



TEORIA DA IMPREVISÃO NO CONTEXTO DA PANDEMIA DE COVID-19: ESTUDO DE CASO ACERCA DA REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ESTADO DE SÃO PAULO (2020-2021)

MARCELO RAIMUNDO DA SILVA

Marcelo Raimundo da Silva

**TEORIA DA IMPREVISÃO NO
CONTEXTO DA PANDEMIA DE
COVID-19: ESTUDO DE CASO ACERCA
DA REVISÃO DE CONTRATOS DE
LOCAÇÃO COMERCIAL NO ESTADO DE
SÃO PAULO (2020-2021)**

1ª Edição

Belém-PA
Home Editora
2023

© 2023 Edição brasileira
by Home Editora

© 2023 Texto
by Autor

Todos os direitos reservados

Home Editora
CNPJ: 39.242.488/0002-80
www.homeeditora.com
contato@homeeditora.com
Av. Augusto Montenegro, 4120 - Parque Verde, Belém - PA, 66635-110

Editor-Chefe

Prof. Dr. Ednilson Ramalho

Diagramação e capa

Autor

Revisão de texto

Autor

Bibliotecária

Janaina Ramos

Produtor editorial

Laiane Borges

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)



T314

Teoria da imprevisão no contexto da pandemia de Covid-19: estudo de caso acerca da revisão de contratos de locação comercial no estado de São Paulo (2020-2021) / Marcelo Raimundo da Silva -Belém: Home, 2023.

16 x 23 cm
Livro em pdf.

ISBN 978-65-85712-54-5
DOI 10.46898/home.30b24cda-0802-49a7-8006-75b458658eb2

1. Ciências Sociais. I. Silva, Marcelo Raimundo da II. Título.

CDD 300

Índice para catálogo sistemático

I. Ciências Sociais.



Todo o conteúdo apresentado neste livro é de responsabilidade do(s) autor(es).
Esta obra está licenciada com uma Licença Creative Commons Atribuição-SemDerivações 4.0 Internacional.

Conselho Editorial

Prof. Dr. Ednilson Sergio Ramalho de Souza - UFOPA
(Editor-Chefe)

Prof. Dr. Laecio Nobre de Macedo-UFMA

Prof. Dr. Aldrin Vianna de Santana-UNIFAP

Prof. Dr. Carlos Erick Brito de Sousa-UFMA

Prof^a. Dra. Renata Cristina Lopes Andrade-FURG

Prof. Dr. Clézio dos Santos-UFRRJ

Prof. Dr. Rodrigo Luiz Fabri-UFJF

Prof. Dr. Manoel dos Santos Costa-IEMA

Prof. Dr. Rodolfo Maduro Almeida-UFOPA

Prof. Dr. José Moraes Souto Filho-FIS

Prof. Dr. Deivid Alex dos Santos-UEL

Prof^a. Dra. Maria de Fatima Vilhena da Silva-UFPA

Profa. Dra. Dayse Marinho Martins-IEMA

Prof. Dr. Daniel Tarciso Martins Pereira-UFAM

Prof^a. Dra. Elane da Silva Barbosa-UERN

“Acreditamos que um mundo melhor se faz com a difusão do conhecimento científico”.

Equipe Home Editora

TEORIA DA IMPREVISÃO NO CONTEXTO DA PANDEMIA DE COVID-19: ESTUDO DE CASO ACERCA DA REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ESTADO DE SÃO PAULO (2020-2021)¹

CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO

A pandemia do novo coronavírus (COVID-19) é considerada uma pandemia histórica, sendo a maior e mais impactante epidemia deste século. Alguns resultados dessa crise sanitária internacional assemelham-se a consequências de períodos bélicos, a exemplo do enorme contingente de óbitos registrados, atualmente na ordem de 5 milhões de pessoas em todo o mundo², e dos efeitos econômicos e políticos, como estagnação econômica, inflação e fechamento de fronteiras terrestres e aéreas. Essas consequências foram sentidas por todas as nações de modo indistinto, independentemente do grau de desenvolvimento humano e econômico do país.

O Brasil caracteriza-se como um país que, infelizmente, tem se destacado pela severidade da pandemia de COVID-19, situação esta que tem aprofundado a crise econômica que já estava em curso desde 2015 no país³. Somam-se, na atualidade, mais de 600 mil óbitos em decorrência dessa doença⁴, além de se apresentar uma queda de 4,1% do PIB em 2020, caracterizando o pior resultado macroeconômico desde 1996⁵. Dessa forma, o Brasil é o segundo país do mundo com o maior número de mortos de COVID-19, somente atrás dos EUA, além de um dos países mais impactados economicamente no mundo.

Esse cenário gravíssimo e inédito, aliado à maior desvalorização histórica do Real desde o surgimento desta moeda⁶, mostrou que a retração econômica teve efeitos desastrosos para todos os setores econômicos ao longo de 2020 e de 2021, como o setor de construção (queda de 7% da atividade), o setor de importação (queda de 10% da atividade) e o setor de indústria de transformação (queda de 4,3% da atividade)⁷. Ademais, dados dos primeiros meses de 2020 mostram que 89% das micro e pequenas empresas brasileiras⁸ e 70% do setor industrial como um todo enfrentaram queda imediata no faturamento⁹.

¹ Este livro foi apresentado anteriormente pelo autor como Trabalho de Conclusão de Curso de Direito na Unimetrocamp, Campinas/SP, em dezembro de 2021. A pesquisa contou com a orientação do Prof. Ms. Washington Eduardo Perozim da Silva.

² Ver: COVID - Mortes. Disponível em <<https://news.google.com/covid19/map?hl=pt-BR&mid=%2Fm%2F015fr&gl=BR&ceid=BR%3Apt-419>>. Acesso em: 27 nov. 2021.

³ Ver: Como se chegou à pior recessão desde os anos 90?, BBC, 01/12/2015. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/12/151201_pib_terceirotri2015_ru>. Acesso em: 11 abril 2021.

⁴ Ver: “COVID: Casos Brasil”. Disponível em: <<https://news.google.com/covid19/map?hl=pt-BR&mid=%2Fm%2F015fr&gl=BR&ceid=BR%3Apt-419>>. Acesso em: 14 nov. 2021.

⁵ “PIB de 2020 no Brasil cai 4,1% com pandemia, o pior resultado em 24 anos”, *El País*, 03/03/2021. Disponível em: <<https://brasil.elpais.com/economia/2021-03-03/pib-de-2020-fecha-em-queda-de-41-no-brasil-com-pandemia-de-covid-19.html>>. Acesso em: 11 abril 2021.

⁶ “Dólar fecha acima de R\$ 5 pela 1ª vez na história”, *Folha de São Paulo*, 16/03/2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/03/dolar-fecha-acima-de-r-5-pela-1a-vez-na-historia.shtml>>. Acesso em: 11 abril 2021.

⁷ “PIB de 2020 no Brasil cai 4,1% com pandemia, o pior resultado em 24 anos”, *El País*, 03/03/2021. Disponível em: <<https://brasil.elpais.com/economia/2021-03-03/pib-de-2020-fecha-em-queda-de-41-no-brasil-com-pandemia-de-covid-19.html>>. Acesso em: 11 abril 2021.

⁸ “Pequenos negócios já enfrentam queda no faturamento”, *Revista Pequenas Empresas & Grandes Negócios*, abril de 2020. Disponível em: <<https://revistapegn.globo.com/Negocios/noticia/2020/04/coronavirus-89-dos-pequenos-negocios-ja-enfrentam-queda-no-faturamento.html>>. Acesso em: 12 abril 2021.

⁹ “Impactos da COVID-19 na Indústria”, *Confederação Nacional da Indústria*, 2020. Disponível em: <<https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2020/05/14-05-Sond.-Especial-Impactos-da-Covid-19-na-Ind%3%BAstria-1.pdf>>. Acesso em: 12 abril 2021.

Na atualidade, juntamente com a taxa de desemprego em 14,1%, com IPCA acumulado de 10,67% e IGP-M acumulado de 24,86%¹⁰, além das medidas de restrição da atividade econômica e circulação que foram adotadas massivamente por estados e municípios até poucos meses atrás, houve a configuração de um cenário catastrófico para o setor comercial como um todo¹¹.

Consequência evidente do contexto de forte recessão econômica, a quase totalidade dos contratos onerosos foram afetados, e o solucionamento de conflitos ocorreu por meio da negociação entre as partes, da revisão contratual judicial ou inclusive por meio da extinção contratual, dada a impossibilidade de preservação do contrato. Conceitos como “revisão contratual”, “(des)equilíbrio contratual”, “caso fortuito”, “inadimplemento contratual” passaram a ser discutidos diariamente não só pelos operadores do Direito como pela imprensa e sociedade em geral, tendo em vista o ineditismo desta crise sistêmica, considerando os seus efeitos para as obrigações contratadas onerosamente.

Nesses casos, uma das dúvidas frequentes era como reequilibrar os contratos avançados de forma a manter os seus efeitos sociais e econômicos, sem haver iniquidades ou enriquecimento ilícito por uma das partes em detrimento da outra, considerando o contexto de queda do poder aquisitivo da população brasileira, ante a aprovação - necessária - de decretos estaduais e municipais que vieram a restringir a quase totalidade das atividades sociais presenciais, incluindo as atividades comerciais presenciais não essenciais, como é o caso de ampla parcela das lojas físicas do setor de varejo¹².

O problema da presente proposta de pesquisa está, portanto, na investigação das consequências da situação excepcionalíssima advinda da pandemia de COVID-19 aos contratos de locação comercial, cuja fase contratual propriamente dita ou de execução se iniciou ou se desenvolveu durante o contexto de pandemia.

Nossas hipóteses são: i) a crise sanitária e econômica decorrente da pandemia de COVID-19 pode caracterizar um “fato superveniente” e “imprevisto”, ou seja, não passível de ser previsto inteligentemente pelas partes contratuais na conjuntura prévia, ocasionando uma ruptura extraordinária da isonomia contratual; e ii) em um contexto de crise sistêmica e com alta imprevisibilidade, a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva implicaram a aplicação direta ou não subsidiária do Código Civil em vez da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Para tanto, nossa intenção é descrever e identificar as discussões doutrinárias de referência mais atuais, verificando se houve aplicação do entendimento doutrinário usual sobre a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva nos casos concretos identificados em jurisprudência, em especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Superior Tribunal Federal.

Argumentamos que a crise sanitária e econômica decorrente da pandemia de COVID-19 pode caracterizar um “fato superveniente”, “imprevisto”, ou seja, não passível de ser previsto inteligentemente pelas partes contratuais na conjuntura prévia, ocasionando uma ruptura extraordinária, e muitas vezes definitiva, do sinalagma contratual. Tal fato imprevisível constituiu um desafio, pois pôde vir a dificultar ou mesmo a impossibilitar o equilíbrio entre as partes na fase de execução contratual, fazendo que tais partes, no último caso, recorressem ao Poder Judiciário para revisar as cláusulas contratuais parcialmente ou totalmente ou, mesmo, para extinguir o contrato.

¹⁰ Desemprego IBGE. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>>. Acesso em 14 nov. 2021; Inflação IBGE. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>>. Acesso em 14 nov. 2021. IGP-M - Resultados 2021. Disponível em: <<https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>>. Acesso em: 14 nov. 2021.

¹¹ “2021: ano vem após a pior década da história para a economia brasileira”, *Correio Braziliense*, 01/01/2021. Disponível em: <<https://www.correiobraziliense.com.br/economia/2021/01/4897926-2021-ano-vem-apos-a-pior-decada-da-historia-para-a-economia-brasileira.html>>. Acesso em: 11 abril 2021.

¹² No âmbito federal, a conceitualização de “atividades essenciais” encontra-se no artigo 3º do Decreto nº 10.282, de 20 de março de 2020. Este decreto cita 57 atividades consideradas “essenciais”. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10282.htm>. Acesso em: 11 abril 2021.

O nosso tema de pesquisa situa-se no domínio do direito privado, nas disciplinas de Direito Civil e Direito Empresarial, referindo-se precisamente aos seguintes tópicos: “Teoria Geral dos Contratos”; “Contratos em espécie”; “Contratos típicos”; “Revisão Contratual”; e “Estabelecimento comercial”. Assim, a norma geral a que nosso tema pertence é o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

Tendo em vista que os contratos de locação, tanto comerciais quanto residenciais, possuem legislação civil especial, o tema aqui proposto também deverá abarcar a Lei do Inquilinato ou Lei de Locações (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), lei que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e sobre os procedimentos judiciais pertinentes a tais locações, a exemplo da “ação revisional de aluguel”.

Além desta introdução, este livro é dividido nos seguintes itens: 2. Abordagem teórico-doutrinária do problema de pesquisa; 2.1. Posicionamento doutrinário de Anderson Schreiber; 2.2. Posicionamento doutrinário de Gustavo Tepedino, Carlos Konder e Paula Bandeira; 2.3. Posicionamento doutrinário de Fernando Tartuce; 2.4. Posicionamento doutrinário de Álvaro Villaça Azevedo; 3. A teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva na legislação especial sobre contratos de locação; 3.1. Disposições gerais da Lei 8.245/1991; 3.2.1. A ação revisional de aluguel; 3.2.2. A ação revisional de aluguel ante a teoria da imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva; 3.2.2.1. Posicionamento de Sylvio Capanema de Souza; 3.2.2.2. Posicionamento de Sylvio de Salvo Venosa; 3.2.2.3. Considerações teóricas; 4. Crise sanitária e os contratos de locação comercial; 4.1. Disposições do “Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado durante a Pandemia de COVID-19” para os contratos de locação comercial; 4.2. Análise de jurisprudência: TJSP e STJ; 4.2.1. Jurisprudência selecionada do TJSP; 4.2.2. Jurisprudência selecionada do STJ; 5. Considerações finais.

Este livro também possui dois anexos (Anexo I e Anexo II), nos quais selecionamos os principais trechos do material jurisprudencial do TJSP que foi compilado e analisado ao longo da pesquisa.

CAPÍTULO 2 - ABORDAGEM TEÓRICO-DOCTRINÁRIA DO PROBLEMA DE PESQUISA

O objetivo deste item é selecionar os entendimentos doutrinários sobre os temas seguintes: i) “equilíbrio contratual”; ii) “teoria da imprevisão”; e iii) “teoria da onerosidade excessiva”.

Em relação ao tema do “equilíbrio contratual”, a nossa base doutrinária é o “Manual de Direito Civil Contemporâneo” de Anderson Schreiber (2020), civilista que desenvolveu com mais detalhes os temas supracitados, em especial em sua tese para o cargo de Professor Titular em Direito Civil da Universidade Estadual do Rio de Janeiro/UERJ¹³. Portanto, a partir da doutrina de Anderson Schreiber, complementaremos as suas interpretações doutrinárias com informações e análises de destaque na doutrina civilista brasileira contemporânea. Aspectos doutrinários, como a explicação de artigos da legislação geral (Código Civil) e especial (Lei do Inquilinato), a interpretação desde o direito comparado ou a contextualização histórica de surgimento de institutos normativos serão, portanto, objeto do presente texto.

De forma mais geral, o Código Civil, em seu artigo 421, parágrafo único, e artigo 421-A, inciso III, estabelece, por força da Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019) que a revisão contratual é, de fato, situação excepcional¹⁴, e estabelece expressamente normas relacionadas à superveniência de fato imprevisível nas relações contratuais¹⁵.

¹³ Esta tese foi publicada em 2017, sob o título “Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar”.

¹⁴ Artigo 421, Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019); Art. 421-A, III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).

¹⁵ Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível,

A seguir, partindo dessa legislação selecionada, destacamos as principais contribuições da doutrina civilista brasileira sobre os institutos do “equilíbrio contratual”, da “teoria da imprevisão” e da “onerosidade excessiva”.

2.1. POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO DE ANDERSON SCHREIBER

Schreiber (2020) parte da tese segundo a qual o “princípio do equilíbrio contratual”¹⁶ detém uma corporalidade positiva autônoma em relação tanto à teoria da imprevisão quanto à onerosidade excessiva. Dessa forma, tal princípio não deve ser entendido, como entende a doutrina tradicional, como um princípio apenas introdutório, menor ou dependente da aplicabilidade da imprevisão e da onerosidade excessiva, bem como de outros institutos específicos aplicáveis, como a lesão e o estado de perigo.

Na verdade, mesmo que não seja um princípio expresso da codificação civil, o “princípio do equilíbrio contratual”, por si só, implicaria a exigência imperiosa às partes contratantes de um verdadeiro dever de renegociar, tendo em vista o alcance das normas da parte geral do Código Civil, em conjunto com uma interpretação civil-constitucional, com vistas à manutenção da função social dos contratos firmados (Ibidem).

Nessa perspectiva, nos termos do artigo 478 do Código Civil, no caso de contratos de execução continuada ou diferida, a possibilidade de o devedor pedir a extinção do contrato, na ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis em conjunto com onerosidade excessiva, caracterizaria, na verdade, uma extinção contratual fundamentada em um “desequilíbrio superveniente do contrato” e não em um mero inadimplemento (Ibidem).

Um segundo ponto elucidado por Schreiber diz respeito à influência incontestada da doutrina civilista italiana e do *Codice Civile* italiano de 1942 para o desenvolvimento dos institutos da imprevisão (*avvenimenti straordinari e imprevedibili*) e da onerosidade excessiva (*dell'eccessiva onerosità*) no Código Civil de 2002.

Embora na Itália houvesse o seguimento de uma forte corrente doutrinária objetiva em relação à onerosidade excessiva, em detrimento de causas meramente subjetivas dos contratantes, o Código Civil de 2002 manteve elementos subjetivistas em torno da imprevisão especificamente, viés este em voga na época da conclusão do projeto de lei do novo Código Civil nos anos 70. Segundo Schreiber, esse mesmo fato não levou em consideração a experiência de leis específicas de caráter mais objetivista e moderno, como as legislações aprovadas no contexto dos anos 90, a exemplo do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) e da Lei de Licitações (Lei nº 8.666/1993), legislações que previram expressamente a não exigência de fato imprevisível para a defesa do equilíbrio contratual pelas partes.

Em suma, afirma Schreiber que a jurisprudência nacional deve centralizar o debate sobre onerosidade excessiva e imprevisão no “desequilíbrio contratual superveniente”, evitando-se questionamentos filosóficos e artificialismos jurisprudenciais acerca da ocorrência ou não da “imprevisibilidade” ou da “extraordinariedade” caso a caso, o que deixaria o próprio equilíbrio contratual em segundo plano.

o valor real da prestação; Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato (...). Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

¹⁶ Schreiber adverte que a denominação deste princípio não é exaustiva na doutrina atual. Portanto, outros termos que possuem equivalência semântica são: “princípio do equilíbrio das prestações”; “princípio da equivalência material dos contratos”; “princípio do equilíbrio econômico do contrato”; “princípio do equilíbrio econômico-financeiro”; “princípio da igualdade material contratual”; e “princípio da justiça contratual” (SCHREIBER, 2020: 606-7).

Assim, o foco de análise deve fazer do desequilíbrio contratual a causa principal de qualquer hipótese de revisão ou de resolução do contrato:

Trata-se, em essência, de assegurar o equilíbrio contratual, e não de proteger as partes contra acontecimentos que não poderiam ou não puderam antecipar no momento de sua manifestação originária de vontade (...). Se o desequilíbrio do contrato é exorbitante, isso por si só deve fazer presumir a imprevisibilidade e extraordinariedade dos antecedentes causais que conduziram ao desequilíbrio. (Ibidem, p. 714).

2.2. POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO DE GUSTAVO TEPEDINO, CARLOS KONDER E PAULA BANDEIRA

Tepedino, Konder e Bandeira (2021) seguem o mesmo posicionamento de Schreiber, no sentido da necessidade de recentralizar a teorização doutrinária acerca da imprevisão e da onerosidade excessiva no desequilíbrio contratual no caso concreto, com foco na preservação da comutatividade contratual. Igualmente, tratam das diferenças dos institutos da “lesão” (“desequilíbrio por vício de origem”) e da “onerosidade excessiva” (“desequilíbrio por fato superveniente”).

Quanto aos dispositivos elencados no Código Civil de 2002, Tepedino, Konder e Bandeira entendem que a influência italiana foi, de fato, existente nos artigos 478, 479 e 480. Já, em relação ao artigo 317, houve uma ideia original para que este dispositivo tratasse apenas de atualizações monetárias, passando, posteriormente, a abranger a onerosidade excessiva de forma mais ampliada.

Os autores também enfatizam a aplicabilidade da imprevisão e da onerosidade excessiva também aos “contratos aleatórios” e não apenas aos contratos de duração (“execução continuada ou diferida”). Isso ocorre, pois os contratos aleatórios são sinalagmáticos, possuindo, além da álea expressa, a comutatividade entre os interesses das partes. Dessa forma, também em contratos aleatórios, a onerosidade excessiva deverá ser aplicável, quando o desequilíbrio decorrer de evento não alcançado pelo risco ou álea assumida anteriormente pelas partes.

Portanto, para diferir de casos de álea normal ou de álea expressamente assumida pelas partes, a onerosidade excessiva deverá se refletir na “superveniência de efetivo desequilíbrio econômico” (Ibidem, p. 248). Aqui, pressupõe-se tanto uma “onerosidade direta” (aumento dos custos para o devedor manter seu adimplemento), quanto uma “onerosidade indireta” (desvalorização significativa da contraprestação recebida), implicando a necessidade de considerar apenas aspectos objetivos de ordem qualitativa e quantitativa, sem referência a critérios de índole subjetiva ou particular de cada parte, como a perda de emprego ou acidente físico.

Por fim, em relação aos efeitos da pandemia de COVID-19 em particular, Tepedino, Konder e Bandeira enfatizam que a pandemia atingiu inúmeros contratos, com uma amplíssima e complexa diversidade de consequências. Assim, os autores afirmam ser inadequadas quaisquer generalizações que avaliem que a pandemia seja, em abstrato, um fato imprevisível:

[...] cumpre ao intérprete averiguar a caracterização da onerosidade excessiva imprevisível e de seus demais requisitos em cada contrato concreto, analisando o impacto da pandemia na economia interna daquele negócio específico. (Ibidem, p. 251).

2.3. POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO DE FERNANDO TARTUCE

Em primeiro lugar, Fernando Tartuce (2020) destaca-se pela ênfase na doutrina emanada nas Jornadas de Direito Civil do Conselho Federal de Justiça, a partir da análise exaustiva de enunciados doutrinários referentes, a saber¹⁷:

Enunciado 17: A interpretação da expressão ‘motivos imprevisíveis’, constante do art. 317 do Código Civil, deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis. (I Jornada de Direito Civil)

Enunciado 22: 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. (I Jornada de Direito Civil)

Enunciado 175: A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, inseridas 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. (III Jornada de Direito Civil)

Enunciado 176: Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual. (III Jornada de Direito Civil)

Enunciado 360: O princípio da função social dos contratos também pode ter eficácia interna entre as partes contratantes. (IV Jornada de Direito Civil)

Enunciado 440: É possível a revisão ou resolução por excessiva onerosidade em contratos aleatórios, desde que o evento superveniente, extraordinário e imprevisível não se relacione com a âlea assumida no contrato. (V Jornada de Direito Civil)

Em segundo lugar, Tartuce afirma seguir a linha doutrinária francesa, posição majoritária no Brasil, em torno da imprevisibilidade como elemento autônomo, diferentemente do posicionamento doutrinário de influência civilista italiana, que pauta a imprevisão apenas em conjunto com a onerosidade excessiva. Dessa forma, bastaria a existência de fato imprevisível para possibilitar a revisão contratual por fato superveniente. Seja como for, Tartuce ressalta que não houve e não há um consenso em torno da teoria adotada pelo Código Civil, dissenso este comprovado durante as II e IV Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (Ibidem).

Em terceiro lugar, Tartuce critica o fato de a jurisprudência brasileira enquadrar poucos casos como imprevisíveis, no teor da teoria adotada pelos artigos 317 e 478 do Código Civil. Assim, não bastaria um desequilíbrio contratual autônomo em relação à imprevisibilidade, nem fatores subjetivos ínsitos às partes contratantes. Portanto, o parâmetro deveria ser os interesses da parte contratante, prejudicada e, por consequência, vulnerável, ante a situação de desequilíbrio que prejudica os interesses contratuais, e por motivos apenas fundamentados com base no mercado.

Em complementação, além de interpretar ser desnecessárias as novas previsões da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) a respeito da excepcionalidade da revisão contratual por fato imprevisível¹⁸, Tartuce é totalmente contrário ao Enunciado 366 da VI Jornada de Direito

¹⁷ Enfatiza-se que Tartuce não é o único doutrinador que trata de tais enunciados em sua obra. Contudo, constatamos que ele foi o autor que analisou mais exaustivamente todos os enunciados, inclusive explicando a escolha redacional destas teses.

¹⁸ Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato; Art. 421-A, III: A revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

Civil do Conselho Federal da Justiça¹⁹, mesmo com sua aplicação recente pelo STJ (REsp 1.581.075/PA, 3.ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 19.03.2019, DJe 22.03.2019). Em suas palavras:

[d]iante da justificativa do enunciado doutrinário²⁰, este autor posicionou-se de forma contrária ao seu conteúdo. Isso porque uma pequena oscilação de preço pode trazer extrema onerosidade a uma parte que seja vulnerável, ou, no sentido literal da expressão, pobre. Imagine-se uma oscilação de R\$ 100,00 na parcela de um financiamento. No caso de uma família de baixa renda, essa oscilação pode ser tida como absurda. Por isso é que se recomenda a análise caso a caso no que concerne ao teor do enunciado aprovado. (Ibidem, p. 961).

2.4. POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO DE ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO

Azevedo (2019) destaca-se por explicitar o instituto da onerosidade excessiva segundo a tradição romana, referente à “lesão enorme” (*laesio enormis*). Também entendida como “lesão objetiva”, a lesão enorme indica que, havendo onerosidade excessiva e, por consequência, quebra do sinalagma obrigacional, haverá uma situação flagrantemente desfavorável a um dos contratantes, o que deverá fundamentar, então, a revisão ou a resolução contratual²¹.

