esteja em aceleração, a variação interanual dos aluguéis residenciais segue em desaceleração. A alta da inflação vem reduzindo a renda familiar, que segue pressionada pela apatia da atividade econômica e pelo alto índice de desemprego. Com a renda familiar em baixa, os valores dos aluguéis tendem a acompanhar tal tendência, refletindo o avanço das negociações entre inquilinos e proprietários.

---

<sup>39</sup> Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR) | Publicação mensal do FGV IBRE – Instituto Brasileiro de Economia. Disponível em: <[https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2022-01/ivar-fgv\\_press-release\\_dez21\\_0.pdf](https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2022-01/ivar-fgv_press-release_dez21_0.pdf)>. Acesso em 13 junho de 2022.

Somente no Estado do Rio de Janeiro, mais de 6 mil estabelecimentos comerciais foram fechados durante o ano de 2020. Tal estatística da pesquisa da Confederação Nacional do Comércio (CNC) apontou que 7% de todas as lojas do Rio de Janeiro fecharam as portas durante 2020, enquanto em Sergipe a porcentagem chega a 8%. Durante os primeiros seis meses de 2020, 600 lojas foram fechadas no Centro da cidade do Rio de Janeiro.<sup>40</sup>

Como contrato de longo prazo, a superveniência de fator que afete o equilíbrio contratual impõe às partes o dever de renegociar de boa-fé os seus termos, o qual constitui corolário dos princípios da cooperação e da lealdade. A Teoria da Imprevisão justificaria, assim, a revisão contratual dos contratos de locação, em casos de desequilíbrio ocasionado pela alteração fática ocasionada pela pandemia da Covid-19 e seus efeitos.

Tendo por fim a preservação do contrato, com a realização dos ajustes necessários ao reestabelecimento do equilíbrio contratual, através da revisão do contrato. Nesse sentido, Anderson Schreiber doutrina que:

**Quando se alude, todavia, a uma dimensão comportamental do desequilíbrio contratual, é inevitável que entre em cena a boa-fé objetiva como cláusula geral que impõe aos contratantes um comportamento colaborativo e transparente, voltado à efetiva realização do fim contratual.** Como já afirmado em outra sede, o que o ordenamento jurídico visa com o princípio da boa-fé objetiva é **'assegurar que as partes colaborarão mutuamente para a consecução dos fins comuns perseguidos com o contrato. Ou, em outras palavras, a boa-fé objetiva 'impõe um padrão de conduta a ambos os contratantes no sentido da recíproca cooperação, com consideração dos interesses um do outro, em vista de se alcançar o efeito prático que justifica a existência jurídica do contrato celebrado'**.

Nesse sentido, não se pode deixar de notar que **tanto o dever de avisar prontamente a contratante acerca do desequilíbrio contratual identificado, quanto o dever de ingressar em renegociação com vistas a obter o reequilíbrio do contrato constituem deveres de conduta que, conquanto instrumentalizados à recuperação do equilíbrio contratual, derivam, a rigor, da necessidade de que as partes cooperem entre si para a concretização do escopo contratual.** Assim, é de se concluir que o reconhecimento do dever de renegociar, entre nós, **encontra fundamento normativo na cláusula geral da boa-fé objetiva, mais especificamente no art. 422 do Código Civil.**

(...) Como se vê, o dever de renegociar consiste, essencialmente, em um dever anexo ou lateral de comunicação e esforço de superação de um fato significativo na vida do contrato: um excessivo desequilíbrio contratual, nos termos delimitados pela ordem jurídica. **Como dever anexo, integra o**

<sup>40</sup> G1 SP. Disponível em: < <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/03/02/rj-e-o-segundo-estado-do-brasil-com-mais-lojas-fechadas-em-um-ano-diz-pesquisa.ghtml>>. Acesso em 24 junho de 2022.