Nesse sentido, o instituto da lesão deveria também ser aplicado ao entendimento da manutenção do princípio fundamental da comutatividade sob o alicerce do equilíbrio contratual e da equipolência das prestações entre as partes, sem haver qualquer possibilidade de enriquecimento ilícito também durante a execução do contrato:

Em meu entender, é melhor utilizar o princípio da onerosidade excessiva, fora do âmbito mais amplo da teoria da imprevisão, porque ele mede, objetivamente, o desequilíbrio no contrato, com a insuportabilidade de seu cumprimento por um dos contratantes. Com essa lesão objetiva, um dos contratantes só tem benefícios e o outro só desvantagens, o que configura, em linhas gerais, a *laesio enormis* do Direito Romano, quebrando-se o princípio fundamental dos contratos, o da comutatividade. (Ibidem, p. 51)

Dessa forma, Azevedo não compactua com a posição jurisprudencial tradicional no Brasil segundo a qual um fato imprevisível devesse ser mitigado, como no caso da inflação, posição esta que contraria os próprios requisitos elencados pelo artigo 478 do Código Civil.

Visto que o instituto da imprevisão não tem levado a uma justiça contratual no período recente, Azevedo também não compactua com a própria redação do *Codice Civile* italiano em relação à teoria da imprevisão, influência incontestada do Código Civil brasileiro de 2002 acerca do tema:

O artigo [art. 478] é de grande importância não fosse o adjetivo “imprevisíveis”, que nele existe em enfraquecimento da posição romana da *laesio enormis*. Também o Código Civil italiano estabelece, por seu art. 1.467, em sua primeira alínea, os pressupostos da teoria da imprevisão. Em vez do Código brasileiro e do italiano

¹⁹ Enunciado 366: O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação.

²⁰ Por “justificativa”, Tartuce cita a seguinte afirmação de Paulo Roque Khouri: “o regime da ‘onerosidade excessiva superveniente’ não pode ser acionado diante de uma simples oscilação econômica para mais ou para menos do valor da prestação. Essa oscilação encontra-se coberta pelos riscos próprios da contratação compreendida pelos riscos próprios do contrato” (apud TARTUCE, 2020: 960).

²¹ Nesse tema, Villaça segue a ideia romana do *laesio enormis*, conforme criação jurídica de Justiniano no século VI, no sentido de existir lesão na inoccorrência de preço justo (*iustum pretium*) e a consequente total quebra da comutatividade contratual. Daí, a ideia de uma lesão “enorme”. Para mais informações, ver Azevedo (2019: 51-2).

acolherem somente a onerosidade excessiva, pura e simplesmente, acolhem a teoria da imprevisão, de difícil aplicação, como venho demonstrando. Basta, para mim, aplicar a regra de Justiniano, analogicamente, ante o desequilíbrio contratual, por fato superveniente, para que ocorra a resolução do contrato, independentemente de ser causada por fato imprevisível ou imprevisível. O Direito não suporta o enriquecimento sem causa, seja por que motivo for. (Ibidem, p. 49)

Azevedo, portanto, argumenta, de forma bastante inovadora, que o surgimento de desequilíbrio (ou onerosidade excessiva, entendida como “lesão objetiva”) independe de fato imprevisível, posição que se fundamenta na tradição civilista objetiva romana.

Em outras palavras, a cláusula *rebus sic stantibus* pode ser, com efeito, admitida sem qualquer recorrência doutrinária ou jurisprudencial à teoria da imprevisão, tendo em vista que bastaria que um determinado fato - alheio às partes - causasse tal lesão, sem que tal fato necessitasse ser “imprevisível” pelas partes. Em acabado posicionamento nesse sentido, afirma Azevedo:

[o] fundamental é não transformar contrato comutativo em aleatório. Naquele, as partes têm plena noção do que vão ganhar e do que vão perder. Desse modo, nascendo o contrato já portador desse desequilíbrio, ou surgindo, após esse desequilíbrio, com sérios prejuízos (graves) a uma das partes, por acontecimentos alheios à vontade dos contratantes, dá-se a resolução contratual, por onerosidade excessiva, independentemente de ser previsível, ou não, a brusca e anormal alteração dos fatos. Isto, se o contrato não puder ser revisto. Se não for assim, ninguém poderá contratar seguramente, em regime de inflação, por exemplo, pois o agravamento desta, ou, ainda, a deflação, sendo previsíveis, estarão sempre, a ameaçar os contratantes, com insegurança constante e em verdadeiro clima de risco, como nos contratos aleatórios. *Minha sugestão, portanto, é a de que se elimine essa situação de imprevisibilidade, constante do art. 478 do atual Código Civil brasileiro, riscando-se do seu texto a palavra, imprevisíveis. Desse modo, o art. 480 cuidará, como cuida, do desequilíbrio econômico, com inspiração no Direito Justinianeu, no nascimento do contrato, proibindo cláusulas leoninas e abusivas.* (Ibidem, p. 57; grifo nosso)

CAPÍTULO 3 - A TEORIA DA IMPREVISÃO E A ONEROSIDADE EXCESSIVA NA LEGISLAÇÃO ESPECIAL SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO

3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS DA LEI 8.245/1991

No Brasil, a matéria “contratos de locação de bens imóveis urbanos” é regida por uma lei civil especial, tendo como normas gerais aplicáveis o Código Civil e o Código de Processo Civil. Essa legislação especial é a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conhecida, popularmente, como “Lei de Locações” ou como “Lei do Inquilinato”, expressão esta preferida pela doutrina especializada.

Como elucidado na ementa deste instrumento normativo, a Lei nº 8.245/1991 tem por objeto dispor sobre as locações de imóveis urbanos por meio de um “microsistema” legal, à semelhança de um verdadeiro “estatuto das locações” (VENOSA, 2020), tendo em vista que, no contexto prévio à Lei do Inquilinato, havia uma caótica legislação sobre locação imobiliária, espalhada por 16 leis e atos normativos, sendo que algumas legislações já eram consideradas ultrapassadas ante a evolução social e econômica do país, a exemplo da “Lei de Luvas”²².

²² A Lei de Luvas (Decreto nº 24.150/1934) deve ser entendida, na realidade, no sentido de uma lei *contra* as Luvas, como ressalta Andrade (1984). Por “luvas”, entendia-se uma garantia exigida pelo locador para “reservar” a locação pelo futuro locatário ou a renovação da locação pelo locatário (VENOSA, 2020: 229).

Fazia-se imperioso, portanto, a aprovação de uma legislação reformulada e mais moderna, reunindo em um só diploma legislativo o tema da locação imobiliária urbana (ANDRADE apud SOUZA, 2017), incluindo, ademais, conquistas das legislações pretéritas, como a própria proteção ao ponto comercial das locações empresariais (VENOSA, 2020) e a função social dos contratos de locação.

Como resume Venosa (Ibidem, p. 20) acerca desse contexto da época, entre os anos 80 e o começo da década de 90:

A situação difícil do mercado imobiliário na época da edição deste diploma legal, a difícil relação então entre locatários e locadores, a problemática da moradia em geral, estavam a reclamar profunda reestruturação na legislação locacional (...) Há muito existia, pois, necessidade de atualização legislativa, a qual, sem descuidar da proteção do inquilino, também protegesse e incentivasse o pequeno, médio ou grande proprietário a colocar no mercado novas construções aptas para a locação residencial e não residencial. A experiência da época de vigência da Lei nº 6.649/79, a exemplo de leis anteriores, mais exacerbou o antagonismo entre locador e locatário, os quais, salvo raras exceções, se digladiaram em guerra não declarada, quando não conflito aberto, como demonstraram os milhares de processos que abarrotaram os tribunais. Por tais razões os tempos atuais colocam sob novas vestes o contrato de locação de imóveis, transformando-o num direito social, a exemplo do que ocorre com o contrato de trabalho.

Com base no objeto da Lei nº 8.245/1991, excluem-se do seu alcance normativo, portanto, a locação de bens móveis, bem como a locação de imóveis rurais, que, serão, respectivamente regidos pelo Código Civil e pela Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra). Conforme o artigo 1º, parágrafo único da Lei do Inquilinato, também são excluídos do objeto da lei algumas espécies de imóveis urbanos, como: i) locações de imóveis de propriedade da União, Estados e Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; ii) locações de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; iii) locações de espaços destinados à publicidade; iv) locações em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados; e v) o arrendamento mercantil.

O Código Civil traz o conceito legal de “locação”, entendido na acepção de “locação de coisas”²³. A partir desta aceção genérica para “coisas” em geral, no caso da locação de imóvel urbano em específico, entende Souza (2017) que a locação urbana se caracteriza pela existência de um contrato pelo qual alguém (“locador”) se obriga a ceder a outrem (“locatário” ou “inquilino”) o uso ou o gozo de um imóvel urbano, mediante remuneração, por tempo determinado ou indeterminado.

Segundo Venosa (2020), o termo “urbano” refere-se, no geral, à destinação ou finalidade do imóvel e não propriamente a sua localização. Assim, embora o conceito de “urbano” possa variar, inclusive, de município para município, se a finalidade do imóvel for a habitação ou o comércio, o imóvel será considerado “urbano”.

Semelhantemente, a locação de estabelecimento industrial, mesmo se localizando em área rural, possuirá destinação de comércio, fazendo que tal estabelecimento seja considerado “urbano”. Igualmente, a Lei do Inquilinato será aplicada a imóveis edificados ou não edificados, como um terreno que possua finalidade comercial ou industrial, ou mesmo residencial. Ademais, a Lei de Inquilinato será aplicada a um conjunto de imóveis que possuam destinação “urbana”, como galpões, boxes de mercados ou qualquer outro tipo de locação cuja finalidade seja comercial, empresarial ou industrial (Ibidem).

²³ Artigo 565: Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Em segundo lugar, dentro da discussão de locação urbana, por “locação empresarial” ou “locação comercial” entende-se a locação “urbana não residencial”, ou seja, a locação que possua a finalidade ou destinação não residencial:

A locação empresarial é a locação de imóvel urbano para fins não residenciais, isto é, para finalidades comerciais ou industriais, exceto as finalidades agrícolas, pecuárias, agropecuárias, extrativistas ou mistas, que são consideradas locações de imóvel rural (por sua destinação), independentemente de sua localização. Tais locações são chamadas de arrendamentos e regidas por outra lei especial, o Estatuto da Terra e seu Regulamento (Lei 4.504/1964 e Decreto 59.566/1966). (PERES, 2018: 02).

No que tange às características dos contratos de locação urbana, a doutrina especializada (SOUZA, 2017; VENOSA, 2020) entende que tais contratos são: i) *bilaterais* ou *sinalagmáticos*, pois estabelecem obrigações recíprocas ou correspectivas para o locador e para o locatários²⁴; ii) *onerosos*, visto que os contratos de locação implicam, necessariamente, o binômio prestação *versus* contraprestação entre as partes, por meio do pagamento/recebimento do aluguel; iii) *comutativos*, tendo em vista que as prestações das partes são conhecidas desde o início da contratação e são, em regra, equivalentes²⁵; iv) *típicos*, pois sua forma contratual é disciplinada em lei (Código Civil e Lei do Inquilinato); v) *não formal*, pois pode ocorrer na forma verbal ou não escrita, embora alguns dos efeitos desse contrato somente serão alcançados em sua forma escrita, devido à característica de contrato típico; e vi) *de trato sucessivo/de execução sucessiva/de duração*, visto que a contratação se protraí ao longo do tempo, seja por prazo determinado ou por prazo indeterminado.

Dessa forma, a execução do contrato pelas partes se desenvolve por um período; por consequência, tem central importância o instituto da teoria da imprevisão em contratos de locação:

A locação é incompatível com a execução instantânea, quando as partes cumprem seus direitos e obrigações no mesmo momento do contrato. O contrato de locação é de execução sucessiva porque as relações das partes se desenvolvem por período mais ou menos longo devido à própria natureza da avença. Em todos os contratos de trato sucessivo situa-se o campo de aplicação da teoria da imprevisão. É no decurso de tempo de cumprimento do contrato que as condições originárias podem ser alteradas de modo a influir jurídica e justificadamente no cumprimento de suas cláusulas. (VENOSA, 2020: p. 27).

3.2. REVISIONABILIDADE CONTRATUAL NA LEI 8.245/1991

Visto que o contrato de locação é essencialmente oneroso, o aluguel é o elemento central de sua onerosidade, sendo estabelecido pelas próprias partes, sob o fundamento do “princípio da livre convenção do aluguel inicial”. Como estabelece o artigo 17 da Lei do Inquilinato, as partes contratuais detêm autonomia de vontade quanto ao *quantum* do aluguel, desde que seja quantificado em moeda nacional e que tal valor não seja vinculado à variação cambial ou ao salário mínimo²⁶.

²⁴ A Lei 8.254/1991 traz 10 incisos de obrigações para o locador e 12 incisos de obrigações para o locatário na Seção IV (“Dos deveres do locador e do locatário”), artigos 22 a 26.

²⁵ Como destaca Venosa, é importante entender a comutatividade contratual como contraposição à aleatoriedade contratual: “O contrato de locação é comutativo porque as prestações das partes contratantes são de plano conhecidas. O contrato comutativo contrapõe-se ao contrato aleatório, no qual ao menos uma das prestações fica sujeita à álea, sorte, sendo desconhecido *a priori* seu conteúdo. Trata-se aqui de uma subdivisão da categoria de contratos onerosos. É comutativo o contrato quando os contraentes conhecem *ex radice* suas respectivas prestações. Nos contratos comutativos, as partes têm, de plano, conhecimento do que têm a dar e a receber.” (VENOSA, 2020: 26).

²⁶ 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.

É essencial entender que o princípio da livre convenção do aluguel inicial tem por base o pressuposto que se faria impossível o estabelecimento pelo legislador de um “tabelamento” de valores possíveis, fazendo que a regra seja, portanto, a livre estipulação do aluguel, sendo exceção a intervenção do Estado para manter ou para corrigir a comutatividade e o equilíbrio contratuais rompidos entre as partes, a fim de assegurar que o contrato de locação cumpra sua função social. Como resume Souza (2017: 95):

O aluguel inicial fica ao sabor da realidade do mercado, no momento da formação do contrato, obedecendo à milenar lei da oferta e da procura. Isto decorre não só do princípio da autonomia privada como da natureza comutativa do contrato de locação. O aluguel deve sempre corresponder ao justo valor de mercado, sob pena de se romper o equilíbrio entre a prestação e a contraprestação, que é característico dos contratos onerosos comutativos. Por outro lado, seria impossível encontrar um critério técnico que pudesse fixar limites mínimos ou máximos para o valor dos aluguéis dos imóveis, já que cada um tem suas características próprias, que determinam o valor locativo (...) Não conseguiria o legislador, por mais minucioso que fosse, elaborar uma tabela que pudesse abranger todas as hipóteses, ainda mais considerando-se as enormes extensões territoriais do Brasil e os seus desníveis econômicos e sociais.

Dessa forma, em contratos de locação, a participação do Estado - ou “dirigismo estatal” desde a ótica do princípio da autonomia da vontade ou da liberdade contratual - será exceção e poderá ocorrer na hipótese de rompimento do equilíbrio do negócio contratual, ante a impossibilidade prévia de acordo entre locador e locatário.

Ainda, conforme a Lei do Inquilinato, as partes poderão, de comum acordo, estabelecer um novo valor de aluguel ou, inclusive, poderão inserir ou alterar a cláusula de reajuste contratual. E, em relação ao aluguel especificamente, em não havendo possibilidade de comum acordo, considerando que houve o interregno de três anos do contrato ou do acordo de locação, qualquer das partes poderá ingressar com ação judicial em face da outra parte, a fim de reequilibrar o valor locatício conforme o valor de mercado, tanto para cima, visando à majoração do valor, quando para baixo, visando à redução do valor²⁷.

Eis o objetivo da “ação revisional de aluguel”, ou seja, revisar judicialmente valores locatícios que não podem ou não puderam ser revisados consensualmente entre as partes.

3.2.1. A AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

A ação revisional de aluguel tem a finalidade de estipular um novo valor de aluguel, tanto pelo motivo de o valor estabelecido entre as partes ter se defasado quanto pelo motivo de tal valor ter se tornado excessivo em relação ao parâmetro “valor de mercado”. Em outras palavras, conforme é percebido pela literalidade de sua nomenclatura, a ação revisional de aluguel não significa mero “reajuste” do valor locatício. Significa, na verdade, a revisão judicial do valor do aluguel, valor este visto como contrário às condições do mercado por uma das partes que busca a proteção judicial. De acordo com Mello (2021):

[...] o reajuste locatício consiste na prática de atualizar-se o valor do aluguel conforme o índice de correção monetária previsto em contrato. O reajuste, neste sentido, não consiste propriamente em alteração do valor do aluguel, de maneira a modificá-lo: trata-se mais especificamente de uma atualização monetária de modo a se evitar a defasagem financeira decorrente de incidência inflacionária.

²⁷ 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.

Já a revisão do aluguel é algo distinto, mais profundo: trata-se de modificação substancial do valor da locação, alterando-se a própria cifra locatícia porque se deu sensível desconexão desta com os valores praticados em mercado.

Esta desconexão com a realidade do mercado, ressalta-se, tem como fundamento a realidade objetiva. De fato, diferente de pressupostos de ordem subjetiva que porventura podem ser alegados pelo autor como sua pretensa causa de pedir (*causa petendi*), a ação revisional de aluguel somente será instrumento processual cogitável se ocorrer quebra do sinalagma devido ao desequilíbrio contratual que favorece uma parte em detrimento da outra, após a impossibilidade de solução amistosa entre as partes contratuais.

Portanto, o elemento volitivo (subjetivo) *per se* é insuficiente, de plano, para que o locador ou o locatário pleiteie a possibilidade do ajuizamento deste instrumento processual em sede de ação revisional (Ibidem). Um exemplo concreto da insuficiência desse elemento volitivo subjetivo das partes que querem a revisional reside na própria Lei do Inquilinato, que, em seu artigo 68, inciso IV, prevê a possibilidade de perícia judicial na hipótese de não haver acordo entre as partes, a fim de averiguar o *quantum* apropriado para a revisão do valor locatício questionado em juízo²⁸.

Por essa razão, não havendo a possibilidade de renegociação e de acordo consensual entre as partes contratuais (condição prévia que corporificaria a boa-fé contratual), a ação revisional de aluguel é um dos instrumentos processuais mais importantes em matéria de locação urbana, pois visa ao restabelecimento do equilíbrio contratual rompido por fatores alheios às partes tendo por objeto o valor do aluguel:

Esse é o objetivo precípua da ação revisional, que constitui, um dos mais poderosos instrumentos de que dispõem os contratantes, para que se defendam das oscilações da economia e de seus reflexos no comportamento do mercado. Não se trata de simples correção do aluguel, para lhe devolver o que a corrosão inflacionária dele retirou, o que se alcançaria, facilmente, com os próprios mecanismos introduzidos no contrato, que, em geral, estabelecem uma periodicidade e um indexador, para que se proceda à correção. O que se pretende, pela via da revisional, é a atualização do aluguel, para levá-lo ao nível do mercado, o que pode majorá-lo ou reduzi-lo, independentemente dos índices da inflação. (SOUZA, 2017: 295)

O artigo 19 da Lei do Inquilinato estabelece, também, que a ação revisional de aluguel, no caso concreto, somente poderá ser ajuizada “após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado”²⁹, entendendo por “acordo” qualquer ajuste acordado entre as partes, a exemplo de aditivos contratuais (MELLO, 2021), ou acordos informais, como um contrato verbal, que pode ser comprovado por outros meios de prova, como os recibos (VENOSA, 2020).

Na perspectiva do legislador, a prefixação de um triênio legal como condição fática para que as partes possam utilizar a revisional de aluguel teria como motivação manter uma certa estabilidade da relação locatícia, a fim de evitar a possibilidade de múltiplas ações revisionais em curtos ou em sucessivos intervalos de tempo, com o fito de preservar o princípio da estabilidade contratual (SOUZA, 2017).

Outro exemplo que a Lei do Inquilinato dá a respeito da preservação da estabilidade do contrato locatício por meio do “triênio legal” para a admissibilidade da revisional de aluguel ocorre na hipótese da revisão judicial após sentença anterior em sede de ação revisional. Nesse caso, poder-se-ia cogitar como seria feito o cálculo do cômputo do “triênio legal” na hipótese de ação

²⁸ Art. 68, IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento.

²⁹ 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.

revisional prévia em uma mesma relação locatícia, tendo em vista que o artigo 19 da Lei do Inquilinato, como explicado acima, prevê o início do triênio *ex post facto*, ou seja, a partir de três anos de vigência “do contrato ou do acordo anteriormente realizado”.

A própria Lei do Inquilinato nos dá uma resposta a essa questão, entendendo que, na ocorrência de ação revisional de aluguel prévia em uma mesma relação contratual, o cômputo do triênio legal será contado, cronologicamente, a partir da citação e não da sentença da ação revisional anterior³⁰. Dessa forma, conforme Mello (2021),

[o] trânsito em julgado da ação revisional anterior, ou mesmo a prolação da sentença, não são marcos cronológicos a serem tomados em consideração, porque o aluguel fixado na ação anterior o foi *in iudicio litis*, e o locatário passou a ser obrigado a pagá-lo (portanto, tal aluguel passou a vigor) a partir de sua citação. Em termos doutrinários, insta ressaltar que há entendimentos em igual sentido, entendimentos estes que nos parecem hoje indubitáveis.³¹

Com o objetivo de reequilibrar o sinalagma rompido por fatores alheios às partes, a Lei do Inquilinato também passou a prever, após as alterações da Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009, a possibilidade de fixação de “aluguéis provisórios”, cumulada com a própria ação revisional de aluguel. Nesse caso, à semelhança de uma tutela antecipada (Ibidem), e a fim de evitar medidas processuais procrastinatórias em prejuízo do autor (VENOSA, 2020), a parte autora deverá apresentar suficientes elementos de convicção, a fim de que o magistrado possa, em favor da parte interessada, fixar provisoriamente aluguéis já a partir da citação do réu³².

Aqui, há duas hipóteses a depender da posição contratual da parte que pleiteia a tutela na revisional. Primeira hipótese: o autor da ação é o locador e, neste caso, o aluguel provisório não poderá exceder 80% do valor de aluguel pedido na inicial³³. Segunda hipótese: o autor da ação é o locatário; neste caso, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente, ou seja, do aluguel que foi negociado pelas partes no contrato alvo da revisional³⁴.

Ainda em relação aos aluguéis provisórios, o réu, havendo elementos fáticos a seu favor, poderá pedir também a revisão do aluguel provisório pleiteado pelo autor, até a ocorrência da audiência de instrução, sem prejuízo da contestação apresentada³⁵. Ademais, também ao longo da revisional, poderá haver reajuste do aluguel provisório³⁶.

Na ocasião da sentença de fixação do valor locatício revisado, os aluguéis provisórios deverão ser descontados caso cobrados ao longo da ação revisional³⁷. Sob o fundamento da função

³⁰ Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão (...) serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

³¹ Assim, será plenamente possível a existência, no caso concreto, de ações revisionais sucessivas, inclusive concomitantemente pelas mesmas partes processuais, sem haver qualquer conexão ou dependência entre tais ações. Logo, o termo *a quo* do prazo de cada revisional será a citação inicial da anterior, e haverá a possibilidade de pleitear aluguéis provisórios em todas estas ações (Souza, 2017).

³² Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...), a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida; II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação.

³³ Art. 68, inciso II, “a”.: em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido.

³⁴ Art. 68, inciso II, “b”.: em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

³⁵ Art. 68, inciso III: sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisado o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto.

³⁶ Art. 68, § 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

³⁷ Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguéis provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

social dos contratos, esta exigência legal visa, portanto, a impedir o enriquecimento ilícito da parte autora.

Por fim, também prevê a Lei do Inquilinato a intervenção judicial para adotar outro índice de reajuste do aluguel ou para alterar a sua periodicidade. Nesse caso, embora a lei estabelecesse que o pedido poderá apenas ser feito pelo locador ou pelo sublocador³⁸, a doutrina aponta que o locatário, com base no princípio da igualdade das partes, também poderá fazer tal pedido (Souza, 2017).

No tema específico das locações urbanas não residenciais, é importante destacar que a Lei nº 12.744 de 19 de dezembro de 2012 incluiu na Lei do Inquilinato a possibilidade de as partes contratuais de contratos empresariais "*built to suit*" renunciarem, de pleno acordo, ao direito de revisão do valor do aluguel durante a vigência do contrato³⁹. Isso ocorre, pois os contratos "*built to suit*" (tradução livre: contratos "construído para servir") ou "contratos BTS" referem-se a contratos, no geral, de longo prazo, por meio dos quais o locatário aluga determinado imóvel sob a condição de que o locador adquira, construa ou adeque o imóvel de acordo com as necessidades e interesses exclusivos do locatário⁴⁰. Por consequência, o locatário deverá absorver os custos dessa readequação, devendo pagar tais custos ao locador por meio do aluguel livremente determinado pelas partes.

Estes custos - ou investimentos, desde a perspectiva empresarial - deverão ser absorvidos pelo locatário-investidor ao longo da relação contratual *ex locato*, razão pela qual, no caso concreto, os contratos BTS são contratos de longo prazo.

Até bem recentemente, como será explicado a seguir, havia controvérsias doutrinárias acerca da (im)possibilidade da renúncia ao direito de revisão do aluguel. Algumas das principais razões alegadas seriam o fato de que, faticamente, haveria a hipótese de um "contrato de adesão" e não de um "contrato de locação comercial" por parte do locador. Dessa forma, na hipótese de que o contrato BTS seria um "contrato de adesão", a previsão legal de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel seria nula, em conformidade com o artigo 424 do Código Civil⁴¹ (ANDRADE, 2014).

No entanto, em 24 de agosto de 2020, no julgamento do AgInt no AREsp nº 1606675-RJ, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reiterou o entendimento jurisprudencial da própria Corte no sentido em que: i) a renúncia ao direito de revisão do aluguel em contratos de locação comercial é compatível com os artigos 19 e 45 da Lei do Inquilinato⁴²; e ii) a incidência do artigo 424 do Código Civil deve ser afastada nesse caso, e, por consequência, nos contratos BTS.

Em seu voto, o Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator do acórdão, enfatizou a licitude da renúncia ao direito de revisão do aluguel, como forma de preservar a boa-fé e a vontade das partes no contexto da locação comercial:

³⁸ Art. 69, § 1º, Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

³⁹ Art. 54-A, § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

⁴⁰ Os contratos BTS passaram a ser contratos típicos apenas no ano de 2021, pois foram incluídos na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.744/2012. De acordo com o artigo 54-A, *caput*: Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

⁴¹ Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

⁴² O artigo 19, já citado, trata da possibilidade de revisão judicial do aluguel após o triênio legal desde o início da vigência do contrato de locação ou do acordo locatício. Já, o artigo 44 dispõe sobre a nulidade de cláusulas contratuais que contrariem a Lei do Inquilinato: Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que probam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Destarte, muito embora o artigo 19 da Lei do Inquilinato preveja a possibilidade de ação judicial visando a revisão do valor do aluguel, a mera renúncia a tal faculdade não importa, por si só, em ofensa ao princípio da boa-fé. Além disso, o artigo 45 da mesma Lei, que prevê expressamente as hipóteses de nulidades das cláusulas do contrato de locação, não veda a existência de cláusula proibitiva de revisão de aluguéis (...). Dessa forma, sendo lícita a disponibilidade do direito à revisão do valor locatício, descabida a revisão do valor pretendida, como forma de preservar o princípio da autonomia da vontade e *pacta sunt servanda*, especialmente no âmbito das relações empresariais. (AgInt no AREsp 1606675/RJ, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)

3.2.2. A AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL ANTE A TEORIA DA IMPREVISÃO E A TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

De posse dos conhecimentos sobre a Lei do Inquilinato, em especial sobre os requisitos para a revisão do aluguel ou pelo locador ou pelo locatário, é importante discutirmos se as normas referentes ao instituto da ação revisional de aluguel configurariam *consequência legal* da aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva ou se configurariam, na verdade, *limitação legal* à aplicação dessas teorias⁴³.

Uma primeira estratégia metodológica inicial será descrever os entendimentos de Sylvio Capanema de Souza, a partir da obra “A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo” (10ª edição, 2017 e 13ª edição, 2021⁴⁴), e de Sílvio de Salvo Venosa, a partir da obra “Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática” (15ª edição, 2020) a respeito das motivações do surgimento da figura legal da ação revisional de aluguel.

A escolha das obras nos ocorreu devido à influência doutrinária de ambos os autores, sobretudo pela relevância doutrinária de Sílvio de Salvo Venosa na doutrina civilista brasileira contemporânea e sobretudo pela participação central que teve Sylvio Capanema de Souza como coautor do projeto de lei que foi convertido na Lei do Inquilinato, fato que comprova, indiscutivelmente, o seu protagonismo no tema da locação imobiliária urbana no Brasil.

Uma segunda estratégia metodológica será realizada no próximo e último item deste artigo, em que verificaremos, empiricamente, se há decisões jurisprudenciais no Brasil que aplicaram ou não as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva em conflitos sobre locação comercial em ocasião da pandemia de COVID-19.

3.2.2.1 POSICIONAMENTO DE SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

A ação revisional de aluguel é tratada por Souza como um instituto que pertence à aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, visto que o contrato de locação é um contrato de trato sucessivo, posicionamento que coincide com a doutrina civilista geral. Portanto, a ação revisional de aluguel concretiza, processualmente, as teorias revisionistas dos contratos, como a teoria da imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva, com o objetivo de restaurar a comutatividade contratual, de maneira a “preservar o equilíbrio da equação econômica do contrato de locação do imóvel urbano, se o aluguel vier a se afastar, de maneira significativa, do valor de mercado” (SOUZA, 2017: 293).

⁴³ Não é objeto, portanto, desta pesquisa os “contratos interempresariais”, que, em nosso caso, poderiam aparecer no tema dos contratos BTS. Isso ocorre pois a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva não têm aplicação em contratos interempresariais (WANDERER, 2018).

⁴⁴ Sylvio Capanema de Souza faleceu em junho de 2020 em decorrência da COVID-19, porém sua obra foi atualizada em maio de 2021 por Beatriz Capanema Young. Utilizaremos a obra de 2017 como referência e indicaremos, se houver, atualizações da edição de 2020, a qual está incluída na edição de 2021 que aqui utilizamos.

A ação revisional existe, portanto, para corrigir as distorções que rompem o equilíbrio inicial acordado entre as partes, distorções estas que se originam, na maioria das vezes, nas “oscilações da economia e de seus reflexos no comportamento do mercado” (Ibidem).

Dessa forma, este instrumento processual que pretende a revisão judicial do aluguel é distinta da simples correção do aluguel em referência à inflação, visto que, para isso, o contrato de locação prevê, no geral, um indexador periódico para a correção do valor locatício em relação à corrosão inflacionária:

O que se pretende, pela via da revisional, é a atualização do aluguel, para levá-lo ao nível do mercado, o que pode majorá-lo ou reduzi-lo, independentemente dos índices da inflação. A prefixação de um prazo para que as partes se socorram da revisional, ainda que discutível, tem por objetivo evitar que a relação contratual se tumultue, com sucessivas ações, separadas por curtos intervalos, o que geraria uma grande insegurança, que não se coaduna com o princípio da estabilidade dos contratos. (Ibidem)

Originalmente, a ação revisional surgiu na Lei de Luvas (Decreto 24.150/1934), com o objetivo de restabelecer o equilíbrio contratual de locações comerciais devido à impossibilidade de acordo após o valor locatício estabelecido amigavelmente ou por renovação judicial - devido a modificações das condições econômicas do lugar - ter sofrido variações acima de 20% das estimativas feitas, após três anos de vigência do contrato renovado.

Assim, a ação revisional de aluguel de acordo com a Lei de Luvas só seria cabível após oito anos, no mínimo, do início do contrato de locações comerciais, não sendo admitida para o caso de locações residenciais, fato que somente foi possível no ano de 1979, com o advento da Lei nº 6.698/1979, que passou a prever a ação revisional residencial quinquenal (após cinco anos da vigência do contrato). Visto que este instrumento processual foi feito em atendimento à demanda dos locadores, a parte legitimada ativa era apenas o locador ou sublocador.

Discutindo essas mudanças na história do instituto da ação revisional de aluguel, Souza entende que a redução do então prazo de cinco anos para o prazo atual de três anos (“triênio legal”) como requisito material para o ajuizamento da ação revisional de aluguel - agora unificada, ou seja, cabível tanto para locações residenciais quanto para locações não residenciais - surgiu em resposta ao “agravamento da crise econômica e da disparada das taxas inflacionárias” no país (Ibidem, p. 295):

A grande inovação trazida pela nova lei (...) foi a unificação da ação revisional, eliminando-se a antiga dicotomia. A ação é uma só, com igual procedimento, seja qual for a natureza da locação, igualando-se, inclusive, os prazos para a sua propositura. A nova lei ampliou bastante os limites da ação revisional, permitindo que ela se transforme no grande foro de debates, de onde emergirá um contrato oxigenado e melhor adaptado à realidade atual do mercado. Todas as cláusulas contratuais, de natureza econômica, poderão ser revistas, o que permitirá restabelecer, em sua plenitude, o equilíbrio inicial. (Ibidem, p. 296)

No tema da possibilidade de cumular a ação revisional de aluguel com pedido de mudança da periodicidade da correção do aluguel ou de indexador de reajuste, Souza destaca que o locador ou o locatário poderá pedir tal cumulação “diante do novo comportamento de mercado” (Ibidem, p. 317), ou seja, a partir de elementos objetivos do mercado locatício, seja para mais ou para menos:

O objetivo do dispositivo (...) é adequar a obrigação pecuniária à celeridade do processo inflacionário, quando do julgamento da causa. Sempre defendemos a tese de que era possível, na ação revisional, pleitear, cumulativamente, a modificação da periodicidade da correção do aluguel, ou o seu indexador, em nome da mesma teoria da onerosidade excessiva, que ampara o pedido de

alteração do quantum do locativo. Sem falar que, em economia inflacionada, como é a nossa, a questão da periodicidade da correção está umbelicalmente ligada ao próprio conteúdo econômico da obrigação pecuniária. De nada adianta elevar o aluguel ao nível do mercado se, desde logo, não se criar mecanismo eficiente para preservar o seu valor intrínseco, adaptando o período da correção à velocidade do fenômeno inflacionário. A periodicidade não pode ficar, assim, engessada no tempo e no contrato, devendo acompanhar o comportamento do mercado econômico. Sem falar que a correção, como se sabe, não é acréscimo, e a obrigação corrigida é a mesma obrigação original. (Ibidem, p. 318)

Portanto, cumpre ressaltar que esse pedido cumulado à revisional deverá ser um pedido expresso da parte autora, não podendo, então, ser concedido de ofício pelo magistrado (Ibidem). Por exemplo, entende-se que, atualmente, desde a vigência do Plano Real, a periodicidade mínima da correção tem sido de um ano, o que, na realidade, traduz “norma cogente” do mercado imobiliário urbano (Ibidem). Souza entende, assim, que não poderia essa periodicidade mínima anual ser modificada por sentença, mesmo com a concordância das partes (SOUZA, 2021).

Por fim, Souza também discute as ações revisionais por iniciativa do locatário, tendo em vista que, no Brasil, a quase totalidade da iniciativa era sempre do locador, o qual visava obter a majoração do aluguel em face do locatário. Por consequência, por muitos anos, em especial na segunda metade dos anos 90, o senso comum entendia que apenas locadores poderiam ser o polo ativo da revisional de aluguel (Ibidem). Contudo, é necessário enfatizar que ambas as partes contratuais igualmente podem ser polos ativos da revisional.

Nesse tema, como salienta Souza, tem importância central a dinâmica do mercado locatício, visto que, em um mercado estável economicamente, deverão ser pouco numerosas as ações revisionais de aluguel por iniciativa do locatário:

Os níveis apocalípticos alcançados pela inflação, até 1994, quando do advento do Plano Real, faziam com que rapidamente o aluguel ficasse defasado, muito aquém do mercado, levando os locadores a pleitear a recomposição do conteúdo econômico do contrato. Com o equilíbrio da economia, mantendo-se a inflação em patamares suportáveis, reduziu-se, aos poucos, o interesse pela ação revisional. Além do mais, havendo hoje muito maior oferta de unidades, é frequente que o locatário diante de um pedido do locador, para majorar o aluguel, prefira encontrar outro imóvel, em condições mais acessíveis. Daí porque as poucas ações revisionais que ainda tramitam têm, no polo ativo, o locatário ou sublocatário, deduzindo pretensão de reduzir o valor do locativo, não se logrando obter solução amigável (Ibidem, p. 319; SOUZA, 2021: 593)

3.2.2.2. POSICIONAMENTO DE SÍLVIO DE SALVO VENOSA

Como discutimos anteriormente, em termos gerais contratuais do Direito Civil, o contrato de locação urbana é um contrato de trato sucessivo, não havendo, portanto, obrigações de execução imediata ou instantânea, pois a obrigação “aluguel” ocorre através do tempo, conforme determinado pelas partes contratuais. Dessa forma, como visto no teor do artigo 478 do Código Civil⁴⁵, sendo, na essência e tipicamente, um contrato de execução sucessiva, a teoria da imprevisão poderá ser efetivamente aplicada nos contratos locatícios:

O contrato de locação é de execução sucessiva porque as relações das partes se desenvolvem por período mais ou menos longo devido à própria natureza da avença. *Em todos os contratos de trato sucessivo situa-se o campo de aplicação da teoria da imprevisão. É no decurso de tempo de cumprimento do contrato que as condições originárias*

⁴⁵ Cf. a nota de rodapé nº 14.

podem ser alteradas de modo a influir jurídica e justificadamente no cumprimento de suas cláusulas. (VENOSA, 2020: 27; grifo nosso)

Em segundo lugar, Venosa entende que a ação revisional de aluguel surgiu com a finalidade de “recolocar o aluguel do imóvel a preço de mercado”, visto que a presunção de admissibilidade desse instrumento processual depende do fato de que o valor do aluguel não possui mais seu “justo valor”.

Na história do instituto da ação revisional de aluguel, explica Venosa que esta ação, originalmente, não tinha por justificativa o fenômeno da inflação, contexto fático e evidente em que se inseria a Lei do Inquilinato. Com efeito, a Lei de Luvas (Decreto nº 24.150/1934) previa, em seu artigo 31, que o valor do aluguel também poderia ser revisado após três anos, porém conforme questões expressamente relacionadas à “modificação das condições econômicas do lugar” em si, como, por exemplo, decorrente dos futuros “lucros” da edificação de construções públicas urbanas para a região em que se situava o imóvel locado⁴⁶. Assim, em havendo ação revisional de aluguel, tais condições a respeito do lugar do imóvel e da locação deveriam fazer parte do objeto da perícia judicial para auxiliar o magistrado em sua sentença.

No entanto, historicamente, como se evidencia no contexto da Lei do Inquilinato, apenas as “condições econômicas do lugar” - ou fatores extra-inflacionários - vieram a se tornar juridicamente inócuas, pois a inflação passou a ser o principal fundamento da causa de pedir em sede de ação revisional de aluguel:

A inflação desmedida e descontrolada (...) veio a dar novos rumos aos valores dos alugueres. Os preços das locações descontrolavam-se, sempre nominalmente a maior, quanto mais descontrolada fosse a inflação e maior fosse o controle do Estado sobre as locações. Perderam-se os parâmetros. O método comparativo, tão útil para fixar preços em economias estáveis, mostrava-se insubsistente para avaliar as locações nessas premissas. A par das razões originais que fizeram editar na Lei de Luvas o direito à revisão, as quais continuam, é claro, a orientar o processo revisional, o descalabro inflacionário tornava-se a principal mola propulsora desse instituto (Ibidem, p. 127)

A situação inflacionária também é causa da previsão legal acerca da possibilidade de as partes inserirem ou modificarem cláusula de reajuste. Como estabelece o artigo 69, § 1º, da Lei do Inquilinato, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel. Para Venosa, a ideia dos reajustes semestrais ou anuais remontam a uma situação de estabilidade de preços, o que incoorre em contextos inflacionários ou de recessão. Desse modo, a lei também passou a prever expressamente essa possibilidade.

Contudo, com base na jurisprudência, ressalta Venosa que a inflação em si não tem sido considerada como o fundamento fático único para o ajuizamento da revisional de aluguel, visto que a figura do reajuste do valor do aluguel serve, em teoria e no intervalo de tempo acordado entre as partes, para corrigir monetariamente o valor locatício:

[...] na ação revisional há que se provar estar o aluguel fora do preço real retributivo pelo uso e gozo do imóvel. São examinados aspectos como a idade do imóvel, seu estado, sua localização, os serviços públicos do bairro, as facilidades de transporte, o índice de poluição, o valor das redondezas e afinal o valor de mercado. O fenômeno inflacionário entra como mais um fator a ser examinado, mormente na prova avaliatória pericial, mas não o único: o fato de

⁴⁶ Art. 31. Se, em virtude da modificação das condições econômicas do lugar, o valor locativo fixado pelo contrato amigável, ou, em consequência das obrigações estatuídas pela presente lei, sofrer variações, além de 20% das estimativas feitas, poderão os contratantes (locador ou locatário), findo o prazo de três anos da data do início da prorrogação do contrato, promover a revisão do preço estipulado.

existirem vários contratos reajustando o valor do aluguel, segundo índices oficiais que não acompanham os do mercado de locações, não impossibilita o uso da revisão judicial. Da mesma forma deve ser encarada a possibilidade de revisão quando espontaneamente foram sendo procedidos reajustes do aluguel que não superam nem mesmo os índices inflacionários. (Ibidem, p. 128)

É importante destacar, ademais, que a aplicação do reajuste de aluguel não configura um “acordo” entre as partes, visto que é cláusula prefixada no contrato. Portanto, o instituto da revisão do aluguel pode e deve coexistir com o instituto do reajuste do aluguel, uma vez que seus fundamentos são distintos, e a aplicação de um reajuste previamente não obsta a intervenção judicial em sede de revisional.

Dessa forma, sendo insuficiente ou excessivo o valor do aluguel após o reajuste contratual ou sendo o próprio reajuste contratual exorbitante para uma das partes, será cabível a revisão judicial do aluguel, já que, objetivamente, houve rompimento do equilíbrio contratual. Por tais razões, Venosa entende que a revisão judicial do aluguel é, efetivamente, a “aplicação legal da teoria da cláusula *rebus sic stantibus*” em matéria de contratos locatícios urbanos (Ibidem, p. 129).

3.2.2.3. CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS

Com base nas reflexões doutrinárias aqui discutidas, constata-se que as normas gerais do Direito Civil sobre as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva devem ser aplicadas à legislação especial de locação urbana residencial e comercial, tanto subsidiariamente quanto diretamente, a depender do grau de quebra da isonomia contratual.

Contudo, embora a ação revisional de aluguel da Lei do Inquilinato representou e representa uma aplicação legal da cláusula *rebus sic stantibus* no Direito locatício, cláusula que instrumentaliza as abordagens revisionistas na mitigação do *pacta sunt servanda*, o instituto da ação revisional de aluguel *per se* não exige a ocorrência de eventos imprevisíveis em sua literalidade legal, sendo suficiente, como causa de pedir, a necessidade do autor com base em elementos objetivos de convicção em favor da modificação judicial do valor do aluguel ao preço de mercado, pois houve quebra da comutatividade contratual.

A jurisprudência pátria atual não detalha, com minuciosidade, essa diferença jurídica que constatamos entre a aplicabilidade das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva na Lei do Inquilinato e a não exigência de fatores imprevisíveis no pedido mediato da ação revisional de aluguel, como a seguir:

Agravo regimental – Agravo em recurso especial – Locação – Ação revisional – Negativa de prestação jurisdicional – Inocorrência – Art. 19 da Lei nº 8.254/91 – Adequação ao valor de mercado – Acordo verbal – Triênio respeitado – Dissídio jurisprudencial não caracterizado. 1 – ‘O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato’ (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Min. Jorge Mussi, DJe 11-10-2012). 2 – ‘Nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/91, qualquer tipo de acordo firmado entre as partes, durante o triênio legal, que majore os aluguéis, independentemente de atingir os mesmos o chamado ‘valor de mercado’, impede a propositura da ação revisional, porquanto o prazo foi interrompido, devendo recomeçar sua contagem’ (REsp 146.513/MG, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJ 27-3-2000). 3 – Inviável o conhecimento do recurso especial pelo dissídio, se a Recorrente não realiza o devido cotejo analítico, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. 4 – O recurso não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 5 – Agravo regimental improvido” (STJ – AgRg-

AG-REsp 184.299 – (2012/0111672-0), 11-12-2012, Rel. Min. Sidnei Beneti; grifo nosso)

Direito civil e processual civil – Apelações cíveis – Ação de despejo por falta de pagamento – Ação revisional de aluguel – Ação de consignação em pagamento – Ações conexas – Julgamento simultâneo – Preliminares de ausência de fundamentação e julgamento antecipado da lide – Rejeitadas – Gratuidade da justiça – Deferida – Locação de imóvel não residencial – Revisional de aluguel – Manutenção do equilíbrio econômico – Artigo 19 da Lei 8.245/91 – Não demonstrado – Revisional que não visa restabelecer o fim social – Acórdão limitando o valor do aluguel em sede de agravo de instrumento – Não observância pelo magistrado de piso – Consignação em pagamento respeitando decisão colegiada – Despejo – Ausência de requisitos – Pontualidade das obrigações – Sentença reformada – Recursos conhecidos e providos. [...] 4 – *O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato.* [...] 7 – Apelações Cíveis de Revisional de Locação, Despejo e Consignação em pagamento conhecidas e providas. Sentença reformada (TJCE – Ap 0480461-97.2010.8.06.0001, 01/04/2015, Rel. Francisco Bezerra Cavalcante; grifo nosso).

Apelação – Civil – Processual civil – Locação não residencial – Ação renovatória c/c pleito revisional – Art. 19 da Lei nº 8.245/91 – Não observância do prazo trienal – Art. 317 do Código Civil – Inaplicabilidade – Recurso conhecido e desprovido. [...] 3 – *Considerando a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, haja vista o oferecimento de instrumento jurídico voltado à revisão judicial do aluguel, não há que se falar em análise do caso à luz do disposto no art. 317 do Código Civil* [...] 4 – Recurso conhecido e desprovido. Honorários majorados” (TJDFT, Processo. 00361582620168070001 – 1164024, Relª Sandra Reves, 22/04/2019; grifo nosso).

Entendemos, também, que a ação revisional de aluguel trouxe uma limitação importante à aplicação da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, que é a exigência expressa de um marco cronológico - “triênio legal” - como requisito prévio para o ajuizamento da ação revisional de aluguel.

À vista disso, pensamos que essa exigência deva ser mitigada no caso concreto, ante a ocorrência de uma inconteste onerosidade excessiva como causa do rompimento do equilíbrio contratual, a exemplo do contexto atual da pandemia de COVID-19 no Brasil, tendo em vista os inúmeros fatores que oneraram e oneram excessivamente contratos locatícios, independentemente da ocorrência de um triênio legal prévio. Nesse sentido, argumentamos que deverão ser aplicadas *diretamente*, ou seja, *não subsidiariamente*, as normas revisionistas previstas no Código Civil (artigos 317, 478, 479 e 480), em vez do procedimento da revisional estabelecido pela legislação especial (Lei do Inquilinato).

A propósito, essa mitigação, a fim de aplicar a justiça contratual no caso concreto e garantir, assim, a função social dos contratos de locação, apesar da previsão legal da Lei do Inquilinato, já tem aparecido em julgados recentes, como:

Apelação – Civil – Processual civil – Locação não residencial – Ação renovatória c/c pleito revisional – Art. 19 da Lei nº 8.245/91 – Não observância do prazo trienal – Art. 317 do Código Civil – Inaplicabilidade – Recurso conhecido e desprovido. 1 – Dispõe o art. 19 da Lei nº 8.245/91 que, 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. Assim, somente após o transcurso de 3 (três)

anos do contrato ou do último acordo firmado entre locador e locatário quanto ao valor do aluguel é que se poderá requerer sua revisão judicial, ainda que não se tenha atingido o valor de marcado do bem no último acordo. 2 – O fato de o pleito revisional ter sido cumulado com ação renovatória da locação comercial, que objetiva a proteção do estabelecimento ao assegurar o ponto comercial, não afasta a incidência, à hipótese, da disposição expressa no art. 19 da Lei nº 8.245/91. 3 – Considerando a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, haja vista o oferecimento de instrumento jurídico voltado à revisão judicial do aluguel, não há que se falar em análise do caso à luz do disposto no art. 317 do Código Civil. Além disso, *ressoa clara a pretensão da apelante de ajustar o valor do aluguel ao padrão de mercado sem observar o triênio fixado na lei, em detrimento do intuito da referida norma de restabelecer o equilíbrio contratual*. 4 – Recurso conhecido e desprovido. Honorários majorados” (TJDFT, Processo. 00361582620168070001 – (1164024), Relª Sandra Reves, 22/04/2019; grifo nosso).

Para investigar essas questões iniciais com mais profundidade, e verificar se nossa hipótese é verdadeira, nossa segunda estratégia foi pesquisar, preliminarmente, a jurisprudência atual do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre ação revisional de aluguel comercial, dentro do contexto da pandemia de COVID-19 em dois momentos distintos da crise sanitária (setembro de 2020 e setembro de 2021) no país, a fim de verificarmos se os requisitos exigidos pela Lei do Inquilinato para a revisão judicial de aluguel, quando aplicáveis, foram adotados com ou sem mitigação de seus requisitos legais expressos.

CAPÍTULO 4 - CRISE SANITÁRIA E OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

4.1. DISPOSIÇÕES DO “REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19” PARA OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Devido à situação inédita e excepcional advinda da pandemia de COVID-19, o Senado Federal aprovou a Lei nº 14.010/2020, que instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no país, cujo objetivo tem sido o socorro jurídico institucional aos particulares para suportar emergencial e temporariamente as profundas contingências e as incertezas econômicas e sociais da pandemia em curso.

Com inspiração normativa na legislação francesa de revisão de contratos pós-Primeira Guerra Mundial (Lei *Faillet*), e na legislação alemã atual para regular as relações jurídico-privadas sob a pandemia de COVID-19 (“Lei de Atenuação dos Efeitos da Pandemia da Covid-19 no Direito Civil, Falimentar e Recuperacional”), o RJET tem o propósito de regular todas as áreas do Direito Civil, incluindo sua Parte Geral (prescrição e decadência) e sua Parte Especial (Pessoas Jurídicas, Coisas, Obrigações e Contratos, Família e Sucessões), com efeitos a partir de 20 de março de 2020, data em que foi decretado o Estado de Calamidade Pública no Brasil (STOLZE e OLIVEIRA, 2020a).

Especificamente no tema da revisão e resolução contratual em geral, o RJET previu duas normas de interesse para nossa pesquisa⁴⁷. Observa-se, assim, que a teoria da imprevisão não seria aplicável em relações contratuais ante a ocorrência, apenas, do aumento inflacionário, da variação

⁴⁷ Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil#, não terão efeitos jurídicos retroativos. Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário. § 1º As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 [Lei do Inquilinato], não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo.

cambial, incluindo a hipótese de desvalorização ou substituição do padrão monetário. As únicas exceções seriam expressamente as relações contratuais de consumo e as de locação urbana.