**objeto do contrato independentemente de expressa previsão das partes. A boa-fé objetiva impõe que, em ocorrendo referido desequilíbrio, que compromete a plena concretização do escopo contratual, empenhem-se as partes em colaborar reciprocamente em busca do reequilíbrio, por meio de uma readequação mutuamente aceitável do contrato.**(SCHREIBER, 2018, p. 293 – 296, grifou-se)

### 5.3 Posicionamento jurisprudencial

Diversas são as decisões judiciais que reconhecem a pandemia como fato imprevisível e extraordinário, gerador de onerosidade excessiva e, de modo a autorizar a revisão contratual para reequilibrar as relações contratuais.

Com enfoque no setor varejista, devido à pandemia da COVID-19, o impacto financeiro teve como consequência o fechamento compulsório de lojas e redução do consumo. Assim, em ações locatárias, o Poder Judiciário vem reconhecendo a possibilidade de redução do aluguel.

Nesse contexto, a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao julgar Agravo de Instrumento de nº 0022291-57.2021.8.19.0000, com o Relator o Desembargador Carlos Eduardo Moreira da Silva, reformou parcialmente e por unanimidade a decisão de 1º grau. Foi determinado, em favor da locatária, um desconto de 30% (trinta por cento) do valor do aluguel mensal em uma loja situada em um *shopping center* na cidade do Rio de Janeiro:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL, EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID 19. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR OS ENCARGOS FINANCEIROS SOBRE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. EXISTÊNCIA DE AJUSTES EXTRAJUDICIAIS ENTRE AS PARTES REDUZINDO AS DESPESAS LOCATÍCIAS. REABERTURA AUTORIZADA DE SHOPPING CENTERS, COM A RETOMADA DAS ATIVIDADES COMERCIAIS. NÃO PREECHIMENTO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA.** É cediço os inevitáveis e desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia que assola o mundo, principalmente, pelo fechamento de estabelecimentos comerciais, como na hipótese dos autos. Assim, em que pesem as notórias e incontroversas dificuldades elencadas pela Agravante, com evidente necessidade de revisão dos termos dos contratos firmados, no caso dos autos, já houve, inicialmente, a concessão pelo Agravado, de descontos nas despesas locatícias, bem como, já foi autorizada a reabertura dos shoppings centers no mês de junho, retornando a Autora as suas atividades comerciais. **Analizando-se os documentos acostados aos autos, verifica-se que estão presentes os requisitos ensejadores à concessão de parte das medidas pleiteadas, isto é, a concessão da mesma, apenas para estabelecer o desconto de 30% (trinta por cento) do valor locatício, em razão da situação gerada pela pandemia do Covid 19, o que vem ocorrendo em outras situações análogas à presente. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.** (TJRJ, Agravo de Instrumento nº

0022291-57.2021.8.19.0000, 6ª Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Eduardo Moreira da Silva, j. 25.08.2021, grifou-se)

A locatária interpôs buscando o acolhimento da suspensão da cobrança do 13º aluguel, ou, subsidiariamente que a cobrança fosse baseada na média das prestações locatícias pagas em 2020, juntamente com suspensão do reajuste anual do valor do aluguel e abstenção da locadora em adotar qualquer medida restritiva, enquanto durassem os efeitos provocado pela pandemia da Covid-19.

De acordo com o Desembargador Carlos Eduardo Moreira da Silva, apesar de permanecerem as dificuldades resultantes da pandemia e da necessidade de revisão do contrato, afirmou que *“(...) a dívida locatícia ainda persiste, em razão do que, no presente momento, pelo menos um dos pedidos delineados na tutela ora postulada deve ser acolhido, diante do preenchimento dos requisitos para a concessão, eis que demonstrado, cabalmente, o risco de dano grave ou de difícil reparação, razão pela qual deve ser a mesma concedida parcialmente”*.