Contudo, no processo legislativo do RJET, essas normas acima foram vetadas pela Presidência da República, sob a seguinte justificativa:

A propositura legislativa, contraria o interesse público, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para modulação das obrigações contratuais em situação excepcionais, tais como os institutos da força maior e do caso fortuito e teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. (BRASIL, Presidência da República, 2020)

Embora não houvesse contrariedade ao interesse público em si, estas normas vetadas, de fato, positivaram entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre a mitigação da aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva em face de fatores não mais “imprevisíveis” no contexto brasileiro. Seja como for, a fim de dar segurança jurídica por meio da norma positivada (STOLZE e OLIVEIRA, 2020b), os vetos aos artigos 6º e 7º do RJET foram rejeitados pelo Senado Federal em 08 de setembro de 2020, readquirindo, portanto, sua eficácia normativa.

No que tange ao artigo 7º, § 1º, o RJET expressa que as regras sobre revisão contratual na Lei do Inquilinato não devem se sujeitar ao disposto no *caput* deste mesmo artigo. Assim, a mitigação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva nos casos do aumento da inflação, da variação cambial, e da desvalorização ou da substituição do padrão monetário não seriam aplicáveis aos contratos de locação urbana durante a pandemia de COVID-19 no país. Em outras palavras, o aumento da inflação, da variação cambial, e da desvalorização ou da substituição do padrão monetário podem e poderão ser considerados fatores imprevisíveis para a revisão e resolução dos contratos de locação urbana (residencial e comercial) enquanto durar o estado de emergência sanitária.

Stolze e Oliveira (2020b) entendem que há imprecisão redacional no artigo 7º, § 1º, do RJET, visto que os fatos imprevisíveis, em si, como já observamos neste artigo, não são requisitos legais da ação revisional de aluguel na Lei do Inquilinato. Portanto, embora a revisão contratual em geral possa ocorrer pela superveniência e imprevisibilidade de fatos extraordinários, como estabelece o Código Civil, a referência à Lei do Inquilinato se faz imprecisa:

É que a Lei nº 8.245/91 (...) não contém regras específicas para revisão contratual por fatos supervenientes e imprevisíveis que tornem manifestamente desproporcional a prestação. (...) Além da atualização monetária anual do aluguel (que sequer pode ser considerada como uma revisão contratual por ser, na verdade, cumprimento de cláusula contratual), a única revisão contratual tratada na Lei do Inquilinato com alguma conexão com o tema em pauta não diz respeito a fatos imprevisíveis, e sim a um fato absolutamente previsível: a oscilação positiva ou negativa do valor de mercado do aluguel ao longo do tempo. A Lei do Inquilinato prevê o direito de o locador ou o inquilino, após três anos, por meio de uma ação revisional, pleitear o alinhamento do valor pactuado do aluguel ao atual valor de mercado (...). Esse direito à revisão não depende de uma variação do valor de mercado do aluguel haver decorrido de um fato imprevisível ou não, de modo que o *caput* do art. 7º da Lei do RJET (que trata apenas da definição de fato imprevisível) é irrelevante para esse efeito (Ibidem).

No entanto, embora impreciso, este dispositivo legal do RJET é bastante oportuno, pois tem o objetivo de explicitar que eventos decorrentes da pandemia de COVID-19, como a desvalorização da moeda por inflação, a variação cambial ou a substituição da moeda, podem ser considerados como fatores imprevisíveis no caso concreto, o que implicará a possibilidade de ação revisional de aluguel comercial com base nesses fatores.

Dessa forma, o RJET ampliou, verdadeiramente, o alcance normativo da ação revisional de aluguel a fim de se adequar à imprevisibilidade dos efeitos da pandemia ainda em curso no país. Como concluem Stolze e Oliveira (Ibidem):

Portanto, se o aluguel se tornar muito oneroso para o inquilino em razão de uma inflação extraordinária causada pela Covid-19, é cabível a resolução ou revisão contratual com base na teoria da imprevisão do Código Civil. Realmente, é digno de elogios o § 1º do art. 7º da Lei do RJET, pois, à semelhança do que sucede com os consumidores, o inquilino também é, em geral, parte vulnerável no contrato de locação e, por isso, deve ser protegido de correções monetárias que tornem o aluguel manifestamente desproporcional. Por fim, entendemos que a regra acima também pode beneficiar o locador. Se eventualmente o valor do aluguel se tornar insignificante diante de uma desvalorização monetária ou cambial, ele também poderá pleitear a resolução ou a revisão contratual. Em tal caso, o juiz deve preferir a revisão do contrato à sua resolução, diante do princípio da conservação do negócio jurídico.

4.2. ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA: TJSP E STJ

A fim de comprovar ou não se os entendimentos doutrinários e legais acerca da Lei do Inquilinato, interpretada no marco do RJET ainda em vigor, foram aplicados na realidade fática, entendemos que é necessário analisarmos a jurisprudência no tema da revisão contratual de locações comerciais no contexto em que insere nosso objeto analítico. Essa pesquisa empírica nos dará, assim, subsídios para entendermos em que sentido as teorias revisionistas justificaram ou não sentenças em sede de ação revisional de aluguel em contratos de locação comercial no período de análise.

A nossa estratégia foi selecionar a jurisprudência do TJSP e do STJ, comparando os meses de setembro de 2020 (01/09/2020 a 30/09/2020) e setembro de 2021 (01/09/2021 a 30/09/2021).

Embora ambos os períodos ainda se encontrem sob os efeitos do REJT, pois se situam no estado de emergência sanitária nacional em decorrência da pandemia de COVID-19, ambos períodos caracterizam, com efeito, momentos epidemiológicos bastante distintos, seja pela distinção em relação à inexistência *versus* disponibilização de vacinas anti-COVID-19, seja pela distinção entre impactos imediatos para o setor comercial não essencial devido aos decretos de "quarentena" (Decreto Estadual nº 64.881/2020) sob um cenário de total incerteza *versus* o atual contexto de recessão econômica sob a retomada gradual e total das atividades comerciais não essenciais ("Plano São Paulo"/Decreto Estadual nº 64.994/2021), com maior evidência dos impactos de médio prazo da pandemia ao setor comercial não essencial, aliada à inflação e à desvalorização cambial, no segundo momento analisado (setembro de 2021).

Dessa forma, é fundamental entendermos se a jurisprudência apresentou - ou não - diferenças para esses períodos, a fim de verificarmos se há posicionamentos jurisprudenciais consolidados no curto prazo ou se, no referente ao segundo período (setembro de 2021), a pandemia de COVID-19 já não deva ser considerada um evento "imprevisível", o que implicaria, em tese, o afastamento da teoria da imprevisão.

A escolha do TJSP ocorreu devido ao volume de processos que tramita neste tribunal, compreendendo 25% do total de processos em andamento no Brasil (CNJ, 2021). Já, a escolha do STJ ocorreu pois o STJ é, constitucionalmente, o órgão do Poder Judiciário que assegura uniformidade à interpretação da legislação federal, por força do artigo 105, inciso III, "c" da Constituição Federal⁴⁸.

⁴⁸ Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e

4.2.1. JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA DO TJSP

Para o período de 01/09/2020 a 30/09/2020, encontramos 19 acórdãos, ao passo que para o período de 01/09/2021 a 30/09/2021 encontramos 10 acórdãos, utilizando os termos “locação”, “comercial”, “revisão” e “COVID-19” com o operador lógico “E”⁴⁹, no sistema online de busca de jurisprudência do TJSP⁵⁰.

De acordo com o total de 29 acórdãos compilados (Anexos 1 e 2), encontramos os seguintes achados: em termos absolutos, as ações originais não ocorreram apenas em sede de ação revisional de aluguel com fulcro na Lei do Inquilinato. Dessa forma, com o objetivo de questionar o contrato ante a diversidade dos casos fáticos, outras ações foram ajuizadas pela parte ativa, como “ação declaratória”⁵¹ e “ação revisional de contrato”⁵², esta última no caso das locações comerciais em shopping centers ou em empreendimentos comerciais. Assim, 19 acórdãos (65,5%) tiveram como objeto, em primeira instância, ações que não foram “ações revisionais de aluguel” propriamente ditas.

Em relação a setembro de 2020, o locatário apareceu como parte ativa em 15 casos, ou seja, 78% dos agravos de instrumento, enquanto que o locador apareceu como parte ativa em quatro casos, isto é, 21% dos agravos. Além disso, os acórdãos foram provocados apenas por agravo de instrumento e, dentre estes, nove (48%) foram providos parcialmente, seis (31%) tiveram seu provimento negado e apenas quatro (21%) foram providos integralmente.

Em relação a setembro de 2021, o locador apareceu como parte ativa em um (10%) agravo de instrumento, ao passo que o locatário apareceu como parte ativa em nove (90%) instrumentos processuais, compreendendo sete apelações cíveis e dois agravos de instrumento. Os acórdãos foram provocados por sete (70%) apelações cíveis e por três (30%) agravos de instrumento. Nove (90%) dos recursos foram negados/não providos, sendo que apenas uma apelação cível, cujo polo ativo foi o locatário, foi provida parcialmente.

No geral, não houve questionamentos acerca da imprevisibilidade ou não da pandemia, sendo a análise de mérito referente aos fundamentos fáticos acerca do alcance do rompimento do sinalagma e da conseqüente lesão à parte alegadamente prejudicada, como demonstram as tutelas necessárias pedidas nas ações revisionais a fim de reequilibrar a relação contratual em um contexto de urgência e de total imprevisibilidade, sem contudo aviltar a função social dos contratos. Para exemplificarmos esse achado, cita-se o acórdão seguinte, sob a relatoria do Desembargador Sá Moreira de Oliveira:

[...] evidente o impacto econômico em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, visando evitar possível contaminação ou propagação do vírus. Em tese, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão prevista no

Territórios, quando a decisão recorrida: c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal.

⁴⁹ O operador lógico “E” significa adição e fornece os documentos com todas as palavras ou termos indicados pelo pesquisador no sistema de busca. Para mais informações, ver “Central de Ajuda - SAJ/Operadores Lógicos. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/WebHelp/#id_operadores_logicos.htm>. Acesso em: 12 out. 2021. Nesta compilação, incluímos apenas acórdãos cujo objeto tratou de pedidos de revisão de aluguel comercial.

⁵⁰ TJSP, Consultas de Jurisprudência - Consulta Completa, Sistema de Automação da Justiça/SAJ. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/consultaCompleta.do>>. Acesso em: 05 out. 2021.

⁵¹ Agravo de Instrumento nº 2123890-44.2020.8.26.0000.

⁵² Agravos de Instrumento nº 2172722-11.2020.8.26.0000, nº 2174108-76.2020.8.26.0000, nº 2106149-88.2020.8.26.0000, nº 2159617-64.2020.8.26.0000, nº 2136902-28.2020.8.26.0000, nº 2183908-31.2020.8.26.0000, nº 2186888-48.2020.8.26.0000, nº 2191104-52.2020.8.26.0000, nº 2171861-25.2020.8.26.0000, nº 2193604-91.2020.8.26.0000, nº 2194861-54.2020.8.26.0000, nº 2177860-22.2021.8.26.0000; Apelações Cíveis nº 1011697-70.2020.8.26.0011, nº 1116524-59.2020.8.26.0100, nº 1021482-52.2020.8.26.0562, nº 1001036-08.2020.8.26.0116, nº 1005788-82.2020.8.26.0161, nº 1018630-86.2020.8.26.0002.

artigo 317 do Código Civil. E, no caso, há risco de perecimento do direito (...) Assim, diante da imprevisibilidade dos impactos da pandemia de coronavírus sobre o faturamento, a fim de preservar a função social da atividade exercida pelo agravado e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, possível a suspensão parcial e temporária da exigibilidade dos valores locatícios (...). Nestas circunstâncias e atentos ao impacto econômico causado pela pandemia e pelos meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, com a decretação da medida de quarentena no Estado e a suspensão do atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, esta C. Câmara e o Poder Judiciário em geral têm, de forma excepcional, intervindo nas relações contratuais privadas a fim de preservar a função social das atividades exercidas pelas partes e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, com base na teoria da imprevisão. E no caso, até o momento é notória a impossibilidade de exercício da atividade exercida pela agravada, seguida de ausência de faturamento ou faturamento mínimo. Assim, a intervenção do Poder Judiciário busca dividir entre o locador e o locatário os esforços necessários para a continuidade da relação jurídica neste momento de crise. (Agravo de Instrumento 2123890-44.2020.8.26.0000; Relator: Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2020; Data de Registro: 02/09/2020)

Comparando com o segundo período (setembro de 2021), é evidente que as medidas de flexibilização das atividades comerciais não essenciais permitiram uma retomada das atividades econômicas e, por consequência, um relativo aumento dos lucros comerciais em comparação com o contexto anterior. Essa mudança fática já é reconhecida nos acórdãos de setembro de 2021, como se evidencia a seguir, no sentido de que a manutenção dos efeitos provisórios de tutela concedida no pior período da pandemia exige a prova de que a atividade comercial ainda não tenha se recuperado financeiramente:

Observe, neste ponto, com fundamento nos artigos 317 (...), e 421, parágrafo único (...), ambos do Código Civil, que a redução dos valores dos alugueis nos termos da tutela concedida e por período certo, na forma como determinada pela decisão de fls. 333/334, em meses do ano de 2020 em que se experimentou profunda incerteza quanto à possibilidade de (re)abertura das atividades comerciais e de retomada das vendas, atendeu aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem que onerasse em demasia as partes, e possibilitou a continuidade da atividade comercial da ora agravante. Portanto, deve ser confirmada a tutela já deferida, tornando-a definitiva quanto aos seus efeitos. *A saudável evolução do faturamento da agravante relatada pela agravada dá mostras da recuperação de suas atividades lucrativas, e denota capacidade de passar a adimplir as obrigações derivadas da exploração do espaço locado no shopping center. Assim, eventuais pedidos de readequação de valores derivados do contrato firmado entre as partes, a serem formulados no futuro, devem ser lastreados em dados consistentes e objetivos quanto ao seu faturamento e despesas para manutenção de sua atividade, e não tão somente em alegações calcadas em medidas adotadas pelo poder público para a contenção da pandemia de COVID-19, o que certamente será levado em consideração pelo juízo de origem. (...)”* (...) Repita-se, apesar de ainda estarmos em uma pandemia, a atividade econômica exercida pela agravante está autorizada pelos órgãos administrativos, não persistindo mais aquele anterior cenário de incerteza (que autorizou o deferimento da redução dos alugueres por período determinado de agosto/2020 a dezembro/2020). Além disso, ambas as partes experimentam os prejuízos decorrentes da pandemia de COVID-19, desde março/2020, não podendo o pedido de redução dos alugueres ser analisado somente com documentos isolados (relativos ao faturamento apenas dos meses de janeiro/2021 a março/2021), sem considerar o efetivo impacto da alegada

queda de receita sobre as contas a serem pagas pela empresa agravante. Ou seja, *todos esses elementos apenas reforçam a necessidade de instrução do processo, quanto à afirmação de que a agravante está impossibilitada de arcar com os custos do aluguel* (de janeiro/2021 a março/2021), de modo que não há como se deferir o novo pedido de tutela provisória de urgência. (Agravamento de Instrumento 2177860-22.2021.8.26.0000; Relatora: Angela Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 29/09/2021; grifos nossos)

Outros importantes posicionamentos nos acórdãos analisados referem-se ao seguinte:

- 1) reconhecimento da impossibilidade de haver qualquer tipo de isenção do pagamento dos aluguéis pelos locatários, mesmo havendo incontestado prejuízo ou queda brutal do faturamento comercial, tendo em vista a função social dos contratos de locação comercial para ambas partes e para terceiros⁵³;
- 2) em sede de “ação revisional de contrato”, reconhecimento da impossibilidade de haver qualquer tipo de isenção ou abatimento do pagamento de encargos (custos de ocupação, taxas condominiais, aluguel mínimo mensal, taxas *pro rata*), como no caso de estabelecimentos comerciais localizados em shopping centers ou em condomínios comerciais, ou quando os contratos de locação preveem expressamente o pagamento de outros valores (IPTU, condomínio, etc)⁵⁴;
- 3) reconhecimento da possibilidade de desconto temporário de aluguéis, com dever de pagamento futuro (parcelado ou não) dos valores não pagos durante a pandemia. Neste caso, os descontos nas parcelas variaram de 50% para baixo, de forma a considerar fases distintas da pandemia, como no caso de retomada das atividades comerciais não essenciais no segundo período (setembro de 2021)⁵⁵;
- 4) reconhecimento da “extrema cautela” da intervenção judicial em contratos de locação (“princípio da intervenção mínima”, combinado com o “princípio da excepcionalidade da revisão contratual”). Neste caso, a mera alegação de que os decretos de quarentena são causa da queda de faturamento ou as alegações de que a incerteza econômica no país vincularia o Judiciário a revisar os contratos de aluguel comercial não foram considerados argumentos robustos para aplicação da teoria da imprevisão, visto que os impactos imprevisíveis e extraordinários da pandemia de COVID-19 ocorreram para todos os agentes econômicos indistintamente, sendo necessário analisar cada caso. Portanto, constatou-se que apenas a imprevisibilidade superveniente da pandemia não constituiu prova suficiente para a revisão contratual comercial, sendo necessária a prova da ocorrência ou da iminência do desequilíbrio contratual conforme alegado pela parte contratual em documentos contábeis, por exemplo⁵⁶;

⁵³ Agravamentos de Instrumento nº 2123890-44.2020.8.26.0000, nº 2172722-11.2020.8.26.0000, nº 2112319-76.2020.8.26.0000, nº 2164899-83.2020.8.26.0000, nº 2183908-31.2020.8.26.0000 e nº 2045532-31.2021.8.26.0000, e Apelações Cíveis nº 1116524-59.2020.8.26.0100, nº 1010135-44.2020.8.26.0005 e nº 1018630-86.2020.8.26.0002.

⁵⁴ Agravamentos de Instrumento nº 2172722-11.2020.8.26.0000 e nº 2174108-76.2020.8.26.0000, Apelação Cível nº 2177860-22.2021.8.26.0000.

⁵⁵ Agravamentos de Instrumento nº 2123890-44.2020.8.26.0000, nº 2172722-11.2020.8.26.0000, nº 2177772-18.2020.8.26.0000, nº 2186888-48.2020.8.26.0100, nº 2098592-16.2021.8.26.0000 e nº 2177860-22.2021.8.26.0000, Apelação Cível nº 1021482-52.2020.8.26.0562.

⁵⁶ Agravamentos de Instrumento nº 2123890-44.2020.8.26.0000, nº 2106149-88.2020.8.26.0000, nº 2136902-28.2020.8.26.0000, nº 2159617-64.2020.8.26.0000, nº 2172722-11.2020.8.26.0000, nº 2177772-18.2020.8.26.0000, nº 2183908-31.2020.8.26.0000, nº 2186888-48.2020.8.26.0000, nº 2202881-34.2020.8.26.0000 e nº 2177860-

- 5) reconhecimento de que o Juízo *a quo* é o mais “hâbil” para determinar decisões sobre a revisional, devido à extensão da instrução processual realizada, com destaque para as provas de perícia contábil. Assim, destaca-se que quase todas as apelações cíveis - com exceção de uma parcialmente provida em setembro de 2021 (Apelação Cível nº 1001036-08.2020.8.26.0116) - foram negadas pelo Juízo *ad quem*⁵⁷, tendo em vista o argumento de que a instrução processual de primeiro grau foi suficiente, algo já sinalizado em sede de agravo de instrumento no primeiro período analisado (setembro de 2020)⁵⁸;
- 6) em relação aos acórdãos de setembro de 2020, reconhecimento, em votos dos relatores, da necessidade de estabilização dos efeitos da tutela de urgência, inclusive com a possível aprovação do Projeto de Lei nº 936/2020⁵⁹ referente à Lei do Inquilinato, projeto este que previa suspensão do pagamento de aluguel para as locações não residenciais, autorizando o parcelamento da diferença devida em período futuro⁶⁰;
- 7) no segundo contexto analisado (setembro de 2021), reconhecimento de que os efeitos da retomada mitigam a “urgência” dos pedidos, não permitindo, ademais, a “extensão indefinida da revisão contratual”. Contudo, a pandemia, embora todavia temporária, ainda é entendida como “imprevisível” e não como “previsível”, devido aos seus efeitos sistêmicos “imprevisíveis” em curso, em especial os efeitos sanitários, econômicos e financeiros⁶¹;
- 8) constata-se que o RJET não foi aplicado em nenhum acórdão na fundamentação de voto do relator, com exceção de uma mera menção a dispositivo que se encontrava vetado do RJET, no reconhecimento de que o Juízo *a quo* possuía melhores condições para avaliar os efeitos da pandemia no caso específico⁶²;
- 9) apenas um relator citou expressamente a possibilidade de aplicação do dispositivo da revisão contratual referente ao triênio legal da Lei do Inquilinato⁶³. Isso nos mostra que todas as demais ações pleitearam tutela provisória de urgência com fundamento na legislação geral (Código Civil) e não na legislação especial (Lei do Inquilinato), no sentido de aplicação do artigo 317 para a revisão contratual e dos artigos 478 e 479 para a resolução contratual. Dessa forma, reconhece-se que a ação revisional prevista pela Lei do Inquilinato é a única forma de autorização das partes prevista nesta lei com vistas à intervenção do Judiciário no contrato, conforme destaca o Desembargador Mário Silveira no acórdão abaixo:

Não é demais reiterar, inexistente na lei [Lei do Inquilinato] dispositivo que venha

22.2021.8.26.0000. Apelação Cível nº 1011697-70.2020.8.26.0011, nº 1116524-59.2020.8.26.0100, nº 1021482-52.2020.8.26.0562, nº 1001036-08.2020.8.26.0116, nº 1010135-44.2020.8.26.0005 e nº 1018630-86.2020.8.26.0002.

⁵⁷ Agravo de Instrumento nº 2098592-16.2021.8.26.0000.

⁵⁸ Agravo de Instrumento nº 2106149-88.2020.8.26.0000, nº 2176734-68.2020.8.26.0000, nº 2098592-16.2021.8.26.0000 e nº 2045532-31.2021.8.26.0000, Apelação Cível nº 1010135-44.2020.8.26.0005.

⁵⁹ Este projeto de lei foi arquivado em 08 de maio de 2021 pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, visto que se tornou prejudicado ante o trâmite do Projeto de Lei nº 827, de 2020, também da Câmara dos Deputados (ainda em tramitação).

⁶⁰ Agravos de Instrumento nº 2123890-44.2020.8.26.0000, nº 2112319-76.2020.8.26.0000, nº 2159617-64.2020.8.26.0000, nº 2177772-18.2020.8.26.0000, nº 2183908-31.2020.8.26.0000, nº 2186888-48.2020.8.26.0000.

⁶¹ Agravos de Instrumento nº 2098592-16.2021.8.26.0000 e nº 2177860-22.2021.8.26.0000, Apelação Cível 1021482-52.2020.8.26.0562.

⁶² Agravo de Instrumento nº 2176734-68.2020.8.26.0000.

⁶³ Apelação Cível nº 1011697-70.2020.8.26.0011.

permitir interferência não autorizada pela lei na autonomia privada. Trata-se de uma questão diretamente relacionada ao contrato, na qual o Juiz não pode interferir, porquanto condicionada à livre apreciação e aceitação da apelada. Não se ignora, todavia, os efeitos da pandemia e teoria de imprevisão aventada pela parte locatária, apelante. Evidente o impacto econômico direto na atividade exercida por referida em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, visando evitar possível contaminação ou propagação do vírus. Porém, a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão, quando muito vem sendo aplicada no sentido de suspender percentual do valor locatício, a ser quitado em parcelas ao longo do contrato de locação, a ser analisado, em cada caso concreto e as respectivas especificidades (...) (Apelação Cível 1011697-70.2020.8.26.0011; Relator: Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2021; Data de Registro: 01/09/2021)

Constatamos, também, que houve o reconhecimento de alguns “precedentes” do próprio TJSP que foram citados nos votos dos relatores. Para setembro de 2020, os precedentes mais citados foram o Agravo de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000, de 04 de maio de 2020, no qual se reconheceu a possibilidade de reequilíbrio contratual de locações comerciais pelo Poder Judiciário em decorrência da pandemia, considerando que a pandemia se caracterizava, em tese, como fato imprevisível e extraordinário, e o Agravo de Instrumento nº 2156601-05.2020.8.26.0000 de 06 de agosto de 2020, no qual se reconheceu a possibilidade de determinação da suspensão do pagamento de aluguel em até 50% em favor do locatário, prevendo que a diferença devida devesse ser paga ao locador, inclusive de forma parcelada, assim que houvesse retomada das atividades comerciais não essenciais.

Já, para setembro de 2021, o precedente mais citado foi a Apelação Cível nº 1001285-51.2020.8.26.0441, de 24 de maio de 2021, na qual se afirmou que a mera alegação de queda de faturamento devido aos decretos de quarentena devia ser comprovada com provas na fase de instrução, a exemplo de provas contábeis, em conjunto com o princípio da boa-fé contratual, considerando a volta gradual às atividades presenciais e, por consequência, a retomada gradual do setor comercial não essencial.