Outro julgado de suma importância, da 20ª Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao julgar Agravo de Instrumento de nº 0040283-31.2021.8.19.0000, reformou a decisão do Juízo de 1º grau dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento, na qual foi determinado aos locatários a desocupação do imóvel no prazo de 15 dias:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DECISÃO QUE CONCEDE LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PANDEMIA. NOVO CORONAVÍRUS. LEI ESTADUAL 9.020/2020. SUSPENSÃO DO CUMPRIMENTO DE LIMINARES. DECRETO 47.608/2021, QUE RECONHECE A NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA NO ESTADO.** LEI ESTADUAL COM EFICÁCIA MANTIDA EM RAZÃO DE LIMINAR CONCEDIDA NA RECLAMAÇÃO 45.319, EM CURSO NO STF. REFORMA DA DECISÃO ATACADA. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0040283-31.2021.8.19.0000, 20ª Câmara Cível, Rel. Des. Luiz Umpierre de Mello Serra, j. 03.11.2021, grifou-se)

O locatário argumentou que, apesar de seu inadimplemento, não possui outro lugar para residir, indicando a pandemia e suas consequências, conforme disposto na Lei Estadual n. 9.020/2020.

O Relator foi o Desembargador Luiz de Mello Serra, que explicou que a ação foi distribuída durante o estado de calamidade pública em virtude da pandemia da Covid-19, reconhecido pelo Decreto 46.973/20, atualizado pelo Decreto 47.608/21.

Determinou pela reforma da decisão agravada, de modo a suspender o cumprimento do mandado liminar para desocupação do imóvel enquanto perdurarem os efeitos do Decreto Estadual 47.608/21 e dos subsequentes.

Já a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao julgar Agravo Interno em Agravo de Instrumento de nº 0079256-55.2021.8.19.0000, manteve decisão proferida em 1º grau no sentido de indeferir pedido de tutela de urgência em uma Ação de Despejo de imóvel comercial para a desocupação do imóvel, em razão dos efeitos econômicos causados pela pandemia da Covid-19:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO CONJUNTO. **DESPEJO DE IMÓVEL COMERCIAL. DENÚNCIA VAZIA. LIMINAR. INDEFERIMENTO.** VEDAÇÃO DO ART. 2º, §1º, I, DA LEI FEDERAL Nº 14.216, DE 07 DE OUTUBRO DE 2021, APLICÁVEL ÀS AÇÕES LOCATÍCIAS, CUJO PRAZO FOI PRORROGADO PELO STF ATÉ 31/03/2022, EM SEDE DE TUTELA PROVISÓRIA INCIDENTAL NA ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL (ADPF 828 TPI/DF). OBSERVÂNCIA DA RECOMENDAÇÃO CNJ Nº 63/2020, DO DECRETO LEGISLATIVO Nº 6/2020 E DA LEI ESTADUAL Nº 8.764/20 C/C O DECRETO ESTADUAL Nº 47.665/21. AUSÊNCIA DE CAUÇÃO. EXIGÊNCIA LEGAL. ART. 59, CAPUT, §1º, INCISO VIII, DA LEI 8245/91. **LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. SUBMISSÃO A REGRAS ESPECÍFICAS (ARTIGOS 52 E 54, DA LEI Nº 8.245/91).** MANUTENÇÃO DA DECISÃO.

- Agravante que se insurge contra a decisão que indeferiu liminar de despejo de imóvel comercial, alegando que estão presentes os requisitos do art. 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91, que já se findou o prazo do contrato temporário firmado entre as partes, estando o agravado inadimplente para com suas obrigações locatícias.

**- Malgrado já tenha findado o prazo do contrato temporário firmado entre as partes, a par da inadimplência do agravado para com suas obrigações locatícias, assiste direito ao recorrido à suspensão do cumprimento da liminar de despejo, a teor do art. 2º, §1º, I, da Lei Federal nº 14.216/21, aplicável também às ações locatícias, cujo prazo foi prorrogado pelo STF até 31/03/2022, em sede de tutela provisória incidental na arguição de descumprimento de preceito fundamental (ADPF 828 TPI/DF).**

- Incidência da Recomendação nº 63/2020 do CNJ, do Decreto Legislativo nº 6/2020 e da Lei Estadual nº 8.764/2020 c/c o Decreto Estadual nº 47.870, de 13/12/2021.

- Ademais, o agravante descumpriu condição legal e objetiva para o deferimento de liminar de despejo, que consiste na prestação de caução, a teor do art. 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91.

- Afigura-se imprescindível aguardar o contraditório, com o escopo de analisar outras questões específicas do contrato em questão, à luz dos artigos 52 e 54, da Lei 8.245/91, eis que se trata de locação em shopping center.

- Tampouco é possível acolher o pleito no sentido de que a caução consista no próprio crédito a receber do locatário inadimplente, uma vez que o fundamento do despejo é a denúncia vazia e não a falta de pagamento dos aluguéis e respectivos encargos.

- Quanto ao pedido de concessão de prazo para recolhimento da caução, deve a questão ser primeiramente apreciada pelo Juízo de primeiro grau, sob pena de supressão de instância.

DESPROVIMENTO DOS RECURSOS. (TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0079256-55.2021.8.19.0000, 04ª Câmara Cível, Rel. Des. Maria Helena Pinto Machado, j. 25.02.2022, grifou-se)

O agravante, o locador, argumentou que afirmou que estavam presentes os requisitos previstos no artigo 59, §1º, VIII, da Lei Federal n. 8.245/1991, indicando que já havia terminado o prazo da locação, e que ainda sofria, diante do inadimplemento da obrigação contratual, cuja extensão poderia alcançar maiores proporções na hipótese de manutenção da decisão agravada, resultando em prejuízo irrecuperável.

Aduziu que não havia de se falar em contraditório, pois a decisão do STF suspendendo os despejos em razão da pandemia também não se aplicaria ao caso, sendo válido para contratos com valor mensal de aluguel seja de até R\$ 600 (seiscentos reais) para imóveis residenciais e de até R\$ 1,2 mil (mil e duzentos reais) para imóveis não residenciais.

Sobre a Lei 14.010/2020, indicou que os efeitos perduraram apenas até o dia 30.10.2020, bem assim que não se aplica o disposto na Lei Estadual nº 9.020/20 ao caso.

A Desembargadora Relatora Maria Helena Pinto Machado destacou que ainda que: *“já tenha findado o prazo do contrato temporário firmado entre as partes, a par da inadimplência do agravado para com suas obrigações locatícias [...] assiste direito ao recorrido à suspensão do cumprimento da liminar de despejo, porquanto há determinação legal para suspensão da execução de decisões liminares e de sentenças em ações de natureza possessória e petítória, inclusive mandados pendentes de cumprimento, até 31 de dezembro de 2021, em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública, haja vista a situação de emergência decorrente do coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), conforme dispõe o art. 2º, §1º, I, da Lei Federal nº 14.216/2021”*.

Indicou a Relatora que o referido prazo foi prorrogado pelo Supremo Tribunal Federal até 31/03/2022, em sede de tutela provisória incidental na arguição de descumprimento de preceito fundamental (ADPF 828 TPI/DF). Já o estado de calamidade pública no Estado do Rio de Janeiro foi reconhecido por meio da Lei Estadual nº 8.764/2020, tendo sido prorrogado novamente até o dia 01 de julho de 2022, através de Decreto Estadual nº 47.870, de 13/12/2021.

A magistrada ainda apontou que o Conselho Nacional de Justiça editou a Recomendação nº 63/2020, para que os juízes de Direito avaliassem com cautela a

concessão de medidas de urgência, como despejo por falta de pagamento e atos executivos de natureza patrimonial em ações judiciais que demandassem obrigações inadimplidas durante o estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6/2020.

Ainda, em decisão proferida nos autos do processo nº 0026529-95.2020.8.16.0014, o D. Juízo da 10ª Vara Cível de Londrina/PR, deferiu o pedido de tutela de urgência para reduzir o valor do aluguel em contrato de locação comercial, cujo imóvel é utilizado para atividades de comércio de veículos.

Contudo, tal atividade econômica não é de caráter essencial, sendo assim, as atividades realizadas pelo locatário foram suspensas pelo período de 1 mês, até o momento que a Prefeitura de Londrina publicou o decreto que permitiu a reabertura do comércio na cidade.