Por fim, dentre os 29 acórdãos analisados, houve divergência (“voto vencido”) em apenas um acórdão (Agravo de Instrumento nº 2174108-76.2020.8.26.0000). Neste caso específico, o Desembargador Fábio Tabosa argumentou que a averiguação da “lesão” resultaria da constatação da quebra da base objetiva do contrato, e não da (im)possibilidade financeira *per se* de apenas uma das partes da relação locatícia, posicionamento que remonta a posição doutrinária romanista de Azevedo (2019) em torno do instituto romano da *laesio enormis*:

(...) não se trata (...) de demonstrar ou não impossibilidade financeira, já que não é esse o fundamento acenado pela autora. O que se discute é coisa distinta, vale dizer, quebra da base objetiva do negócio, decorrente da impossibilidade de utilização do imóvel por conta das medidas restritivas voltadas ao isolamento social, adotadas pelas autoridades competentes. E, nesse ponto, tenho por pertinente a tese em torno de desequilíbrio contratual motivado por esse fator, muito embora não acolha em sua integralidade a pretensão da inquilina. E, o fato é que a unidade locada está incontroversamente situada em um empreendimento nos moldes de shopping center, modalidade negocial que, como também incontroverso nos autos mas de toda forma notório, foi particularmente impactado pelas medidas de isolamento, com proibição de funcionamento num primeiro momento e retorno mais recentemente, conforme a progressão da localidade no sistema de “fases” quanto ao controle da pandemia, em termos graduais, como horário de início restrito e progressivamente ampliado. Ora, semelhante cenário, ainda que abstraída de qualquer cogitação de culpa por parte do locador, inegavelmente interfere no objeto da relação jurídica

entre as partes, pois implica restrição, primeiro total e depois mais abrandada, ao próprio uso da coisa locada, frustrando em boa medida os fins da locação. E, em tais condições, há base mais que razoável para a aplicação ao caso da regra do art. 317 do Código Civil, permitindo corrigir, durante o tempo de duração do impedimento, a desproporção criada por tal estado de coisas, no qual não se pode exigir que o inquilino continue arcando com a totalidade de sua prestação, sem receber a contraprestação devida. Não bastasse isso, a hipótese dos autos é particularmente emblemática, visto que a própria locadora administradora do empreendimento está, ela também, sujeita a tais medidas restritivas e impedida de promover o funcionamento do centro de compras, primeiro totalmente, depois limitadamente, soando com a devida vênia inconcebível que pretenda preservar durante esse período o direito à remuneração plena pela locação da unidade. (Agravado de Instrumento 2174108-76.2020.8.26.0000; Relatora: Sílvia Rocha; Voto vencido: Fábio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2020; Data de Registro: 04/09/2020; grifos nossos)

4.2.2. JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA DO STJ

Utilizando os localizadores “locação”, “comercial”, “revisão” e “COVID-19” com o operador lógico “E” (adição), no sistema online de busca de jurisprudência do STJ⁶⁴, não foram encontrados recursos especiais e acórdãos, tanto para setembro de 2020, quanto para setembro de 2021, o que evidencia que não houve - até o momento - recursos ao STJ de acórdãos de segunda instância referentes à ação revisional de locação comercial no período investigado.

Após pesquisa detalhada nos Informativos do STJ entre março de 2020 e setembro de 2021⁶⁵, constatamos que as decisões do STJ, ao longo da pandemia, ocorreram expressamente nas matérias seguintes:

- *Direito Penal*: suspensão do dever de apresentação mensal em juízo e reconhecimento do período como pena efetivamente cumprida;
- *Direito Processual Penal*: i) prisão domiciliar a reeducandos que cumprem pena em regime semiaberto e aberto e que tiveram suspenso o exercício do trabalho externo, sem falta grave apurada; ii) não aplicação da Resolução nº 62/2020 do CNJ⁶⁶ a réu residente no exterior sem risco de extradição; iii) aplicação da Resolução nº 62/2020 do CNJ para a suspensão temporária de trabalho externo no regime semiaberto; iv) soltura a todos presos a quem foi deferida liberdade provisória condicionada ao pagamento de fiança e que ainda se encontram submetidos à privação cautelar em razão do não pagamento do valor;
- *Direito Civil e Processual Civil*: i) execução de alimentos e suspensão do regime fechado e admissão de prisão domiciliar para presos por dívidas alimentícias; ii) ilegalidade da prisão de devedor de alimentos durante a pandemia, seja anterior ou posterior à RJET; iii) possibilidade de penhora de bens do devedor de alimentos, sem haver a conversão do rito da prisão para o da constrição patrimonial; iv) impossibilidade de penhora de percentual do auxílio emergencial para pagamento de crédito constituído em favor de instituição financeira;

⁶⁴ STJ, Jurisprudência do STJ. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 09 out. 2021.

⁶⁵ Cf. Informativos STJ nº 001 (“Edição Especial”, 02/08/2021), nº 671, nº 673, nº 676, nº 681, nº 694, nº 695, nº 702, nº 703 e nº 706. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>>. Acesso em: 13 out. 2021.

⁶⁶ Por meio desta resolução, publicada em 17 de março de 2020, o CNJ recomendou aos Tribunais e magistrados a adoção de medidas preventivas à propagação da infecção pelo novo coronavírus no âmbito dos sistemas de justiça penal e socioeducativo. Devido à permanência da pandemia no Brasil, esta resolução ainda segue vigente.

- *Direito da Criança e do Adolescente*: melhor interesse da criança e manutenção da criança com a família substituída em vez da casa de acolhimento, devido ao risco de contaminação;
- *Direito Administrativo*: contratação temporária de terceiros para o desempenho de funções do cargo de “enfermeiro” - em decorrência da pandemia e determinada por decisão judicial - não configura preterição ilegal e arbitrária nem enseja direito a provimento em cargo público em favor de candidato aprovado em cadastro de reserva;
- *Direito Administrativo e Processual Civil*: competência da Justiça Federal para processar e julgar ação que tem como objeto a obtenção de oxigênio destinado às unidades de saúde estaduais do Amazonas para o tratamento da excepcional situação pandêmica.

Por fim, ainda que fora do nosso escopo temporal, é importante citar a decisão do Agravo Interno no Resp nº 1.543.466/SC de 27 de junho de 2017, visto que ainda é a posição mais consolidada e mais atual do STJ referente a teorias revisionais pela Lei do Inquilinato, pois estabelece, como fundamento fático para a revisional, tanto fatos imprevisíveis quanto fatos imprevisíveis e extraordinários. Assim, o entendimento do STJ aduz, em tese, à aplicação da teoria da imprevisão em conjunto com a ocorrência de onerosidade excessiva:

Agravo Interno no Recurso Especial. Direito Processual Civil (CPC/73). Ação Revisional de Contrato de Locação. Julgamento monocrático. Possibilidade. Manutenção do Equilíbrio Econômico-Contratual. Onerosidade Excessiva. Revisão Contratual. Cabimento. [...] 2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes." (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016). 3. *O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que 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 nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva)*. 4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 5. Agravo Interno Desprovido (STJ; AgInt-REsp 1.543.466; Proc. 2015/0172555-2; SC; Terceira Turma; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; DJE 03/08/2017; grifo nosso).

CAPÍTULO 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposto em nossa Introdução, o problema de pesquisa estava no entendimento das consequências da situação excepcionalíssima advinda da pandemia de COVID-19 aos contratos de locação comercial cuja fase de execução contratual se iniciou ou se desenvolveu durante o contexto da crise sanitária. Dessa forma, nossa intenção foi descrever e identificar as discussões doutrinárias brasileiras mais atuais, verificando se houve aplicação do entendimento doutrinário usual sobre as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, bem como se houve novidades doutrinárias ou jurisprudenciais em resposta à gravidade da crise sanitária.

Partindo da ampla doutrina civilista geral e especial, em conjunto com a análise jurisprudencial do TJSP, constatamos que as nossas hipóteses - *i) a crise sanitária e econômica decorrente*

da pandemia de COVID-19 pode caracterizar um “fato superveniente” e “imprevisto”, ou seja, não passível de ser previsto inteligentemente pelas partes contratuais na conjuntura prévia, ocasionando uma ruptura extraordinária da isonomia contratual; e ii) em um contexto de crise sistêmica e com alta imprevisibilidade, a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva implicaram a aplicação direta ou não subsidiária do Código Civil em vez da Lei do Inquilinato - se fizeram verdadeiras.

Como demonstrado pela jurisprudência do TJSP aqui compilada e analisada, no caso concreto, as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva foram as teorias que justificaram, de fato, a intervenção do Poder Judiciário para refazer a base objetiva do negócio contratual, com o objetivo de evitar a manutenção de um desequilíbrio ocasionado pela pandemia e, por consequência, pelas políticas de contenção sanitária. Neste caso, a previsão da ação revisional de aluguel da Lei do Inquilinato se fez insuficiente, em especial dada a exigência expressa do triênio legal como condição da ação.

Não é de surpreender, portanto, que as partes contratuais, sobretudo o locatário do imóvel comercial, visando proteger seu estabelecimento comercial de todas as formas possíveis, ingressou, na maioria dos casos, com outros instrumentos judiciais para obter algum grau de revisão contratual a seu favor, como por meio da “ação revisional de contrato” - a exemplo de contratos de shopping center ou empreendimentos comerciais, visto que além do aluguel havia o questionamento de outras encargos correlatos - ou via “ação declaratória”, fazendo uso, ademais, das tutelas processuais, na figura da tutela de urgência antecipada em caráter antecedente na quase totalidade dos casos, o que evidencia, por sua vez, a urgência da intervenção judicial para assegurar a comutatividade contratual.

Desse modo, as ações revisionais tiveram por fundamento a necessidade urgente de restauração do sinalagma, tendo por objeto a revisão substancial do valor locatício em si, ou a revisão deste valor em conjunto com outras normas contratuais igualmente desequilibradas pelo contexto pandêmico, normas que ocasionariam o desequilíbrio de todo o contato e não apenas do valor do aluguel. Por essa razão, 62% (18) dos acórdãos analisados tiveram como ação originária a ação de revisão contratual, ao passo que 34,5% (10) tiveram como ação originária a ação revisional de aluguel.

Neste caso específico da ação revisional de aluguel, apenas identificamos um caso em que houve expressa citação do triênio legal da Lei do Inquilinato, o que demonstra que o mérito das ações teve seu fulcro na legislação geral (Código Civil). Além disso, a fixação de aluguéis menores em percentuais em até 50% pelo Poder Judiciário ocorreu pelo deferimento das tutelas de urgência, e não como aplicação imediata do instituto dos aluguéis provisórios previstos pela Lei do Inquilinato.

Portanto, a ação revisional de aluguel, conforme a Lei do Inquilinato, ainda que tenha surgido sob a inspiração da teoria da imprevisão (SOUZA, 2017, VENOSA, 2020), parece não ter tido o caráter de amplitude ou de agilidade processual para proteger o estabelecimento empresarial como um todo, ante os efeitos sistêmicos diante do caos gerado pela pandemia de COVID-19. Em outras palavras, é de se cogitar que esta lei se faz ou não insuficiente para crises sistêmicas, nas quais há uma ameaça de inadimplemento ao contrato como um todo, e não apenas ao valor locatício *per se*. Em primeiro lugar, cita-se o fato evidenciado pelos projetos de lei apresentados em 2020 que visavam readequar esta legislação ao contexto pandêmico. Igualmente, cita-se o fato de o TJSP ter aplicado *diretamente e não subsidiariamente* a legislação geral (Código Civil) em vez da legislação especial (Lei do Inquilinato) em quase todos acórdãos analisados.

Outra evidência dessa aparente falta de amplitude da ação revisional da Lei do Inquilinato ante a situações imprevisíveis decorreu da previsão específica do RJET (art. 7º, § 1º) para locações urbanas, no sentido de que “o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário” devem ser considerados fatos imprevisíveis na aplicação da Lei do Inquilinato durante a ocorrência da pandemia no país. Aqui, seguimos o entendimento de Stolze e Oliveira (2020b) segundo os quais o RJET ampliou, com efeito, os fundamentos de mérito para o ajuizamento de ações revisionais em matéria de locação urbana. Mesmo assim, o TJSP não

aplicou o RJET em nenhum acórdão analisado, o que sugere que foram suficientes os precedentes do próprio tribunal, bem como os fundamentos contidos no Código Civil.

Como identificamos, para ambos os períodos, o locatário foi a parte ativa em 83% das ações, comprovando a hipótese de Souza (2017) de que o locatário responde mais no pólo ativo de ações revisionais de aluguel em situações de extrema instabilidade econômico-financeira, devido ao seu status de maior vulnerabilidade contratual diante do locador proprietário do imóvel. Esse fato é bastante importante, pois a grande maioria dos empresários no Brasil alugam imóveis de terceiros para exercerem atividade empresarial.

É importante destacar que todas as causas de pedir fundamentaram-se no impacto direto de medidas governamentais (“decretos de quarentena”) nas atividades comerciais não essenciais, medidas estas que levaram à queda brutal ou gradativa, além de extraordinária, do faturamento comercial. Portanto, as ações revisionais, bem como as discordâncias quanto a sentenças e tutelas deferidas, situaram-se no pleito de queda do faturamento como justificativa para pleitear a revisão contratual de locação comercial. Essa queda do faturamento foi, por consequência, a causa de deferimento de todas as tutelas de urgência antecipadas requeridas em caráter antecedente, visto que se fazia urgente evitar um maior desequilíbrio contratual em um contexto de total imprevisibilidade para ambas as partes contratuais.

Dessa forma, dentro da teoria da onerosidade excessiva, identificamos a “onerosidade excessiva direta”, no sentido de aumento dos custos do devedor para adimplir com a obrigação contratada (TEPEDINO, KONDER e BANDEIRA, 2021), em todas as causas de pedir das ações originárias dos acórdãos analisados.

Também digno de destaque é o fato de que todos os acórdãos aceitaram a tese de que a pandemia de COVID-19 permitiu, com efeito, a aplicação direta da teoria da imprevisão e da teoria da onerosidade excessiva para a verificação da possibilidade de revisão judicial do contrato de locação comercial, em sintonia com as normas referentes à revisão contratual estabelecidas pelo RJET.

Identificamos que alguns locatários pediram isenção total do pagamento dos aluguéis, em vez da suspensão parcial, ou mesmo da extinção contratual. Esse fato demonstra um comportamento bastante racional por parte do empresário, ante o estrago econômico-financeiro que a pandemia causou para o setor comercial não essencial, além do panorama de total imprevisibilidade do cenário pandêmico e econômico ao longo do ano de 2020, mesmo com a aprovação do RJET.

Contudo, como é consenso na doutrina que discutimos sobre revisão contratual a respeito de fatos imprevisíveis e extraordinários, a magnitude desta lesão deve ter caráter essencialmente objetivo e isso deve ser resolvido primeiro pelas partes contratuais, recorrendo ao Judiciário apenas em um segundo momento, se não houver qualquer possibilidade de acordo. Dessa forma, o Poder Judiciário não deve ser entendido como “parte contratual”, sendo sua participação na resolução do conflito absolutamente excepcional e pontual, apenas na ocorrência de “desequilíbrio superveniente do contrato” (SCHREIBER, 2020), tendo em vista o “princípio da excepcionalidade da revisão contratual”, expressamente incluído no Código Civil pela Lei da Liberdade Econômica.

Ainda em relação à jurisprudência do TJSP, verificamos que houve, também, extrema cautela no reconhecimento da necessidade de intervenção judicial na relação contratual locatícia comercial mesmo no pior período de pandemia, tendo em vista que em todos os casos, foi necessário arrolar um amplo conjunto probatório na fase de instrução acerca da existência de elementos objetivos referentes ao desequilíbrio contratual, para verificação do alcance da “divisão dos custos” desse desequilíbrio entre as partes contratuais, sabendo que ambas as partes - enquanto “agentes econômicos” - sofreram efeitos adversos da pandemia.

Como notado, os “decretos de quarentena” foram os principais fundamentos fáticos para que as partes autoras ingressassem com ações revisionais. Não houve divergência por parte do TJSP no reconhecimento desse fundamento fático, visto que tais decretos impediram, com efeito, o funcionamento das atividades comerciais não essenciais, sob o argumento da urgência do

isolamento social em favor da saúde coletiva, a exemplo de outros países. Dessa forma, os acórdãos reconheceram a imprevisibilidade e a superveniência da pandemia e de suas políticas de contenção, conforme os pedidos das partes ativas nas ações originais, não admitindo, assim, posicionamentos segundo os quais bastaria apenas a lesão objetiva ou tão-só a onerosidade excessiva para admitir a revisão contratual judicial, a exemplo da doutrina romanista defendida por Azevedo (2019).

Portanto, constatamos que os acórdãos analisados seguiram um posicionamento próximo da doutrina “dualista” italiana - e não da doutrina “monista” francesa - sobre teoria da imprevisão, a qual exige, para o pleito de revisão contratual, conforme Tartuce (2020), a teoria da imprevisão *em conjunto com* a onerosidade excessiva. Ressalta-se, porém, que esse posicionamento não é novo na jurisprudência nacional, visto que tal posição, como também identificamos anteriormente, já havia sido reconhecida pelo STJ em período anterior à pandemia (vide AgInt-REsp 1.543.466/SC).

Por fim, notamos que embora não houvesse a citação expressa de enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal referentes ao tema da revisão contratual por fatos supervenientes, os acórdãos analisados não contrariaram esses entendimentos doutrinários sumulados, em especial o Enunciado nº 17 da I Jornada de Direito Civil, os Enunciados nº 175 e nº 176 da III Jornada de Direito Civil, e o Enunciado nº 366 da IV Jornada de Direito Civil, demonstrando sintonia entre doutrina e jurisprudência de segundo grau.

No caso do STJ, não encontramos jurisprudência referente à revisão contratual de locação comercial especificamente para o período de pandemia, visto que as decisões ainda estão sendo enunciadas em primeira e em segunda instâncias, além do fato de que as atividades econômicas e comerciais todavia estão sendo retomadas ao longo deste último ano, o que poderá levar a uma “normalização” da situação no médio prazo. Dessa forma, é necessário que aguardemos algum tempo futuro para que o STJ seja provocado sobre a matéria.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Ana Carolina Annunciato Inojosa de. “Contratos de Built to Suit e a revisão dos alugueis”, em **Migalhas**, 29 de agosto de 2014. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/206776/contratos-de-built-to-suit-e-a-revisao-dos-alugueis>>. Acesso em: 09 out. 2021.

ANDRADE, Luís Antonio de. “A propósito do cinquentenário da ‘Lei de luvás’”, em **Revista de Informação Legislativa**, v. 21, n. 84, p. 285-298, out./dez, 1984.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: teoria geral dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BRASIL. **Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934**: regula as condições e processos de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais (“Lei de Luvás”). Disponível em: Acesso em: 08 out. 2021.

_____. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 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>. Acesso em: 08 out. 2021.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**: institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 08 out. 2021.

_____. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**: dispõe sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado (RJET) no período da pandemia de coronavírus (COVID-19). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 08 out. 2021.

_____. Presidência da República, Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Mensagem nº 331, de 10 de junho de 2020**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/Msg/VEP/VEP-331.htm>. Acesso em 08 out. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em números**: 2021. Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2021.

MELLO, Rogério Licastro Torres de. “Ação revisional de aluguéis”, em CAMPILONGO, Celso Fernandes, GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coords.). **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 2. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/454/edicao-2/acao-revisional-de-alugueis>>. Acesso em 03 out. 2021.

PERES, Tatiana Bonatti. Locação empresarial, em CAMPILONGO, Celso Fernandes, GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coords.). **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/234/edicao-1/locacao-empresarial>>. Acesso em 03 out. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 10ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2017.

_____. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo (atualização de Beatriz Capanema Young). 13ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

STOLZE, Pablo; OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Comentários à “Lei da Pandemia” (Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 - RJET)**: análise detalhada das questões de Direito Civil e Direito Processual Civil, 2020a. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>>. Acesso em: 10 out. 2021.

_____. **Continuando os comentários à Lei da Pandemia (Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 - RJET)**: análise dos novos artigos, 2020b. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/85303/continuando-os-comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-n-14-010-de-10-de-junho-de-2020-rjet>>. Acesso em: 10 out. 2021.

TARTUCE, Fernando. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em Espécie. 14ª ed. São Paulo: Editora Forense.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do Direito Civil: contratos**. 1ª ed. São Paulo: Editora Forense, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2020.

WANDERER, Bertrand. **Lesão e onerosidade excessiva nos contratos empresariais**. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

ANEXO I

Acórdãos do TJSP em sede de ação revisional de aluguel comercial em decorrência da pandemia de COVID-19 (setembro de 2020)

Processo: 2170416-69.2020.8.26.0000	
<i>Data do julgamento</i>	01/09/2020
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/agravante</i>	Concessão de tutela provisória de urgência antecedente cautelar para a redução do valor locatício mensal em 80%, durante o período de pandemia pela COVID-19, a partir de abril de 2020
<i>Fundamentação do voto do relator¹</i>	<p>“Certo que as medidas de supressão e mitigação, em razão da Covid-19, impostas pelo Governo, revelam evidente desproporção entre o <i>quantum mensal</i> a que se obrigara autora quando da avença locatícia e o momento da execução. Não se olvide, pois, do art. 317, do Cód. Civil (...)”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2156714-56.2020.8.26.0000 (04/08/2020), nº 2171210-90.2020.8.26.0000 (13/08/2020), nº 2160805-92.2020.8.26.0000 (19/08/2020); nº 2130882-21.2020.8.26.0000 (24/08/2020), nº 2154170-95.2020.8.26.0000 (24/08/2020)</p>
<i>Decisão</i>	Provimento parcial: redução do valor locatício mensal a 50% do pactuado, por três meses, a contar de junho de 2020, quando proposta a ação, para manter o contrato e a cooperação/solidariedade entre as partes, com postergação do pagamento dos 50% com a normalização da situação
<i>Ementa</i>	Ação revisional ajuizada por locatária, visando a redução das obrigações a que se obrigara, em razão da pandemia do Coronavírus. R. despacho que indeferiu a pleiteada tutela de urgência, que objetivava a redução em 80% dos valores locatícios, durante a pandemia pela COVID-19. Agravo instrumental interposto pela locatária/demandante. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Plausível a redução temporária ao patamar de 50% do aluguel vigente, devido à atual pandemia do Covid-19, com postergação do pagamento das diferenças. Observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Intelecção do art. 294, do CPC e 317, do Cód. Civil. Dá-se parcial provimento ao agravo instrumental da empresa acionante, observados os estreitos limites do presente

¹ Em “Fundamentação do voto do relator”, indicamos apenas as fundamentações principais que utilizamos em nossa pesquisa.

recurso (TJSP; Agravo de Instrumento 2170416-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Campos Petroni; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2020; Data de Registro: 01/09/2020)

Processo: 2123890-44.2020.8.26.0000

Data do julgamento 02/09/2020

Polo ativo Locatário

Pedido do autor/agravante Concessão de tutela provisória de urgência antecedente antecipada para suspensão da exigibilidade de 70% do valor do aluguel mensal

Fundamentação do voto do relator “Evidente o impacto econômico em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, visando evitar possível contaminação ou propagação do vírus. Em tese, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil. E, no caso, há risco de perecimento do direito (...) Assim, diante da imprevisibilidade dos impactos da pandemia de coronavírus sobre o faturamento, a fim de preservar a função social da atividade exercida pelo agravado e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, possível a suspensão parcial e temporária da exigibilidade dos valores locatícios. Destaco a existência do Projeto de Lei no nº 936/2020 em trâmite perante o Congresso Nacional, que altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, enquanto durar as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do coronavírus, permitindo suspensão similar do pagamento de aluguel para as locações não residenciais e autorizando o parcelamento da diferença (...) Nestas circunstâncias e atentos ao impacto econômico causado pela pandemia e pelos meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, com a decretação da medida de quarentena no Estado e a suspensão do atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, esta C. Câmara e o Poder Judiciário em geral têm, de forma excepcional, intervindo nas relações contratuais privadas a fim de preservar a função social das atividades exercidas pelas partes e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, com base na teoria da imprevisão. E no caso, até o momento é notória a impossibilidade de exercício da atividade exercida pela agravada, seguida de ausência de faturamento ou faturamento mínimo. Assim, a intervenção do Poder Judiciário busca dividir entre o locador e o locatário os esforços necessários para a continuidade da relação jurídica neste momento de crise.”