Tendo em vista que a atividade econômica exercida pelo locatário foi suspensa por um período considerável, entendeu o Juízo que tal situação ocasionou em um prejuízo financeiro no faturamento do locatário e em dificuldades inimagináveis em honrar com o pagamento dos aluguéis quando acordado o negócio jurídico entre as partes.

Nesse sentido, *“era impossível à parte autora prever o cenário e a determinação de paralisação das atividades que estaria por vir. Ou seja, a utilidade do imóvel para os fins propostos na contratação restou afastada por conta de situação excepcional, não causada por nenhuma das partes.”*

O Juízo concluiu por conceder o pedido de tutela de urgência por compreender que foram demonstradas a probabilidade do direito, em razão da excessiva onerosidade da prestação dos aluguéis tendo em vista evento extraordinário e imprevisível, em conjunto com o perigo de dano, comprovado pela ausência de faturamento no mês da paralisação das atividades comerciais do locatário, além dos riscos ocasionados pelo seu inadimplemento da prestação, como despejo, cobrança ou protesto.

A decisão determinou novo valor de aluguel reduzido nesse período necessário, da paralisação das atividades comerciais que sustentavam o locatário e permitiam sua prestação no contrato de locação.

Sobre redução do valor de aluguel residencial, no processo nº 1007417-94.2020.8.26.0451, em trâmite na 2ª Vara Cível de Piracicaba/SP, o D. Juízo deferiu o pedido de tutela de urgência determinando a redução no valor do aluguel residencial

do autor da ação, por entender que o cenário resultante da pandemia do coronavírus teve como consequência a perda do emprego do locatário em questão, de modo a não ser possível o pagamento dos aluguéis:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO EXTRA PETITA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. PROPRIEDADE RURAL. INVASÃO. MOVIMENTO DOS SEM TERRA (MST). FORÇA MAIOR. REQUISITOS. ART. 393, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE ABSOLUTA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. INEVITABILIDADE DO EVENTO. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível reconhecer a invasão de propriedade rural pelo Movimento dos Sem Terra (MST) como hipótese de força maior apta a ensejar a exoneração do cumprimento da obrigação encartada em cédula de crédito rural. **2. A teor do que preconiza o art. 393, parágrafo único, do Código Civil, o caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. Os elementos caracterizadores das referidas excludentes de responsabilidade são: a necessidade (fato que impossibilita o cumprimento da obrigação) e a inevitabilidade (ausência de meios para evitar ou impedir as consequências do evento).** 3. A invasão promovida por integrantes do MST em propriedade rural **por si só não é fato suficiente para configurar o evento como de força maior, pois devem ser analisados, concretamente, a presença dos requisitos caracterizadores do instituto.** 4. No caso dos autos, não restou comprovado que a ocupação ilegal da propriedade rural pelo MST criou óbice intransponível ao cumprimento da obrigação e que não havia meios de evitar ou impedir os seus efeitos, nos termos do art. 393, parágrafo único, do CC. Ônus que incumbia à parte autora da ação anulatória. 5. Recurso especial provido. (STJ, REsp nº 1564705/PE, Relator Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 16.08.2016, grifou-se)

O autor, que sempre esteve em dia com suas obrigações firmadas no contrato de locação, teve uma redução salarial significativa, demonstrada por extratos bancários acostados aos autos do processo, de modo a justificar a redução nos aluguéis cobrados.

Ademais, no Recurso Especial de nº 1.564.705, de Relatoria do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, o caso dizia a respeito de ação declaratória incidental de inexigibilidade de débito referente à cédula de crédito rural objeto da execução de título extrajudicial cujo autor era uma empresa Agropecuária em face de um Banco.

Apesar do Recurso em comento não ter correlação com as consequências propiciadas pela pandemia do COVID-19, o Ministro teceu comentários importantes acerca do caso fortuito, com base no parágrafo único do art. 393, de modo a servir como inspiração para futuros casos ocorridos durante o coronavírus.

Criou-se um parâmetro de julgamento para ser seguido em casos de alegações de excludente de responsabilidade no cumprimento do contrato em razão do surto do

coronavírus.

Em tal caso, a autora alegava que não poderia honrar com o pagamento das parcelas ajustadas previamente, apesar de ter contraído crédito para fomento de atividade agrícola, em razão da terra onde seria desenvolvida a plantação ter sido invadida por um movimento social, tendo ocasionado na paralização das atividade e na impossibilidade de cumprimento.

Assim, afirmava a empresa autora da ação, que estaria qualificada a hipótese de caso fortuito diante da invasão, o que excluiria o seu dever de cumprir o ajustado no negócio jurídico entre as partes.

Nesse quadro, o Ministro Relator afirmou a impossibilidade de identificação em abstrato do fato justificador do caso fortuito, no caso concreto deveria considerar se houve mesmo impossibilidade absoluta que afetou o cumprimento da prestação, diferenciando-se, assim, de simples dificuldade financeira.

Foi preciso analisar se o acontecimento imprevisível agiu como verdadeiro impedimento à execução da obrigação. Deve ser claramente demonstrado pelo requerente o alcance específico do fato extraordinário na obrigação vinculada ao devedor.

Nesse sentido, decidiu o Ministro Relator que *“não é possível extrair que a invasão do MST criou óbice intransponível ao cumprimento da obrigação e que não havia meios de evitar ou impedir os seus efeitos, nos termos do art. 393, parágrafo único, do CC”*.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho abordou a responsabilidade civil e seus atributos legais durante a pandemia ocasionada pelo vírus do Covid-19 e seus efeitos nos institutos jurídicos.

Diversas demandas estão sendo judicializadas em decorrência da pandemia do Covid-19, o que proporcionou ao tema suma importância, tornando-se objeto desse estudo aqui trazido.

Foi preciso um estudo inicial dos conceitos de força maior e caso fortuito, para justificar a pandemia como excludente de responsabilidade civil.

Com uma análise doutrinária e jurisprudencial dos princípios conectados à revisão contratual, foi possível compreender melhor o quadro em que se encontram os contratos de locação durante o período da pandemia do Covid-19. Foram apontados precedentes que visavam a redução do valor do aluguel e suspensão do pagamento.

A concepção da pandemia e seus efeitos prejudiciais à economia mundial, como uma verdadeira crise sanitária no Brasil, não foram previstos e esperados pela população. Causadora de circunstâncias imprevisíveis nas relações contratuais, a pandemia do coronavírus ocasionou um cenário de onerosidade excessiva para as partes do negócio jurídico.

Os reflexos econômicos não foram poucos, e trouxeram consequências que ainda irão se propagar por diversos anos. Nesses novos tempos, a inflação e o crescente desemprego alteraram a balança comercial e a negociação contratual.

No caso de contratos de locação, foi observada uma discussão frequente na alteração do aluguel e no inadimplemento do pagamento do aluguel, em razão de situações fáticas extraordinárias, que resultaram em um menor faturamento para comerciantes em geral.

Dentre as medidas tomadas pelo poder público do Brasil para conter a disseminação do vírus, observou-se a priorização do fechamento de estabelecimentos comerciais e a interrupção de negócios, denominados *lockdowns*, ao aumento de casos em detrimento da economia local.

Tornou-se, então, difícil, ou por vezes até impossível, para arcar com as obrigações contratuais em um cenário econômico tão turbulento. Tanto contratos de locação comercial quanto residencial foram afetados pela alteração de sua situação

inicial, isto é, durante o período de negociação entre as partes.

Locatários viram-se vulneráveis diante de aluguéis que não podiam arcar por fatores fora de seu alcance e locadores não viam outra opção a não ser a manutenção, até aumento, do preço de aluguéis para arcar com os seus custos, que não diminuíram.