Decisão Provimento parcial: suspensão da exigibilidade de 40% do valor vigente do aluguel mensal (desconto de 40% e pagamento de 60%), a partir do aluguel com vencimento em abril, e por cinco meses, devendo o pagamento da diferença ser parcelado em

	cinco vezes, a partir de novembro de 2020, sem juros ou acréscimo de multa.
Ementa	Agravo de Instrumento – Ação declaratória – Tutela de urgência de natureza antecipada – Pedido de redução do valor do aluguel vigente – Impacto econômico causado pela pandemia COVID-19 e os efeitos dela decorrentes – Suspensão do atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços – Impacto no faturamento – Vencimento de aluguéis – Em tese, possível o reequilíbrio da obrigação pelo julgador – Peculiaridades do caso concreto – Possibilidade de desconto de 40% - Autorização a redução ao patamar de 60% do valor aluguel vigente a partir de 20 de abril 2020, e por três meses, devendo o pagamento da diferença ser parcelado em cinco vezes, a partir de novembro de 2020, sem juros ou acréscimo de multa. Agravo parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2123890-44.2020.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2020; Data de Registro: 02/09/2020)

Processo: 2172722-11.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	03/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Concessão de tutela provisória de urgência antecipada para suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal a ser definido pelo julgamento do presente e a modificação da decisão para que o pagamento dos encargos se dê com abatimento mínimo de 50% de seu valor atual, com a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que durar o fechamento parcial do centro comercial, ou, subsidiariamente, o pagamento proporcional à fase de reabertura, e pagamento do aluguel proporcional às fases do “Plano SP”, bem como o abatimento mínimo de 50% em relação ao fundo de promoção e propaganda, pelo período que perdurar a gradual reabertura do shopping center
Fundamentação do voto do relator	“A atual situação de emergência causada pela triste pandemia da doença causada pelo vírus Sars-Cov-2 (Covid-19) é notória. As medidas de isolamento social e de fechamento ou restrição de inúmeras atividades, como forma de enfrentar a emergência de saúde pública, visando a evitar possível contaminação ou propagação do vírus, causaram incontestável impacto econômico. Diante de tal cenário é, em tese, possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil. A hipótese, contudo, exige análise singularizada por divergir da grande maioria de casos de locação comercial em que esta Colenda Câmara vem deferindo desconto no patamar de 50% do valor dos aluguéis, consignando o dever de pagamento futuro do valor descontado, possibilitando o parcelamento. Isso porque, <i>in casu</i> , em que pese tenha sido

	<p>parcialmente deferido o pedido de antecipação da tutela recursal (fls. 182/184), compulsando-se os autos, o agravado demonstrou ter tomado a iniciativa de conceder descontos nos valores dos aluguéis em razão da pandemia que, inclusive, em alguns meses, superam o patamar que vem concedendo esta Colenda Câmara. (...) De modo que, no presente caso, ainda que em juízo de cognição sumária, não se entrevê motivação bastante à concessão de mais descontos, sobretudo porque já restabelecida, ainda que de forma parcial, a atividade comercial da agravante.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravo de Instrumento nº 2172674-52.2020.8.26.0000 (15/08/2020)</p>
Decisão	Provimento negado: indeferimento da tutela pretendida pelo autor
Ementa	<p>Agravo de instrumento. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. Pleito de redução do valor de aluguel comercial e dos respectivos encargos contratuais em razão da pandemia da COVID-19. Caso em que não se verificam os elementos autorizadores da antecipação. Verificada a concessão de descontos, por iniciativa do agravado, desde o início da suspensão das atividades por força do Decreto Estadual nº 64.881. Decisão agravada mantida. Decisão que deferiu parcialmente o efeito ativo revogada. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2172722-11.2020.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2020; Data de Registro: 03/09/2020)</p>

Processo: 2112319-76.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	03/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Deferimento da tutela provisória de urgência antecipada com: i) concessão de isenção total do aluguel, pelo período de 3 meses, a partir do mês referente à competência de abril de 2020, arcando o autor somente com o pagamento do condomínio e IPTU durante o período de isenção, ou, (ii) subsidiariamente, desconto de 70% do aluguel, pelo período de 4 meses, a partir do mês referente à competência de abril de 2020
Fundamentação do voto do relator	“Por força da “quarentena”, imposta pela Lei Federal no 13.979/2020 e Decreto Estadual 64.881/2020, o autor ficou impossibilitado de utilizar o imóvel para o desenvolvimento da sua atividade empresarial (escritórios de <i>coworking</i>), com reflexos diretos sobre o seu faturamento. Assim, é plausível a alegação de onerosidade excessiva do valor do aluguel vigente, pois depende

	<p>do faturamento para pagamento das despesas operacionais do negócio (salários de funcionários, fornecedores, alugueis, tributos, etc). Ademais, o artigo 22, inciso I da Lei de Locações (lei 8.245/91) estabelece que o locador é obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”. Enquanto perdurar a quarentena, o imóvel, por motivo de força maior, não conseguirá servir ao fim para o qual foi locado. Não se olvida de que a impossibilidade de utilização do imóvel é superveniente e decorre de determinação sobre a qual o locador não tem responsabilidade. Mas o fato é que o imóvel, nesse período, não pode servir ao objetivo que ensejou a locação, caracterizados motivos imprevisíveis e inevitáveis para a incidência do disposto no art. 317 do Código Civil (...) Consequentemente, não parece razoável, à primeira vista, a manutenção do mesmo valor de aluguel nesse período, vislumbrando-se a probabilidade da pretensão de revisão do valor do aluguel, com modificação equitativa das obrigações anteriormente assumidas, de modo a alcançar um novo equilíbrio, conforme se extrai dos artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, (...) Vale ressaltar que tramita no Congresso Nacional o “Projeto de Lei no 936/2020”, que pretende alterar a Lei no 8.245/91 (lei de locações), permitindo a suspensão do pagamento do aluguel para as locações não residenciais enquanto durarem as medidas de enfrentamento da pandemia. Por outro lado, considerando que o locador foi igualmente atingido pela situação imprevisível, não se vislumbra, prima facie, probabilidade da pretensão de isenção total do locativo. Mormente porque o agravante manteve algum faturamento, ainda que reduzido, após o decreto de quarentena, conforme se verifica dos relatórios de receitas e despesas que retratam a situação financeira do seu negócio, especialmente no mês de abril.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2086485-71.2020.8.26.0000 (12/05/2020); nº 2087402-90.2020.8.26.0000 (01/06/2020); nº 2070152-44.2020.8.26.0000 (10/06/2020); nº 2088605-87.2020.8.26.0000 (15/06/2020); nº 2073657-43.2020.8.26.0000 (26/06/2020); Embargos de Declaração Cível nº 2068208-07.2020.8.26.0000 (28/05/2020)</p>
Decisão	<p>Provimento parcial: redução do aluguel para 30% do valor contratualmente estipulado e manutenção da obrigação de pagamento dos demais encargos de locação, previstos expressamente no contrato de locação, tais como luz, água, IPTU e condomínio, a perdurar até 30 dias depois do fim da suspensão compulsória das atividades do autor.</p>
Ementa	<p>Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel – Ação revisional ajuizada por locatário em razão da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) - Tutela provisória parcialmente deferida para reduzir o valor do aluguel do estabelecimento comercial locado para 30% do valor contratado, mantendo-se o pagamento dos encargos, especialmente IPTU e condomínio – Plausibilidade da alegação de onerosidade excessiva - Presença dos elementos autorizadores que alude o artigo 300 do Código de Processo Civil – É fato público e notório que o mundo e, especificamente, o país, passam por uma pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid – 19) – Foram tomadas várias medidas governamentais a fim de garantir o isolamento social e evitar a propagação do vírus, entre elas o fechamento de inúmeros estabelecimentos comerciais considerados "serviços não essenciais" – Autorização do magistrado para reajustar o valor da prestação, nos casos de força maior – Inteligência do art. 317 do CC – Descabimento da pretensão à isenção integral do pagamento do aluguel, não se vislumbrando probabilidade do direito, neste particular - Recurso provido em parte (TJSP; Agravo de Instrumento 2112319-76.2020.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2020; Data de Registro:</p>

	(03/09/2020)
--	--------------

Processo: 2174108-76.2020.8.26.0000	
<i>Data do julgamento</i>	(03/09/2020)
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/agravante</i>	Deferimento da tutela provisória de urgência antecipada com: i) suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal na forma como enviada no boleto recebido, assim como o reajuste, com a ordem de consignação em juízo, para pagamento de 6,66% do aluguel a partir de 11 de junho de 2020 (<i>pro rata</i>) e demais meses, contados os trinta dias na mesma proporção; (ii) que o reajuste, quando alcançada a Fase 3 do “Plano SP”, seja de 20% do valor do aluguel mínimo mensal e na Fase 4 do “Plano SP” de 60%; (iii) que, em relação ao pagamento dos encargos comuns, haja abatimento mínimo de 30% do seu valor atual, bem como a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que perdurar o fechamento do centro comercial, valores que deverão ser pagos diretamente a ré pela autora; (iv) seja deferida a aplicação de multa diária em valor não inferior a R\$3.000,00 no caso de cobranças, execuções, notificações, negativas e ajuizamento de demandas que tenham como objeto os valores contratuais discutidos na presente demanda
<i>Fundamentação do voto do relator</i>	“(…) o fechamento e restrição no horário de funcionamento do Shopping não pode ser considerado como descumprimento contratual, já que a necessidade de isolamento social em razão da pandemia do COVID-19, fato excepcional e imprevisível, foi o que obrigou o fechamento dos shoppings e, agora, durante a fase de flexibilização, determina o seu funcionamento em horário reduzido, diante do alto risco de contaminação, que ainda não foi contido. Além disso, embora seja fato público e notório, a crise financeira causada pela pandemia do COVID-19, a agravante não comprovou a impossibilidade de pagar os alugueis pactuados, pelo contrário, pelo que se depreende da narrativa inicial, ela vem pagando pontualmente os valores contratados. A simples declaração de faturamento também não basta para comprovar sua impossibilidade financeira (...) Em suma, a autora deveria ter juntado balancete mensal ou extratos de conta corrente para demonstrar a impossibilidade de cumprir a obrigação assumida, diante da pandemia, o que, como dito, não foi feito. Se assim é, por ora, não se vislumbra a probabilidade do direito alegado pela autora. A ação mal se iniciou, de modo que o direito afirmado pela autora ainda não é certo, havendo, por ora, mera expectativa, cujo resultado depende do contraditório, do exame das alegações das partes e de suas provas.”

<p>Fundamentação do voto vencido</p>	<p>“Não se trata, com a devida vênia, de demonstrar ou não impossibilidade financeira, já que não é esse o fundamento acenado pela autora. O que se discute é coisa distinta, vale dizer, quebra da base objetiva do negócio, decorrente da impossibilidade de utilização do imóvel por conta das medidas restritivas voltadas ao isolamento social, adotadas pelas autoridades competentes. E, nesse ponto, tenho por pertinente a tese em torno de desequilíbrio contratual motivado por esse fator, muito embora não acolha em sua integralidade a pretensão da inquilina. E, o fato é que a unidade locada está incontroversamente situada em um empreendimento nos moldes de shopping center, modalidade negocial que, como também incontroverso nos autos mas de toda forma notório, foi particularmente impactado pelas medidas de isolamento, com proibição de funcionamento num primeiro momento e retorno mais recentemente, conforme a progressão da localidade no sistema de “fases” quanto ao controle da pandemia, em termos graduais, como horário de início restrito e progressivamente ampliado. Ora, semelhante cenário, ainda que abstraída de qualquer cogitação de culpa por parte do locador, inegavelmente interfere no objeto da relação jurídica entre as partes, pois implica restrição, primeiro total e depois mais abrandada, ao próprio uso da coisa locada, frustrando em boa medida os fins da locação. E, em tais condições, há base mais que razoável para a aplicação ao caso da regra do art. 317 do Código Civil, permitindo corrigir, durante o tempo de duração do impedimento, a desproporção criada por tal estado de coisas, no qual não se pode exigir que o inquilino continue arcando com a totalidade de sua prestação, sem receber a contraprestação devida. Não bastasse isso, a hipótese dos autos é particularmente emblemática, visto que a própria locadora administradora do empreendimento está, ela também, sujeita a tais medidas restritivas e impedida de promover o funcionamento do centro de compras, primeiro totalmente, depois limitadamente, soando com a devida vênia inconcebível que pretenda preservar durante esse período o direito à remuneração plena pela locação da unidade. Não considero, todavia, seja o caso de simplesmente excluir a necessidade de pagamento do aluguel mínimo, privando por completo a locadora de sua receita, razão pela qual meu voto, respeitada a douda maioria, reduz o valor do aluguel mínimo para 30% (trinta por cento) do total, durante o período de restrição integral ao funcionamento do centro de compras, elevando o percentual respectivamente para 60% (sessenta por cento) e 80% (oitenta por cento) quando da abertura restrita do shopping correspondente às chamadas Fases 3 e 4.”</p>
<p>Decisão</p>	<p>Provimento negado: ausência de demonstração da alegada impossibilidade financeira pelo autor, não bastando mera alegação</p>
<p>Ementa</p>	<p>Locação de imóvel comercial - Pretensão de redução proporcional do valor do aluguel e encargos locatícios a ser ajustada de acordo com cada fase de reabertura do comércio - Art. 317 e art. 478 do Código Civil autorizam, por motivos imprevisíveis, a readequação das prestações. Ausência, porém, de demonstração da alegada impossibilidade financeira, não bastando mera alegação - Inexistência, por ora, de prova de descumprimento pela locadora do contrato de locação, irregularidades na administração do empreendimento, além de abusividade de cláusula contratual - Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2174108-76.2020.8.26.0000; Relator (a): Sílvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2020; Data de Registro: 04/09/2020)</p>

Processo: 2106149-88.2020.8.26.0000	
<i>Data do julgamento</i>	08/09/2020
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/agravante</i>	Concessão de tutela provisória de urgência antecipada para suspender o pagamento de metade do valor do aluguel, pelo período de quatro meses (com vencimentos em maio, junho, julho e agosto de 2020), com o pagamento da diferença de forma parcelada, em dez vezes sem juros, a partir de novembro de 2020
<i>Fundamentação do voto do relator</i>	<p>“Reconhecido que as atividades comerciais não essenciais foram suspensas no Estado de São Paulo em razão da pandemia gerada pelo novo Coronavírus (Covid-19), os elementos de convicção não se mostram suficientes a permitir a ampliação dos efeitos da medida deferida pela zelosa magistrada de primeiro grau, que, de forma muito coerente, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, aplicou redução de 50% do aluguel em relação ao período que, em princípio, se revela de maior dificuldade, sem ignorar que a locadora, pessoa jurídica como a agravante, certamente também possui responsabilidades financeiras a serem cumpridas, tais como aquelas referentes aos seus próprios funcionários e outras relações comerciais (CPC, artigo 375: “O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial”). Em outras palavras, o pedido de isenção total no pagamento do aluguel acarreta notório desequilíbrio contratual, buscando a agravante que as difíceis consequências decorrentes da pandemia sejam analisadas sob a visão exclusiva de suas necessidades, o que não encontra amparo nos princípios e disposições legais aplicáveis ao caso, que exigem que se atente para os interesses de ambos os contratantes. Como observa Hamid Charaf Bdine Júnior em seus comentários ao artigo 317 do Código Civil, “a intervenção deve restringir-se ao reequilíbrio das prestações. Este dispositivo deve ser visto em conjugação com a regra do art. 478 deste Código, que disciplina a resolução por onerosidade excessiva e não prevê a possibilidade de reequilíbrio e preservação do contrato, se o réu não se oferecer para modificar equitativamente as condições do ajuste (art. 479 do CC), salvo se a prestação couber a apenas uma das partes (art. 480 do CC). A conjugação do dispositivo em exame com os ora referidos autoriza a parte prejudicada pelo desequilíbrio a ajuizar a ação com o objetivo de preservar o contrato e adequar o valor real da prestação, sem necessidade de optar pela resolução, como parece sugerir o art. 478. Renan Lotufo registra que este artigo ‘adota a teoria da imprevisão e permite intervenção judicial no reequilíbrio da obrigação’ (Código Civil comentado. Coord. Cezar Peluso. 8a ed. Barueri, SP, Manole, 2014, p. 268). A análise mais aprofundada acerca dos fatos sustentados pela autora fica reservada ao juízo de primeiro grau, que, por ocasião do julgamento do feito, disporá de todos os elementos de convicção necessários. No momento, a controvérsia a ser dirimida está restrita ao preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, não havendo fundamento, como visto, para a reforma da decisão hostilizada.”</p>

Decisão	Provimento negado: ausência dos requisitos legais a autorizar a ampliação dos efeitos da medida deferida
Ementa	Locação - Imóvel comercial – Ação revisional de contrato – Decisão de primeiro grau que defere parcialmente o pedido de tutela de urgência para suspender o pagamento de metade do valor do aluguel, pelo período de quatro meses, com o pagamento da diferença de forma parcelada, em dez vezes sem juros, a partir de novembro de 2020 - Agravo interposto pela autora - Ausência dos requisitos legais a autorizar a ampliação dos efeitos da medida deferida - Decisão mantida - Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2106149-88.2020.8.26.0000; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2020; Data de Registro: 08/09/2020)

Processo: 2159617-64.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	08/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	i) concessão da tutela provisória de urgência para suspensão da cobrança do aluguel, a partir do fechamento da academia dela, em decorrência dos decretos do Poder Público, e quanto durar o respectivo período de limitação do exercício da atividade econômica e, com relação ao aluguel de março de 2020, para que fosse aceito o pagamento proporcional a 18 dias; ii) cancelamento da cobrança de aluguéis já lançados contra a autora e, caso não fosse possível, a suspensão integral da cobrança dos aluguéis, por tempo indeterminado, para que fosse reduzido ao menor valor, sugerindo 10% do original.
Fundamentação do voto do relator	“Ora, o deferimento da tutela provisória de urgência, nos moldes pleiteados pela autora, geraria desequilíbrio contratual para o locador que, até o retorno das atividades daquela, nada receberia pelo aluguel do imóvel ou receberia apenas 10% do valor deste e arcaria, praticamente sozinho, com os prejuízos decorrentes de referida pandemia, deixando a autora em posição segura e vantajosa. Por tal motivo, indefiro a tutela provisória de urgência (...). Sobre a matéria, reza o art. 317 do Código Civil: Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quando possível, o valor real da prestação. As atividades do agravante sofreram intensa redução em razão das medidas de distanciamento social impostas pelo poder público diante da pandemia da COVID-19, conforme a Lei Federal nº 3.979/2020 e o Decreto Estadual no 64.881/2020. Não há dúvida sobre a imprevisibilidade do fato e das consequências correlatas, tanto que o Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública (Decreto Legislativo no 6/2020). Evidencia-se o impacto econômico direto na atividade da agravante. Passível, portanto, a intervenção judicial para restabelecer o reequilíbrio da obrigação em observância à teoria da imprevisão. O Projeto de Lei nº 936/2020, em trâmite no

	<p>Congresso Nacional, que altera a Lei de Locação e dispõe sobre os procedimentos a serem adotados enquanto perdurarem as medidas de enfrentamento da crise sanitária, permite a suspensão similar do pagamento de aluguel para as locações não residenciais, autorizando o parcelamento da diferença”.</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000 (04/05/2020); nº 2156601-05.2020.8.26.0000 (06/08/2020)</p>
Decisão	<p>Provimento parcial: concessão de tutela provisória de urgência para redução do valor atual do aluguel em 30% por 60 dias, observando-se, todavia, que a mitigação não importa na inexigibilidade da diferença, cujo pagamento poderá ser realizado de forma parcelada em dez vezes, sem juros, a partir restabelecimento do estado de normalidade, autorizada a revisão em caso de disciplina diversa pelo Legislativo (Projetos de Lei nº 936/2020 e nº 1179/2020)</p>
Ementa	<p>Agravo de Instrumento - Ação Revisional de Contrato de Locação - Tutela de Urgência - Juízo - Indeferimento - Agravante - Locatária - Alegação - Pandemia da COVID-19 - Teoria da Imprevisão - Art. 317 Código Civil - Pretensão - Redação do Valor dos Aluguéis - Pertinência - Diferença dos Locativos - Pagamento parcelado a partir do restabelecimento do Estado de Normalidade - Decisão combatida - Parcial reforma. Agravo de Instrumento parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2159617-64.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2020; Data de Registro: 08/09/2020)</p>

Processo: 2177772-18.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	08/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Concessão da tutela provisória de urgência para redução de valor do aluguel
Fundamentação do voto do relator	<p>“Trata-se de tutela cautelar em caráter antecedente, indeferida pelo juízo, conforme decisão que se transcreve: Vistos. A princípio, ao menos em sede de cognição sumária, não se justifica a intervenção deste Juízo no contrato firmado entre as partes, uma vez que cabe aos contratantes chegarem a um consenso quanto à suspensão da mora e/ou diminuição do valor do aluguel. Situações como a presente exigem bom senso de ambas as partes, para alcançarem um denominador comum, sendo inviável a suspensão integral do aluguel. Não obstante a difícil situação enfrentada pela autora em virtude da pandemia de COVID-19, ao que tudo</p>

	<p>indica o réu também se submete a tais dificuldades, o que impossibilita, assim, qualquer deferimento de medida antecipatória de mérito sem o contraditório. Ante o exposto, indefiro a tutela de urgência. No prazo de 05 (cinco) dias, nos termos do artigo 303, parágrafo 6º, do Código de Processo Civil, providencie a autora a emenda à inicial, apresentando o pleito principal, sob pena de extinção. Intime-se.” (fls. 55 dos autos principais). Sobre a matéria, reza o art. 317 do Código Civil (...) As atividades da agravante sofreram intensa redução em razão das medidas de distanciamento social impostas pelo poder público diante da pandemia da COVID-19, conforme a Lei Federal nº 13.979/2020 e o Decreto Estadual nº 64.881/2020. Não há dúvida sobre a imprevisibilidade do fato e das consequências correlatas, tanto que o Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 6/2020). Evidencia-se o impacto econômico direto na atividade do agravante. Passível, portanto, a intervenção judicial para restabelecer o reequilíbrio da obrigação em observância à teoria da imprevisão. O Projeto de Lei nº 936/2020, em trâmite no Congresso Nacional, que altera a Lei de Locação e dispõe sobre os procedimentos a serem adotados enquanto perdurarem as medidas de enfrentamento da pandemia permite a suspensão similar do pagamento de aluguel para as locações não residenciais, autorizando o parcelamento da diferença.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000 (04/05/2020); nº 2156601-05.2020.8.26.0000 (06/08/2020)</p>
Decisão	<p>Provimento parcial: concessão de tutela provisória de urgência para reduzir o valor atual do locativo em 30% por 60 dias, observando-se, todavia, que a mitigação não implicará na inexigibilidade da diferença, cujo pagamento poderá se realizar de forma parcelada em dez vezes, sem juros, a partir restabelecimento do estado de normalidade, autorizada a revisão em caso de disciplina diversa pelo Legislativo (Projetos de Lei nº 936/2020 e nº 1179/2020).</p>
Ementa	<p>Agravo de Instrumento - Tutela Cautelar em Caráter Antecedente - Juízo - Indeferimento - Agravante - Locatária - Tese - Pandemia de Covid-19 - Teoria da Imprevisão - Art. 317 Código Civil - Pretensão - Redução do valor do aluguel - Pertinência - Diferença dos locativos - Pagamento parcelado a partir do restabelecimento do estado de normalidade - Decisão combatida - Parcial reforma. Agravo de Instrumento parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2177772-18.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2020; Data de Registro: 08/09/2020)</p>

Processo: 2176734-68.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	10/09/2020

Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Concessão da tutela provisória de urgência para suspensão contratual ou redução de valor do aluguel
Fundamentação do voto do relator	<p>“Cuida-se de ação revisional de contrato de locação ajuizada pela locatária em 02/07/2020, com pedido de tutela provisória visando a suspensão ou redução dos locativos mensais, tendo sido indeferida a medida nos seguintes termos: Vistos. Inaplicável o art. 6º, caput, do CDC, pois não há prestação de serviço ou fornecimento de produto a destinatário final. Se (i) houver contrato de prestação continuada, (ii) a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, (iii) com extrema vantagem para a outra, (iv) em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato (art. 478 do CC), e não sua revisão. A modificação das condições do contrato é mera faculdade do credor (art. 479 do CC), não podendo ser implementada pelo juiz. Porque o contrato em discussão é bilateral (fixa obrigações a ambas as partes), de plano se descarta a aplicação do art. 480 do CC (diz respeito exclusivamente a contratos unilaterais). Também não incide a regra do art. 317 do CC, porquanto não sobreveio desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. A parte ré continua a ser credora de parcela de valor igual àquele vigente antes da crise sanitária. Ressalto igualmente que não é o caso de se afastarem os efeitos da mora (arts. 393 e 399 do CC), haja vista que o pagamento de prestação pecuniária não se torna impossível a priori em virtude da pandemia. A parte autora se obrigou a dar à parte ré quantia certa em dinheiro, que não deixou de existir ou circular por causa da retração econômica. A coisa a ser dada (dinheiro) ainda subsiste, o que afasta a aplicação do art. 234 do CC. Quanto à obtenção do dinheiro para pagamento, também não é fato teoricamente impossível, já que notório (art. 374 do CPC) que o sistema financeiro continua operando. Assim, àquele que teve redução de rendas ou receitas é dado, pelo menos em tese, obter empréstimos, de modo a permitir a satisfação da dívida. Deve-se destacar que a situação de pandemia não gera, por si só, presunção de impossibilidade de adimplemento, demandando-se prova concreta de que a impontualidade do devedor é consuetudinária irresistível e não dependente, ainda que de forma concorrente, de prévia insolvência iminente da parte autora ou de sua imprudência financeira (deve provar que tomou cautelas de provisionamento e construção de reservas necessárias ao enfrentamento de crise econômica que já afeta o país há vários anos, crise esta que não tem qualquer relação com pandemia). O devedor também deve demonstrar que não lhe é possível captar recursos por meio de empréstimos ou outra fonte. Os documentos que instruem a inicial não fazem prova de tal espécie. Int. (...) No presente caso, bem andou o i. magistrado em indeferir a pretensão, pois assim como a agravante foi afetada pela paralisação das atividades econômicas em razão da pandemia mundial do novo coronavírus, também o foi a agravada. Assim sendo, não há que se cogitar em interferência do Poder Judiciário para impor alteração na relação contratual em favor da autora, de forma unilateral, sem nem mesmo conferir a oportunidade do contraditório. Outrossim, muito embora seja fato público e notório que todos, não só no Brasil, mas no mundo todo, estão sendo afetados pela pandemia do novo coronavírus, não se entevê neste momento processual a presença concomitante de ambos requisitos previstos no art. 300 do CPC, especialmente a forte probabilidade do direito invocado (...). Consigne-se ainda que o juízo de primeiro grau tem melhores condições de avaliar os impactos das medidas impostas pelo Poder Executivo no desempenho da atividade econômica de sua região, tendo sido sancionada a Lei 14.010/2020, certo que a disposição que alteraria a Lei 8.245/91 restou vetada (art. 9º da nova</p>

	lei).” Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2125203-40.2020.8.26.0000 (15/07/2020, nº 2124228-18.2020.8.26.0000 (17/07/2020), nº 2146615-27.2020.8.26.0000 (20/07/2020), nº 2146615-27.2020.8.26.0000 (21/07/2020); nº 2158607-82.2020.8.26.0000 (23/07/2020); nº 2163096-65.2020.8.26.0000 (24/07/2020)
Decisão	Provimento negado: ausência dos requisitos para concessão da tutela de urgência
Ementa	Locação de imóvel comercial – Locatária que pretende a suspensão ou redução do aluguel – Ação revisional – Tutela provisória indeferida – Medida adequada, em respeito ao contraditório e ampla defesa, tendo sido sopesados os direitos e deveres das partes, ambas afetadas pela pandemia de covid-19 – Agravo de instrumento improvido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2176734-68.2020.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2020; Data de Registro: 10/09/2020)