Assim, apesar da força do contrato e suas cláusulas firmadas entre as partes em comum acordo, o Direito demonstra-se, cada vez mais, como uma matéria mutável. Apesar de estável e positivado, estabelece princípios que se aplicam às várias fases sociais, e modifica-se ao passo que o cenário sociojurídico se altera também.

Essa ciência jurídica acompanha a sociedade e suas novas tramas, questões e dúvidas através de seus princípios que refletem a atualidade e garantem segurança e respostas ao seu intérprete da vez.

Com mudanças inesperadas, é necessária a adaptação do mundo jurídico e seus conceitos e normas legais, de modo a melhor servir e guiar a sociedade, tendo como finalidade de resolução de litígios e o bem-comum.

Através da análise jurisprudencial e o posicionamento dos Tribunais, com enfoque no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, foi demonstrado o entendimento dos magistrados no sentido de que os efeitos da pandemia foram fato imprevisível e de força maior.

Foi abordada doutrina sobre os requisitos para a concessão da revisão contratual, tanto almejada pelos locatários inadimplentes, e sobre a comprovação de impossibilidade de cumprimento da obrigação firmada no contrato.

Nesse contexto, foi explicado o conceito de reequilíbrio econômico-financeiro e sua importância para as relações contratuais, no sentido de não resultar em clara desproporção entre os contratantes, ocasionando em enriquecimento sem causa a uma das partes.

Também se explicitou a necessidade de sobrepor a revisão contratual à resolução do contrato quando possível. Deve o magistrado se atentar ao princípio do equilíbrio econômico e a função social do contrato, analisando caso a caso e suas peculiaridades, com a finalidade de manutenção de uma situação de equilíbrio entre os contratantes.

É preciso averiguar se foi realmente a pandemia do coronavírus e seus efeitos que geraram o cenário de inadimplemento ou sua iminência para a parte no negócio jurídico. Para alegar a excludente da responsabilidade civil, deve o sujeito ter sido

atingido de fato pela Covid-19 e seus fatores imprevisíveis, e não sua impossibilidade de cumprir com a obrigação inicialmente pactuada ser decorrência de outras circunstâncias fáticas.

Eventos supervenientes e inevitáveis fogem do controle da força humana, porém intervêm em relações contratuais anteriormente firmadas, sob outro cenário e outra situação econômica e social. As consequências de tais eventos podem impossibilitar o cumprimento obrigacional ou torná-lo defeituoso.

Em tais casos, não há de se falar em culpa do devedor, que na iminência de um surto sanitário, como o caso da Covid-19, não se preparou para efeitos nunca antes vistos e inesperados.

Alheio à vontade das partes, esse acontecimento externo provocou restrições e decretos impostos pelo Estado, afetando e alterando relações jurídicas e o cumprimento de obrigações contratuais.

Em função da pandemia e seus efeitos na economia brasileira, foram pleiteadas revisões e resoluções contratuais, tendo em vista a redução de faturamentos de estabelecimentos comerciais diante de medidas públicas obrigatórias de isolamento social, tornando impossível a não modificação da disposição contratual livremente pactuada entre as partes.

O entendimento majoritário dos tribunais, é de que as medidas restritivas impactaram os contratos de locação e as relações jurídicas entre os particulares. Apesar da retomada gradual das atividades econômicas, ainda é visível o impacto do coronavírus no desemprego.

A imprevisibilidade do surto mundial do vírus do Covid-19 teve reflexos nas relações negociais e ainda será percebido no decorrer dos anos na economia, que ainda não se recuperou totalmente desse baque inesperado.

Com efeito, é preciso reconhecer que os julgadores devem analisar as peculiaridades de cada caso concreto, com o intuito de encontrar a solução mais equânime, permitindo o equilíbrio contratual entre as partes apesar dos impactos contratuais causados pela pandemia da Covid-19

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 1179, de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>> Acesso em: 06 de junho de 2022.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 884, de 2020. Dispõe sobre a suspensão na cobrança do pagamento de aluguéis em caráter emergencial a pessoas físicas e jurídicas, bem como os casos da assunção destes valores pelo Governo Federal, pelo prazo de 90 (noventa) dias, devido à pandemia do Coronavírus (covid-19). Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141190>> Acesso em: 06 de junho de 2022.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. Revista, atualizada e aumentada, de acordo com o Código Civil de 2002, por Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

GRECO, Leonardo. **Instituições de processo civil, volume I** / Leonardo Greco. 5 ed. – Rio de Janeiro Forense, 2015.