Processo: 2119914-29.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	10/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Concessão da tutela provisória de urgência para redução no percentual de 50% do valor do aluguel mensal
Fundamentação do voto do relator	“(…) a pandemia do coronavírus se acomoda, com efeito, ao conceito de fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, autorizando, por isso, revisão contratual; estabelece, deveras, o artigo 317, “caput”, do Código Civil (...) já o artigo 478, “caput”, da sobredita legislação traz (...). Adotada emergiu, destarte, a teoria da imprevisão, segundo a qual a superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem onerosidade excessiva da prestação para uma das partes faz permitida a readequação do seu valor ou a extinção do vínculo contratual. O cenário diz ainda com os institutos caso fortuito e/ou força maior; assim por caracterizar “fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir” - artigo 393, parágrafo único, do Código Civil; em hipótese tais, mesmo em havendo cumprimento diferenciado da obrigação por uma das partes, não responde ela por eventuais prejuízos infligidos à outra. O risco de dano, ao lado disso, emerge manifesto; a cobrança integral dos locativos dentro em o período de quarentena imposto pelo poder público poderá deveras embaraçar a manutenção do

	estabelecimento comercial, em relevo a queda vertiginosa de seu faturamento por força da crise financeira desencadeada pela pandemia do coronavírus. Tem-se, destarte, no cenário, razoável/justa a redução dos locativos ao percentual de 50% (cinquenta por cento); a providência restabelece o equilíbrio da relação “ <i>ex locati</i> ” ao distribuir de forma equitativa os prejuízos oriundos do contexto.”
Decisão	Provimento parcial: redução dos locativos no percentual de 50% com o objetivo de distribuição equitativa dos prejuízos oriundos da conjuntura
Ementa	Agravo de instrumento - locação de imóvel comercial - ação revisional de alugueres - insurgência contra r. "decisum" que trouxe indeferida tutela de urgência - pretendida redução nos locativos, dentro em o período de quarentena imposto pelo poder público, do equivalente a 50% (cinquenta por cento) - pandemia do coronavírus acomodada ao conceito de fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, e por isso a autorizar a revisão do contrato de locação - exegese dos artigos 317, "caput", e 478, "caput", ambos do Código Civil - aplicabilidade, ainda, da teoria da imprevisão - requisitos alicerçadores da excepcional medida evidenciados em sede de cognição sumária - redução dos locativos no percentual de 50%(cinquenta por cento) - distribuição equitativa dos prejuízos oriundos da conjuntura - decisão reformada - recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2119914-29.2020.8.26.0000; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2020; Data de Registro: 10/09/2020)

Processo: 2136902-28.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	14/09/2020
Polo ativo	Locador
Pedido do autor/agravante	Reforma da concessão de tutela de urgência antecipada para suspensão do dever do autor de pagar ao réu a parcela mínima do aluguel (suspensão retroativa à data do fechamento do shopping, com manutenção do pagamento da parcela variável calculada sobre o faturamento), para que lhe admitido o pagamento de 50% do valor do aluguel mínimo ajustado, durante o período em que o empreendimento esteve fechado.
Fundamentação do voto do relator	“Nesse cenário, é evidente o impacto econômico em decorrência da pandemia, assim como a necessidade de criar meios concretos de enfrentamento da emergência de saúde pública para evitar a propagação do vírus, sobretudo em estabelecimentos como os da Agravada, especializado em depilação a laser e serviços de estética facial e corporal, que foram impedidos de funcionar. Diante de

	situações como a dos autos, em tese, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da impreviabilidade prevista no artigo 317 do Código Civil. E, no caso em questão, os elementos trazidos demonstram ser possível a concessão da tutela provisória de urgência. Todavia, em cognição sumária, não na extensão aplicada pelo Juízo de primeiro grau.”
Decisão	Provimento parcial: “a fim de preservar a função social da atividade exercida pela Agravada e reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato de locação, prudente a redução temporária do locativo em sede de tutela antecipada, em 50% do valor contratual, retroagindo à data do fechamento do shopping, devendo ser mantido o pagamento da parcela variável calculada sobre o faturamento com o pagamento posterior da diferença em 10 (dez) vezes, a partir de novembro, sem juros e multa.”
Ementa	Agravo de Instrumento - Ação de Revisão Contratual - Insurgência contra a decisão que suspendeu o valor locatício mínimo - Loja em shopping - Paralisação das atividades em razão de ações governamentais de combate à pandemia da COVID-19 - Presença dos requisitos autorizadores da medida, porém em extensão diversa da fixada pelo juízo - Possibilidade de redução do aluguel em 50%, nos termos que se especifica, não incluído o fundo de promoção - Decisão modificada - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2136902-28.2020.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2020; Data de Registro: 14/09/2020)

Processo: 2164899-83.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	15/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Concessão da tutela provisória de urgência antecedente antecipada para isenção total do aluguel e dos demais encargos no período de março a julho de 2020 e do desconto de pelo menos 50% em relação aos meses seguintes
Fundamentação do voto do relator	“(…) após a interposição, a agravante requereu a desistência do Recurso. Impõe-se, pois, a homologação do pedido de desistência do Recurso apresentado pela agravante.”
Decisão	Recurso prejudicado: desistência do agravo pela agravante
Ementa	Agravo de Instrumento. Ação Revisional de Aluguel. Contrato de locação de imóvel comercial. Decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência, para determinar a redução do aluguel em trinta por cento (30%). Inconformismo da autora deduzido no

	Recurso. Exame: Agravante que requereu a desistência do Agravo. Homologação. Recurso prejudicado (TJSP; Agravo de Instrumento 2164899-83.2020.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/09/2020; Data de Registro: 15/09/2020)
--	---

Processo: 2183908-31.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	17/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	A concessão da tutela provisória de urgência antecipada pela sentença de 1º grau (redução de 50% do valor do locativo e da cota condominial de julho de 2020) é insuficiente. Assim, requer a agravante tutela de urgência para isenção do aluguel ou, subsidiariamente, a redução entre 70% a 80% do valor, tendo em vista que atua na área de turismo (agência de viagens)
Fundamentação do voto do relator	<p>“Evidencia-se o impacto econômico direto na atividade das agências de viagens. Passível, portanto, a intervenção judicial para restabelecer o reequilíbrio da obrigação em observância à teoria da imprevisão. O Projeto de Lei nº 936/2020, em trâmite no Congresso Nacional, que altera a Lei de Locação e dispõe sobre os procedimentos a serem adotados enquanto perdurar as medidas de enfrentamento da pandemia, permite a suspensão similar do pagamento de aluguel para as locações não residenciais, autorizando o parcelamento da diferença. No entanto, o juízo a quo já concedeu a agravante a redução de 50% o valor do locativo e da cota condominial de julho de 2020. A porcentagem de desconto está em consonância com a jurisprudência da Corte, que não tem concedido a isenção total”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000 (04/05/2020), nº 2156601-05.2020.8.26.0000 (06/08/2020)</p>
Decisão	Provimento negado: “o locador não recorreu da decisão que concedeu a tutela de urgência, de forma que não se pode impor o pagamento parcelado da diferença dos aluguéis e da respectiva cota condominial, sob pena de <i>reformatio in pejus</i> .”
Ementa	Agravo de Instrumento - Ação Revisional de Contrato de Locação - Tutela de Urgência - Juízo - Deferimento Parcial - Redução de 50% do locativo e da cota condominial - Agravante - Locatária - Insurgência - Pandemia da COVID-19 - Teoria da Imprevisão - Art. 317 do Código Civil - Pretensão - Isenção total dos aluguéis - Impertinência - Precedentes da Corte - Diferença dos locativos - Pagamento parcelado a partir do restabelecimento do estado de normalidade - Impossibilidade - Locador - Ausência de recurso

	- Vedação da “reformatio in pejus” - Decisão combatida - Manutenção. Agravo de Instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2183908-31.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2020; Data de Registro: 17/09/2020)
--	---

Processo: 2186888-48.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	17/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	A concessão da tutela provisória de urgência pela sentença de 1º grau (redução de 30% do valor do locativo por 30 dias) é insuficiente. Assim, requer a agravante tutela de urgência para suspender a exigibilidade dos alugueis ou, subsidiariamente, reduzi-los até o fim da pandemia, argumentando que não cobrou mensalidades dos alunos pois estava fechada (academia de ginástica)
Fundamentação do voto do relator	<p>“Sobre a matéria, reza o art. 317 do Código Civil (...) As atividades da agravante sofreram intensa redução em razão das medidas de distanciamento social impostas pelo poder público diante da pandemia da COVID-19, conforme a Lei Federal nº 13.979/2020 e o Decreto Estadual nº 64.881/2020. Não há dúvida sobre a imprevisibilidade do fato e das consequências correlatas, tanto que o Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 6/2020). Evidencia-se o impacto econômico direto na atividade da agravante. Passível, portanto, a intervenção judicial para restabelecer o reequilíbrio da obrigação em observância à teoria da imprevisão. O Projeto de Lei nº 936/2020, em trâmite no Congresso Nacional, que altera a Lei de Locação e dispõe sobre os procedimentos a serem adotados enquanto perdurarem as medidas de enfrentamento da crise sanitária, permite a suspensão similar do pagamento de aluguel para as locações não residenciais, autorizando o parcelamento da diferença.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000 (04/05/2020), nº 2156601-05.2020.8.26.0000 (06/08/2020)</p>
Decisão	Provimento parcial: “concessão de tutela provisória de urgência para reduzir o valor atual do aluguel em 30% por 60 dias (para os alugueis com vencimento em agosto e setembro de 2020), observando-se, todavia, que a mitigação não importa na inexistência da diferença, cujo pagamento poderá ser realizado de forma parcelada em dez vezes, sem juros, a partir restabelecimento do estado de normalidade, autorizada a revisão em caso de disciplina diversa pelo Legislativo (Projetos de Lei nº 936/2020 e nº 1179/2020)”
Ementa	Agravo de Instrumento - Ação Revisional de Contrato de Locação - Tutela de Urgência - Juízo - Indeferimento - Agravante -

	<p>Locatária - Alegação - Pandemia da COVID-19 - Teoria da Imprevisão - Art. 317 Código Civil - Pretensão - Redução do valor dos alugueis - Pertinência - Diferença dos locativos - Pagamento parcelado a partir do restabelecimento do estado de normalidade - Decisão combatida - Parcial Reforma. Agravo de Instrumento parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2186888-48.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2020; Data de Registro: 17/09/2020)</p>
--	--

<p>Processo: 2191104-52.2020.8.26.0000</p>	
<p><i>Data do julgamento</i></p>	<p>21/09/2020</p>
<p><i>Polo ativo</i></p>	<p>Locador</p>
<p><i>Pedido do autor/agravante</i></p>	<p>Reforma da concessão de tutela provisória <i>inauditam altera pars</i> que reduziu ao locatário o valor do locativo comercial mensal em 50% em relação aos meses de abril, maio, junho e julho de 2020, em função das consequências advindas das decisões administrativas restritivas de funcionamento do comércio em razão da pandemia do Covid-19. Pede, assim, a reforma da decisão agravada para que da mesma seja substituído o verbo “reduzir” pelo verbo “suspender”, devendo, ao final, constar a suspensão de 50% dos alugueis em questão, cujo pagamento das diferenças suspensas deve ser feito de forma proporcional sobre os alugueis vincendos a partir de agosto/2020 pelo locatário</p>
<p><i>Fundamentação do voto do relator</i></p>	<p>“Inicialmente, forçoso reconhecer que a questão vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora agravado no bojo da ação de revisão de contrato de aluguel não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim as decisões político-administrativas dos governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas. Tanto é que, nas últimas pandemias enfrentadas pelo país, não foram adotadas medidas semelhantes de “quarentena”, de “lockdown”, de “isolamento horizontal”, dentre outras. Dessa maneira, verifica-se que a modificação das relações de equilíbrio entre os particulares que estão ocorrendo por todo o país decorre de decisões político-administrativas, assemelhando-se muito mais ao chamado “fato do príncipe” do Direito Administrativo porém com consequências diretas nas relações entre particulares, e não entre estes e o Poder Público. Não se pode ignorar o fato de que, embora a regra governante das relações privadas seja o <i>pacta sunt servanda</i>, a ordem normativa brasileira prevê a possibilidade de, por intermédio do Poder Judiciário, relativizar-se tal princípio em situações específicas. E é inegável que as recentes decisões político-administrativas têm impactado de forma severa as relações jurídicas entre os particulares, notadamente como no caso dos autos, em que estabelecimentos comerciais do ramo alimentícios foram fechados ao atendimento público por decisões administrativas dos governos Estaduais e Municipais, ocasionando perdas severas ao faturamento, que</p>

	<p>evidentemente se viram privados de sua clientela presencial. Se a agravada realmente sofreu forte redução em seu faturamento em razão das inúmeras proibições administrativas que paralisaram muitas das atividades econômicas, evidentemente isso prejudicaria sua capacidade de auferir a renda com a qual poderia honrar com seus compromissos, como o aluguel. De outro lado, os proprietários dos imóveis locados também possuem suas despesas e suas necessidades, não sendo razoável se deferir a medida pleiteada em sede liminar, para se declarar inexigível metade do valor do aluguel relativo a quatro meses e especialmente sem que a requerida, ora agravante, pudesse se manifestar, com o intuito de se resguardar as atividades dos locatários em detrimento dos locadores. Frise-se que o mesmo argumento apresentado pela agravada redução no faturamento poderá ser utilizado pela agravante, sendo necessário, para se começar a ponderar acerca da possibilidade de se conceder, judicialmente, o pretendido desconto no valor do aluguel, analisar-se a situação fática de ambas as partes para que se alcance a solução mais equânime e que respeite a legislação vigente, bem como os princípios aplicáveis. O reconhecimento ou não de aplicabilidade das teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva deverá ser realizado oportunamente após a contestação da requerida, não interferindo na análise do presente recurso, pois ainda que se reconhecesse sua aplicabilidade, seria o caso de se deferir apenas parcialmente a liminar, para suspender a exigibilidade de 50% do valor do locativo mensal relativo aos meses de abril a julho de 2020, sem prejuízo de posterior pagamento, garantindo assim à requerida o direito ao contraditório e à ampla defesa.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2069959-29.2020.8.26.0000 (01/07/2020), nº 2078702-28.2020.8.26.0000 (01/07/2020), nº 2149814-57.2020.8.26.0000 (01/09/2020)</p>
Decisão	<p>Provimento parcial: suspensão da exigibilidade do montante de 50% do valor do locativo quanto aos meses de abril, maio, junho e julho de 2020, com determinação de pagamento posterior das diferenças na forma e no tempo a serem determinados pelo juízo a quo.</p>
Ementa	<p>Agravo de Instrumento. Ação de Revisão de Contrato de Locação Comercial. Concessão liminar “inaudita altera pars” de redução do aluguel em razão da pandemia do novo coronavírus. Inadmissibilidade. Cabimento apenas da suspensão da exigibilidade da metade do locativo relativo aos meses de abril a julho de 2020 sem prejuízo de posterior pagamento. Necessidade, ademais, de se aguardar o exercício do contraditório. Decisão parcialmente reformada. 1. A questão vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora agravado no bojo da ação de revisão de contrato de aluguel não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim as decisões político-administrativas dos governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas. Tanto é que, nas últimas pandemias enfrentadas pelo país, não foram adotadas medidas semelhantes de “quarentena”, de “lockdown”, de “isolamento horizontal”, dentre outras. 2. Embora a regra governante das relações privadas seja o pacta sunt servanda, a ordem normativa brasileira prevê a possibilidade de, por intermédio do Poder Judiciário, relativizar-se tal princípio em situações específicas. Os proprietários dos imóveis locados também possuem suas despesas e suas necessidades, não sendo razoável se deferir a medida pleiteada em sede liminar, para se declarar inexigível metade do valor do aluguel relativo a quatro meses – e especialmente sem que a requerida, ora agravante, pudesse se manifestar, com o intuito de se resguardar as atividades dos locatários</p>

	em detrimento dos locadores. 3. O reconhecimento ou não de aplicabilidade das teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva deverá ser realizado oportunamente após a contestação da requerida, não interferindo na análise do presente recurso, pois ainda que se reconhecesse sua aplicabilidade, seria o caso de se deferir apenas parcialmente a liminar, para suspender a exigibilidade de 50% do valor do locativo mensal relativo aos meses de abril a julho de 2020, sem prejuízo de posterior pagamento, garantindo assim à requerida o direito ao contraditório e à ampla defesa. 4. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2191104-52.2020.8.26.0000; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2020; Data de Registro: 21/09/2020)
--	---

Processo: 2171861-25.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	22/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Reforma da concessão de tutela provisória de urgência que reduziu em 40% o valor do aluguel (parcelas vincendas). Pedê que a liminar inclua os meses vencidos de maio e de junho de 2020, pois o decreto de quarentena já estava em vigor nestes meses
Fundamentação do voto do relator	<p>“Com efeito, em razão da quarentena instituída pelo Governo do Estado de São Paulo para conter o avanço da Pandemia da COVID-19, houve impacto significativo no faturamento mensal de diversas Empresas, que a despeito da suspensão obrigatória de suas atividades continuam arcando com uma série de encargos e despesas fixas durante todo esse período. Demais, observa-se que a instituição da quarentena ocorreu ainda no mês de março de 2020, conforme Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, dificultando o pagamento do valor integral do aluguel do imóvel objeto do contrato de locação que vincula as partes já nos meses de maio e junho de 2020. Assim, a modo de repartir entre a locadora e a locatária o esforço necessário para a continuidade da relação jurídica em questão neste momento de crise, tem-se como melhor solução para o caso a redução dos locativos mensais de maio e junho, porquanto já estava vigente a restrição ao funcionamento do comércio da autora.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2088297-51.2020.8.26.0000 (04/06/2020), nº 2100838-19.2020.8.26.0000 (01/07/2020), nº 2137043-47.2020.8.26.0000 (20/07/2020), nº 2121279-21.2020.8.26.0000 (21/07/2020), nº 2128229-46.2020.8.26.0000 (30/07/2020)</p>
Decisão	Provimento: acolhimento do recurso para arbitrar o desconto de 40% sobre o aluguel mensal devido pela agravante, incluindo os

	meses de maio e junho de 2020
Ementa	Agravo de Instrumento. Ação Revisional de Contrato de Locação. Decisão que deferiu a tutela de urgência para reduzir em quarenta por cento (40%) o valor do aluguel, mas apenas em relação às parcelas vincendas. Inconformismo da autora locatária deduzido no Recurso. Exame: probabilidade do direito bem evidenciada, "ex n" do artigo 300 do Código de Processo Civil. Desconto que deve ser arbitrado também quanto às prestações de maio e junho, visto que já estava em vigor o decreto de quarentena. Decisão reformada. Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2171861-25.2020.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2020; Data de Registro: 22/09/2020)

Processo: 2193604-91.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	23/09/2020
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Reforma da concessão de tutela provisória de urgência antecipada que reduziu em 50% o valor do aluguel até o retorno às atividades regulares do comércio, mantida a obrigação de arcar com as despesas de condomínio e demais encargos. Pede, assim, redução do aluguel em 50% para todo o período em que perdurar as restrições nas atividades da agravante impostas pelo poder público
Fundamentação do voto do relator	“De início, no entanto, observa-se que na petição inicial foram feitos diversos pedidos a título de tutela de urgência, mas aqui em sede recursal apenas a matéria atinente à redução percentual dos aluguéis foi devolvida, razão pela qual a atuação deste Tribunal deve a ela se limitar. No caso em tela, não há dúvidas sobre a imprevisibilidade e consequências do cenário atual decorrente da pandemia vivenciada, sendo notória a excepcionalidade da situação enfrentada por todos. A locatária esteve impedida de exercer suas atividades comerciais até a flexibilização da quarentena decretada em todo o Estado de São Paulo em razão do fechamento do comércio não essencial no qual se enquadra a atividade da agravante, sendo que só pôde retomar parcialmente suas atividades a partir de junho/2020, ainda com muitas restrições. Em cognição sumária, a autora/agravante demonstrou que a lojista tentou negociar com a locadora, que se mostrou impassível à situação. E apesar da agravada sustentar em contramínuta que não há nexos de causalidade entre a vulnerabilidade econômica da agravante e os efeitos da pandemia, é certo que a autora/agravante demonstrou sumariamente a queda de faturamento que teve por conta da restrição das atividades (...)”

Decisão	Provimto: acolhimento do recurso de redução provisória de 50% do aluguel desde março de 2020 até o retorno às atividades regulares do comércio, mantida a obrigação de arcar com as despesas de condomínio e demais encargos, tendo em vista a função social do contrato e o reequilíbrio contratual (“É de se deixar claro que o deferimento diz respeito a suspensão do pagamento integral dos aluguéis, até que a autora/agravante tenha autorização para voltar a operar regularmente suas atividades, sem qualquer reflexo no exame de mérito da demanda, medida que se concede também diante de seu caráter de reversibilidade.”)
Ementa	Agravo de Instrumento. Ação revisional. Locação. Autora que postula a tutela de urgência para suspender ou diminuir o aluguel em 50% durante o período em que perdurar a suspensão de suas atividades por ordem do Poder Público. Decisão agravada que indefere a liminar pleiteada. A tutela só se concede quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos exatos termos do artigo 300 do CPC/2015. COVID-19. Teoria da imprevisão que se observa. Desconto de metade do valor dos aluguéis que é proporcional e razoável. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2193604-91.2020.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2020; Data de Registro: 23/09/2020)

Processo: 2202881-34.2020.8.26.0000	
Data do julgamento	24/09/2020
Polo ativo	Locador
Pedido do autor/agravante	Reforma da concessão de tutela provisória de urgência antecipada que reduziu, em julho de 2020, 50% do valor do aluguel e do condomínio, com obrigação de não fazer ao réu (locador) no sentido de se abster de negativar o nome da autora e de dos fiadores por eventual inadimplemento. Pede a inaplicabilidade da teoria da imprevisão e que os prejuízos não podem ser assumidos apenas por uma das partes (locador), visto que, embora o shopping estivesse fechado, mantém gastos com segurança, manutenção, água, luz, seguro, IPTU, além de salários dos funcionários.
Fundamentação do voto do relator	“Sobre a matéria, reza o art. 317 do Código Civil (...) As atividades comerciais da agravada foram interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia da COVID-19, fundadas na Lei Federal nº 13.979/2020 e no Decreto Estadual no 64.881/2020. A agravada é locatária de imóvel localizado em Shopping Center do agravante, que permaneceu fechado por pelo menos três meses. A agravada exerce atividade não essencial, ligada ao turismo. Demonstrou que possui dez funcionários e sofreu perda de faturamento (...). Não há dúvida da imprevisibilidade do fato e consequências correlatas, tanto que o Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 6/2020). Passível, assim, a intervenção judicial visando ao

	<p>reequilíbrio da obrigação.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2073789-03.2020.8.26.0000 (04/05/2020), nº 2156601-05.2020.8.26.0000 (06/08/2020)</p>
Decisão	<p>Provimento negado: “Necessário observar que a mitigação do valor deferida abrange apenas o mês de julho de 2020. E, após o término do período da suspensão das atividades, possibilita-se à agravante a cobrança das diferenças, de forma parcelada e sem a incidência de juros, com o que não há se falar em prejuízo (...) Pelo meu voto, nego provimento ao agravo, facultando à agravante a cobrança da diferença da redução do locativo e do condomínio quando do retorno ao estado de normalidade, em dez parcelas, sem a incidência de juros.”</p>
Ementa	<p>Agravo de Instrumento - Ação Revisional de Aluguel - Tutela - Juízo - Deferimento - Redução do valor do locativo e do condomínio em 50% no mês de julho - Pertinência - Pandemia da Covid-19 - Teoria da Imprevisão - Inteligência do Art. 317 Código Civil - Agravante - Possibilidade de recebimento das diferenças a partir do restabelecimento do estado de normalidade - Imposição - Decisão combatida - Manutenção. Agravo de Instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2202881-34.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2020; Data de Registro: 24/09/2020)</p>

<p>Processo: 2194861-54.2020.8.26.0000</p>	
Data do julgamento	<p>30/09/2020</p>
Polo ativo	<p>Locador</p>
Pedido do autor/agravante	<p>Reforma da concessão de tutela provisória de urgência antecedente que reduziu o aluguel mensal em 60% para reduzi-lo em 20%, visto que o agravado (locatário) é posto de combustível localizado próximo a hospital de referência, não havendo a comprovação de queda do faturamento em relação ao período pré-pandemia</p>
Fundamentação do voto do relator	<p>“Com efeito, embora esta Relatora venha decidindo pela possibilidade de concessão do desconto do locativo mensal em favor das Empresas que tiveram suas atividades afetadas pela Pandemia da COVID-19, o caso em exame apresenta peculiaridades que não justificam a concessão do pretendido desconto no percentual arbitrado pela MMF Juíza “a quo”. Conforme se observa dos autos, o estabelecimento do demandante, ora agravante, está inserido em um dos setores considerados essenciais pelo Governo e, em razão</p>

	<p>disso, não teve a atividade de comércio de combustível interrompida compulsoriamente em razão da Pandemia da COVID-19. Por outro lado, é sabido que as regras de isolamento e distanciamento social causaram redução significativa na circulação dos veículos automotores, o que pode ser percebido pela nítida queda dos níveis de congestionamento nas principais das Cidades do País, circunstância que corrobora a afirmação de queda no faturamento do demandante. Assim, deve ser reformada a r. decisão agravada, mas apenas para reduzir o desconto concedido pelo r. Juízo de origem para vinte por cento (20%) do aluguel mensal, ficando mantidos ao menos por ora o prazo de vigência desse desconto e a determinação de restituição da diferença apurada no período, de forma parcelada, a partir do mês de dezembro de 2020.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2149732-26.2020.8.26.0000 (27/07/2020), nº 2171564-18.2020.8.26.0000 (27/08/2020), nº 2112319-76.2020.8.26.0000 (23/09/2020)</p>
Decisão	Provimto: redução do desconto concedido pelo juízo de origem para 20% do aluguel mensal
Ementa	<p>Agravo de Instrumento. Ação Revisional de contrato de locação. Imóvel comercial. Decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência para reduzir o valor do aluguel mensal para sessenta por cento (60%) do valor vigente. Inconformismo deduzido no Recurso. Exame: probabilidade do direito bem evidenciada, "ex n" do artigo 300 do Código de Processo Civil. Desconto contudo que deve ser arbitrado em vinte por cento (20%) do valor do aluguel, ante os parâmetros da proporcionalidade e da razoabilidade. Decisão reformada. Recurso Provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2194861-54.2020.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020)</p>

ANEXO II

Acórdãos do TJSP em sede de ação revisional de aluguel comercial em decorrência da pandemia de COVID-19 (setembro de 2021)

Processo: 1011697-70.2020.8.26.0011	
<i>Data do julgamento</i>	01/09/2021
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/apelante</i>	Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial com pedido de tutela de urgência antecipada, impondo o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 2% sobre o valor atualizado da causa
<i>Fundamentação do voto do relator¹</i>	“(…) extrai-se dos autos a reprodução do contrato de locação, tratando-se de relação locatícia iniciada em 01/06/2019, com prorrogação por prazo indeterminado após 31/10/2019, com o ajuizamento da ação de revisão contratual em 09/12/2020, resultando que o requisito temporal para o ajuizamento da ação revisional tem-se por preenchido, eis que estabelece o artigo 19 da Lei de Locação que (...) não havendo acordo, o locador ou o 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. extrai-se dos autos a reprodução do contrato de locação, tratando-se de relação locatícia iniciada em 01/06/2019, com prorrogação por prazo indeterminado após 31/10/2019, com o ajuizamento da ação de revisão contratual em 09/12/2020, resultando que o requisito temporal para o ajuizamento da ação revisional tem-se por preenchido, eis que estabelece o artigo 19 da Lei de Locação que (...) não havendo acordo, o locador ou o 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, situação diferente à perseguida pela locatária. Quanto à aplicação dos artigos 478 e 479 do Código Civil, tem-se que tais dispositivos admitem a resolução de contratos de execução continuada ou diferida, em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, mas não a revisão das obrigações assumidas. O ventilado princípio da boa-fé objetiva e, ainda, da função social às relações contratuais, afigura-se como uma via de duas mãos, eis que se presta tanto à contratante quanto à contratada, ou seja, no caso, presta-se à locadora e à locatária. E isso não deixou de ser considerado, resultando que, no caso, por tudo quanto já mencionado, a manutenção do equilíbrio da relação obrigacional entre as partes, a força vinculativa dos contratos, o que de forma voluntária e consciente pactuaram, sendo que os

¹ Em “Fundamentação do voto do relator”, indicamos apenas as fundamentações principais que utilizamos em nossa pesquisa.