GUERRA, Diego Fernandes. **Contratos de locação urbana em tempos de covid - 19**. Revista Síntese Direito Imobiliário. v. 10, n 57, 2020. p. 54 - 60 / 0244

JUNIOR, Edson Luís de Campos Bicudo. **A revisão dos contratos de locação no período do covid – 19**. Revista Síntese Direito Imobiliário. v.10, n. 58, 2020. p. 73 - 77 / 0244

LIMA, Carlos Gabriel Feijó de. **Covid-19, contratos de locação e onerosidade excessiva (?)**. Revista Síntese Direito Imobiliário. v. 10, n. 57, 2020. p. 37-43 / 0244

MACHADO, André Roberto de Souza. **A aplicação do dever de renegociar**. Revista Síntese Direito Imobiliário. v.10, n. 57, 2020. p. 29 - 36 / 0244

MATHIAS, Guilherme Valdetaro. **Consequências da pandemia criada pela covid-19 nas obrigações e nos contratos: uma visão do ângulo do direito civil**. Revista da EMERJ. v. 22, n.1 2020. p.p 284-317 / 0226

MICHELON JR., Cláudio. **Direito Restitutivo: enriquecimento sem causa, pagamento indevido, gestão de negócios**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

MIRAGEM, Bruno. **A pandemia e a preservação dos interesses contratuais**. Revista Bonijuris. v. 32, n. 665, 2020. p. 38 - 46 / 0094

MORAES, Renato Duarte Franco de. **Enriquecimento sem causa**. São Paulo:

Almedina, 2021. 410p.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 7: responsabilidade civil**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NERY, Rosa Maria Barreto Borriello de Andrade. **Vínculo obrigacional: relação jurídica de razão (técnica e ciência de proporção) – Uma análise histórica e cultural**. Tese de Livre-Docência, São Paulo, PUC-SP/Faculdade Paulista de Direito/Departamento de Direito Civil, Processual Civil e do Trabalho, 2004.

NORONHA, Fernando. **Direito das Obrigações**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

PAVAN, Vitor Ottoboni. **Efeitos do coronavírus para a responsabilidade do empregador: uma perspectiva do Direito Civil**. Revista Fórum de Direito Civil. v. 9, n. 24, 2020. p. 137 - 167 / 0230

PEREIRA, Caio Mária da Silva. **Responsabilidade Civil**. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado. Parte Especial. **Direito das Obrigações: relações jurídicas obrigacionais**. Tomo XXIII. Atualização Nelson Nery Jr, Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

RODRIGUES, Sílvio. **Responsabilidade Civil**. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2011.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 293 - 296.

SCHREIBER, Anderson. **Construindo um dever de renegociar no direito brasileiro**. Revista Interdisciplinar de Direito, v. 16, n. 1, jan./jun. 2018. p. 34 - 35.

SILVA, Marcus Vinicius Fernandes Andrade da. **As relações contratuais de consumo e o fato superveniente do covid-19**. Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil. v. 20, n. 125, 2020. p. 9 - 11 / 0153

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 19 ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

SILVA, Rafael Peteffi da. **Caso fortuito ou de força maior: principais delineamentos dogmáticos e conexões com a pandemia do coronavírus**. Revista IBERC v. 3, n. 2, p. 220 -240, maio/ago. 2020.

SIMÃO, José Fernando. **O contrato nos tempos da Covid-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio**. Migalhas, 03 abril 2020, Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato->

nos-tempos-dacovid-19--esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-negocio.  
Acesso em: 18 julho 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil.** v. 2. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial** (2020). Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoespatrimoniais>> Acesso em: 09.06.2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil.** v. 2. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017.