	<p>riscos na economia não chegam a ser situações de todo imprevisíveis, até porque, enquanto mantida a vinculação e não devolvido o imóvel livre e desocupado pela locatária à locadora, esta não tem como livre dispor do imóvel, ainda que porventura reduzido ou cessado o faturamento da locatária. Aliás, é cediço, até por regras ordinárias da experiência comum, subministrada pela observação do que ordinariamente acontece, nos termos do artigo 375, do Código de Processo Civil/2015, que há áreas de atividades empresariais, comerciais que até aumentaram as respectivas rendas, aproveitando nichos abertos com a pandemia. No mais, nada há nos autos de robusto e convincente para demonstrar de forma hábil em que extensão e dimensão porventura tenha havido queda no faturamento da locatária e o nexa a respeito com a pandemia, o que não se tem por ocorrido sequer pela prova oral (fls. 357/358), que não substitui documentos contábeis, oficiais e pertinentes. Aliás, houve o encerramento da instrução processual (fls. 357) e provas outras não foram produzidas a respaldar as alegações da locatária, ainda que assim não entenda referida insurgente. Assim, no caso, a revisão pretendida não encontrou guarda e assim se mantém.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Apelações Cíveis nº 1001285-51.2020.8.26.0441 (24/05/2021), nº 1017956-32.2020.8.26.0577 (27/08/2021)</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	<p>Apelação Cível – Interposição contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial com pedido de tutela de urgência antecipada. Preliminar suscitada em contrarrazões afastada. Litispendência inócurrenre. Mérito. Direito à revisão da locação não reconhecido, no caso, ainda que diante da pandemia (Covid 19 ou novo corona). Embargos à execução decorrente da respectiva execução, cujos autos encontram-se apensados para julgamento simultâneo, diante da conexão, cuja específica sentença ainda não sofreu insurgência pelas partes, posto não exaurido o prazo recursal. Análise oportuna ulterior dos embargos à execução, caso sobrevenha o recurso voltado à específica outra sentença, em tais outros autos. Honorários advocatícios majorados em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1011697-70.2020.8.26.0011; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2021; Data de Registro: 01/09/2021).</p>

Processo: 1116524-59.2020.8.26.0100	
Data do julgamento	08/09/2021
Polo ativo	Locatário

Pedido do autor/apelante	Apelação contra sentença que julgou improcedente a ação revisional, impondo o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa
Fundamentação do voto do relator	<p>“Com efeito, inobstante o fato de que foi declarada pela Organização Mundial da Saúde a situação de pandemia mundial em razão do contágio pelo COVID-19, no caso concreto, em que pese a eventual dificuldade financeira da locatária apelante, inaplicável a excepcionalidade de tratamento a ela. Efetivamente, a lei estabelece nas relações contratuais privadas os princípios da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (Código Civil, artigo 421, parágrafo único, com redação alterada pela Lei de Liberdade Econômica - Lei 13.874/2019). Ora, trata-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento da obrigação. Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo apenas autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478, do Código Civil). Mais ainda, a lei não autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Dessa forma, o fato de as atividades comerciais da apelante terem sido impactadas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei federal no 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual no 64.881/2020 - não autorizava o reconhecimento da procedência da ação. Como bem asseverou o Douto Magistrado sentenciante (fls. 187): ‘Nesse contexto, há que se considerar que as medidas de isolamento social, determinadas pelo Poder Público, para contenção ou minoração das consequências da declarada pandemia causada pelo vírus COVID-19, gerando o fechamento dos estabelecimentos comerciais, dentre eles, também os shopping centers, no período de 19 de março a 11 de junho de 2020, foi fato imprevisível e inevitável para ambas as partes contratantes e que, de igual forma, gerou prejuízo a ambas. Por certo, não há como se exigir de forma integral, durante tal período de excepcionalidade, a obrigação prevista em contrato aos lojistas, ainda que o fechamento não tenha decorrido de ato ou da vontade do locador do espaço. Isso é tão intuitivo que a própria requerida se prontificou a conceder descontos e isenções aos lojistas durante tal período, ainda que condicionado ao adimplemento da obrigação deles, nos termos previstos em contrato. Nesse diapasão, não vislumbro direito da parte autora à isenção da obrigação de pagar o aluguel referente ao mês de março, já que, concedido o desconto de 50% pela parte requerida, este se mostra mais que suficiente para equalizar a situação da parte autora, pois, seu estabelecimento funcionou normalmente por mais da metade dos dias do referido mês.’”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravo de Instrumento nº 2032724-91.2021.8.26.0000 (04/03/2021); nº 2076560-17.2021.8.26.0000 (11/05/2021)</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	Apelação - Locação de imóvel - Ação revisional - Hipótese em que a locatária almeja a suspensão ou redução dos encargos locatícios - Descabimento - A queda do faturamento por certo período não caracteriza caso fortuito ou força maior hábil a autorizar a intervenção do judiciário no negócio jurídico firmado pelas partes - Sentença mantida - Necessidade de majoração dos honorários advocatícios em grau recursal - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1116524-59.2020.8.26.0100; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021;

	Data de Registro: 09/09/2021
--	------------------------------

Processo: 1021482-52.2020.8.26.0562	
<i>Data do julgamento</i>	08/09/2021
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/apelante</i>	Apelação contra sentença que julgou improcedente a ação revisional, impondo o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa
<i>Fundamentação do voto do relator</i>	<p>“Em primeiro lugar, não houve cerceamento de defesa da Autora. Isso porque cabia à Autora a prova dos fatos constitutivos de seu direito alegado (art. 373, I, Código de Processo Civil), de revisão contratual enquanto durarem os efeitos econômicos deletérios das restrições do Poder Público decorrentes da situação de pandemia sobre o contrato de locação firmado entre as partes, qual seja, “contrato de locação comercial” (e-fls. 63/70), iniciado em OUT.2010 e posteriormente renovado entre as partes (e-fls. 72/79 23.FEV.2015 e e-fls. 81/85 03.FEV.2020). Acontece que a prova tanto de eventual quanto de inexistência de faturamento da Autora quanto de questões financeiras relativas à execução do contrato de locação eram todas, primeiro, documentais, e, segundo, pré-constituídas em relação ao momento de ajuizamento da presente demanda. Logo, deveriam tais provas instruir a petição inicial. No mais, a Autora sequer indicou de forma pormenorizada e juridicamente fundamentada exatamente quais as provas pretendidas e quais os fatos a elas destinados. Logo, não se pode cogitar de cerceamento de defesa da Autora. No mérito, tem-se que quando as partes firmaram o referido contrato de locação, a situação existente no País permitia o equilíbrio econômico entre os direitos e obrigações avençadas. Ocorre que a relação contratual foi abalada pelos efeitos da pandemia da COVID-19. A pandemia provocou uma situação de calamidade pública (estado de calamidade pública reconhecido pelo Dec.-Legislativo nº 6, de 20.MAR.2020). E em razão de medidas municipais e estaduais para conter o avanço rápido da moléstia, determinou-se a quarentena, isolamento social, fechamento dos estabelecimentos comerciais, com exceção das farmácias e estabelecimentos de distribuição de alimentos considerados estabelecimentos essenciais, como também se proibiu o comércio de rua. Tais medidas levaram ao consumo mínimo (-compra e venda-) em estabelecimentos não essenciais e alguns estabelecimentos comerciais não tiveram nem atividade mínima de consumo, também agravaram a alta taxa de desemprego, influenciando diretamente na situação econômica do país e das partes e, exigindo a participação de toda sociedade nas medidas de solidariedade e repartição de prejuízos. Ocorre que a pandemia é passageira assim como também é passageira a grave crise provocada em todos os segmentos da sociedade. Para tal, é necessário apenas o reajuste provisório das obrigações sem fraturas e, a teoria que melhor se enquadra é a da “base objetiva do negócio jurídico”, tornando inútil qualquer discussão sobre caso fortuito ou de força maior e outras teorias. “A “base objetiva do negócio</p>

	<p>jurídico” decorre de uma “tensão” ou “polaridade” entre os aspectos voluntaristas do contrato aspecto subjetivo e o seu meio econômico aspecto institucional - o que relativiza, nas situações mais dramáticas e aludida vontade, para permitir a adaptação do contrato à realidade subjacente. Com relação à polaridade entre o contrato e o seu meio, ou entre o seu aspecto subjetivo e o institucional, não atua ela de modo automático, como sucede com a “cláusula <i>rebus sic stantibus</i>”, pois supõe, sempre, um juízo de valor a respeito da importância das modificações do meio econômico em que o contrato se situa.” (cf. Clóvis V. do Couto e Silva, artigo “A teoria da base do negócio jurídico no Direito Brasileiro”, vol. 655, RT, págs. 7/11). E, segundo o i. Paulo Lôbo “A teoria da base objetiva do contrato é um passo além para a concretização da função social do contrato, pois independe da imprevisibilidade e visa a restaurar a relação de equivalência entre a prestação e a contraprestação existente na data da conclusão do contrato, destruída em virtude da mudança de circunstâncias. Afetada a relação de equivalência, o fim do contrato não pode ser alcançado, a não ser impondo o ônus excessivo e prejudicial ao devedor.” (em <i>Direito Civil, Contratos</i>, vol. 3, e. 2019, Saraiva jur, p. 205). Focando na função social do contrato, o Código Civil no dispositivo 421 determina: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.” (...) Voltando ao contrato firmado entre as partes, quando da formação havia uma equivalência econômica, mas com a pandemia e as medidas governamentais (-alterações externas-), ocorreu uma modificação no equilíbrio econômico das partes, que é a base estrutural do contrato, tornando impossível para a Autora cumprir sua obrigação de pagar nos moldes inicialmente acordados, em razão da onerosidade excessiva, que nada tem a ver com a teoria da imprevisão. Acontece que, na hipótese específica dos autos, é incontroverso entre as partes que a própria Ré adotou efetivas medidas de descontos e equivalências financeiras nos contratos de locação vigentes, inclusive o da Autora, nos períodos em que houve determinação de fechamento dos estabelecimentos empresariais pelo Poder Público, fase vermelha. E, por mais que a Autora afirme que tais medidas implicariam aumento posterior do valor locatício, tem-se que, primeiro, como visto, descumpriu o ônus de prova específico quanto à demonstração contábil de tal alegação e, no mais, não fornece nenhum fundamento jurídico que ampare a ilegitimidade de ajustes entre as partes, justamente para readequação, atual e futura, do equilíbrio contratual. Ainda, a pandemia da COVID-19 e as medidas adotadas pelos Poderes Públicos para o combate à disseminação desta doença impactaram de forma notória não só a ora Apelante, como também a Apelada, ou seja, todos os envolvidos na relação contratual, de modo que a adoção de medidas judiciais para o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato exige prudência. Logo, a extensão dos efeitos de uma revisão contratual para além do período em que absolutamente inviabilizadas as atividades econômicas das partes mostra-se indevida, haja vista que, permitida a retomada, ainda que parcial, das atividades empresariais de ambas as partes, Locatária e Locadora, a existência, ou não, de faturamento volta a integrar exclusivamente o risco do negócio e do ramo da atividade econômica desenvolvida. Por fim, importante observar que a Autora suscita, na verdade, temor quanto a evento futuro e incerto, de eventual cobrança indevida a ser praticada pela Ré, consubstanciada em valores de aluguéis incompatíveis com o mercado. Tal temor, contudo, mesmo porque absolutamente hipotético, não permite a intervenção atual do Poder Judiciário sobre a livre autonomia de vontade das partes na contratação e, em última análise, sobre a força obrigatória dos contratos.”</p>
Decisão	Provimento negado

Ementa	Apelação. Ação de Revisão Contratual. Cerceamento de defesa da Autora. Inocorrência. Prova relativa a faturamento regular e demais questões financeiras relativas à execução de contrato de locação que eram todas documentais e pré-constituídas quanto ao ajustamento da demanda. Revisão de contrato de locação em Shopping Center em razão de restrições do Poder Público decorrentes da conjuntura de pandemia atual. Aplicação da teoria da base objetiva do contrato, com onerosidade da prestação suportada pela Locatária. Revisão temporária de cláusulas contratuais. Possibilidade. Ré que adotou revisão dos contratos no período em que efetivamente esteve impedida de exercer atividades econômicas em razão de restrições do Poder Público. Impossibilidade de extensão indefinida de revisão contratual, principalmente porque permitida a retomada, ainda que parcial, das atividades empresariais das partes, sendo certo que a ambas afetam as restrições advindas da pandemia atual. Risco futuro e eventual de cobranças indevidas não justifica intervenção atual do Poder Judiciário. Recurso da autora não provido (TJSP; Apelação Cível 1021482-52.2020.8.26.0562; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 09/09/2021)
---------------	---

Processo: 2098592-16.2021.8.26.0000	
Data do julgamento	09/09/2021
Polo ativo	Locador
Pedido do autor/agravante	Reforma da decisão de primeiro grau que deferiu, em parte, a tutela de urgência antecipada em favor da locatária (redimensionamento do valor dos aluguéis mensais pagos atualmente para 50% para os meses de abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2021, em virtude do processo em curso de retomada das atividades não essenciais). Alega que faltam fundamentação e requisitos legais à autora/locatária, pois o município já está em fase de transição à retomada e flexibilização dos decretos de quarentena
Fundamentação do voto do relator	“A medida excepcional, disposta no artigo 300 do Código de Processo Civil, somente deve ser determinada em casos em que fique perfeitamente indicada a situação fática que permita juízo de sua necessidade. (...) Inexiste dúvida de que, nos tempos que passamos, houve sensível alteração na economia, notadamente tendo em vista as determinações governamentais em decorrência da Pandemia. No presente caso, o MM. Juízo <i>a quo</i> , em primeiro momento, ante as circunstâncias da quarentena adotada e a situação da agravada, microempreendedora, deferiu em parte a tutela antecipada para redimensionar o valor locativo para 50% do valor em vigor (fls. 114/118), com referência aos meses de abril, maio e junho de 2020. Em seguida, acolheu o pedido da autora para estender os efeitos da liminar, para o fim de redimensionar o valor do locativo mensal pago pela autora, na atualidade, para 50% (cinquenta por cento) do atual valor em vigor, com referência aos meses de julho, agosto e setembro de” 2020 (fls. 306/307). Verifico, assim,

	<p>que as medidas adotadas estão em consonância com as circunstâncias específicas ao caso, determinações legais e jurisprudência deste Tribunal. (...) No mais, a decisão de primeiro grau está bem fundamentada e procurou assegurar, em caráter cautelar, o resultado útil da demanda. Assim, não há no recurso razão que justifique a modificação do que ficou assentado em primeira instância.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravos de Instrumento nº 2134498-04.2020.8.26.0000 (19/08/2020), nº 2150756-89.2020.8.26.0000 (16/10/2020), nº 2259106-74.2020.8.26.0000 (10/08/2021)</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	<p>Processual Civil. Ação Revisional de Aluguel. Tutela de urgência parcialmente concedida em primeiro grau. Redimensionamento dos alugueres para 50% em primeiro momento e 75% posteriormente. Ausência de razões que justifiquem a reforma. Presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Medidas adotadas em consonância com as circunstâncias específicas ao caso. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2098592-16.2021.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2021; Data de Registro: 09/09/2021)</p>

Processo: 1001036-08.2020.8.26.0116	
Data do julgamento	13/09/2021
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/apelante	<p>Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial com pedido de tutela de urgência, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa. Pede a inversão do julgado sob o fundamento de que a Lei de Locação permite o reajuste do valor do aluguel. Alega que não foram observados a decisão proferida nos autos do Agravo de Instrumento nº 2168381-39.2020.8.26.0000 e a edição dos Decretos Municipais de quarentena.</p>
Fundamentação do voto do relator	<p>“Efetivamente, não há como deixar de reconhecer, diante da notoriedade existente, que o ramo de atividade do autor foi afetado pela covid-19. Empresas de diversos ramos sofreram e ainda sofrem as consequências dos efeitos gerados pela crise sanitária, com graves repercussões na economia nacional. O ramo de atuação do autor, inegavelmente, foi atingido, por ter ocorrido a paralisação</p>

das atividades durante considerável período, isto em virtude de determinação da Administração Pública, que impôs medidas de restrição visando o distanciamento social, com a finalidade de evitar a propagação do vírus. Tais medidas ainda estão em vigor, com avanços e recuos, em virtude de variações no número de contágios e internações hospitalares. (...) Somente a partir de 1o de junho, através de Decreto nº 8.128/2020 e da instituição do Plano São Paulo por meio do Decreto Estadual nº 64.994/2020, é que as atividades não essenciais foram retomando gradualmente seu funcionamento. (...) Evidentemente, a intervenção judicial nos contratos privados constitui medida excepcional, pois naturalmente deve prevalecer a incidência do princípio da intervenção mínima. Entretanto, não se pode deixar de lembrar que essa liberdade encontra limites diante da necessidade de observância da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Exatamente por isso é que o Código Civil admite a possibilidade de revisão contratual, adotando a teoria da imprevisão, como deixa evidenciado o artigo 317. O contrato foi celebrado em período de normalidade, mas o mercado imobiliário, tal como a grande maioria das atividades empresariais, sofreu sério impacto em razão da pandemia da covid-19, cujos efeitos negativos ainda se fazem presentes. Trata-se de um fato imprevisível, cuja ocorrência jamais poderia ter sido imaginada. E exatamente por isso, é uma situação que não foi considerada pelo legislador e pelas pessoas em geral, de modo que se faz necessária a busca de solução que possibilite assegurar a continuidade das relações e, sobretudo, o equilíbrio entre as partes, diante de uma nova realidade de coisas. (...) O valor mensal do locativo, obviamente, foi pactuado em período de normalidade, de modo que se faz necessário sopesar valores em conflito, considerando a função social do contrato, diante da realidade do problema vivido. Nessa perspectiva, apresenta-se irrecusável a possibilidade de admitir a revisão, como medida excepcional, diante do inegável desequilíbrio negocial estabelecido em virtude da situação pandêmica. A situação excepcional e imprevisível assim evidenciada ensejou impacto direto no contrato firmado entre as partes, o que por certo que não desautoriza a locadora de exigir os pagamentos solicitados, mas permite a redução do valor da obrigação. A ausência de maiores elementos acerca do real impacto financeiro provocado a ambas as partes, apresenta-se razoável adotar a divisão do ônus como caminho adequado para melhor dirimir a questão, posicionamento que também prestigia aos postulados da proporcionalidade, equidade e boa-fé. As diretrizes editadas pelo Poder Público para a atividade do autor, que abrange o ramo de comércio, através do denominado Plano São Paulo, envolvem a impossibilidade de funcionamento na fase vermelha e o funcionamento com restrições nas fases laranja, amarela e verde. O autor pleiteou o deferimento de uma redução de 50% do aluguel a partir de 20 de março de 2020 e pelo tempo em que perdurar a pandemia. Considerando as circunstâncias do caso concreto, e tendo em conta a necessidade de adotar uma solução mais adequada para possibilitar o reequilíbrio da base do negócio, reconhece-se adequado o parâmetro de fixação do aluguel mínimo a ser pago, com descontos progressivos, vinculando-se às fases de reabertura do comércio na seguinte proporção: 33,33% do valor (20 de março a 31 de maio de 2020), 50% (junho a setembro), 100% (outubro de 2020 em diante). Tal redução proporcional dos aluguéis conforme as fases de reabertura do Plano SP estabelecem ponderação dos interesses em questão; de um lado, consideram-se as medidas restritivas de atividades comerciais impostas pelo Governo e, de outro, a preservação das relações negociais.”

Precedentes do TJSP citados: Apelações Cíveis nº 1005295-91.2020.8.26.0004 (19/07/2020), nº 1040068-68.2020.8.26.0100 (29.01.2021), nº 1056281-52.2020.8.26.0100 (22/04/2021), nº 1010392-65.2020.8.26.0071 (18/05/2021), nº 1003182-46.2020.8.26.0302 (01/06/2021)

Decisão	Provisório parcial: fixação dos aluguéis, em conformidade com o Plano São Paulo, na proporção de 33,33% do valor (20 de março a 31 de maio de 2020), 50% (junho a agosto), 100% (setembro de 2020 em diante), sem prejuízo das demais cláusulas, enquanto perdurar o funcionamento parcial das academias até o integral restabelecimento, além de sucumbência recíproca
Ementa	Locação não residencial. Ação revisional de contrato. Pleito de redução do valor locativo, em razão do estado de calamidade pública. Notória afetação das condições financeiras do autor, como consequência das medidas restritivas impostas pelas autoridades sanitárias, com vistas ao enfrentamento da pandemia de COVID-19. Lojas diretamente atingidas pelos efeitos da pandemia provocada pelo novo coronavírus. Possibilidade de redução do aluguel, com desconto progressivo, conforme as fases de reabertura determinadas pelo poder público. Medida de caráter excepcional a ensejar intervenção judicial. Parcial procedência reconhecida. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. A situação excepcional e imprevisível envolvendo a pandemia trouxe impacto direto no contrato firmado entre as partes, o que por certo não desautoriza a requerida a exigir os pagamentos solicitados, mas permite a redução do valor da obrigação. As diretrizes editadas pelo Poder Público para a atividade do autor, que abrange o ramo de comércio, através do denominado Plano São Paulo e dos Decretos Municipais pertinentes, envolvem a impossibilidade de funcionamento ou a restrição de horários. Assim, apresenta-se como razoável o parâmetro de fixação do aluguel mínimo a ser pago com descontos progressivos, vinculando-se às fases de reabertura do comércio. (TJSP, Apelação Cível 1001036-08.2020.8.26.0116; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 1ª Vara; Data do julgamento: 13/09/2021; Data de Registro: 13/09/2021)

Processo: 1005788-82.2020.8.26.0161	
Data do julgamento	27/09/2021
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/apelante	Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial com pedido de tutela de urgência antecipada, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa (ressalvada a suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência devidas pelo autor, visto que beneficiário da gratuidade processual). Pede anulação da sentença por “falta de fundamentação” restaurando os autos à fase instrutória, para rediscussão das cláusulas constantes do contrato de locação comercial, e constante suspensão ou redução dos valores locatícios pelo tempo nos quais o estabelecimento ficou totalmente fechado, e, inclusive, quando de sua reabertura devido às restrições dos decretos de “quarentena”

<p>Fundamentação do voto do relator</p>	<p>“(…) apesar de incontestes os efeitos econômicos que decorreram da pandemia de Coronavírus (Covid-19), o contexto vivenciado não pode, por si, ser utilizado como justificativa para revisar todo e qualquer contrato ou alterar a relação entre as partes. Ao contrário, a situação exige cautela, pois há já inúmeras medidas adotadas visando não apenas combater a doença, mas também assegurar a preservação das empresas, evitando verdadeiro colapso financeiro, tudo voltado a reduzir os efeitos da crise. No caso, o locatário apelante afirmou que a pandemia acarretou decréscimo no seu faturamento, pelo fechamento e restrições impostas à academia que funcionava no imóvel. Contudo, embora a queda no faturamento seja presumível durante o período de calamidade, os documentos juntados não comprovam extensão da diminuição de receitas, já que o apelante não trouxe cópia dos balanços ou outros documentos contábeis que permitisse mensurar o grau da queda de receitas. E cabe destacar que o locatário autor, ora apelante, tinha plena ciência da necessidade de trazer provas nesse sentido, já que houve indeferimento da tutela antecipada requerida, com menção expressa à necessidade de comprovação da correlação da Pandemia (evento imprevisível) com a situação de dificuldade financeira, bem como com a pretensão de redução do valor dos aluguéis. (...) No mais, cabe destacar que a possibilidade de intervenção do Poder Judiciário para o reequilíbrio do contrato de locação, com base na teoria da imprevisão (artigo 317 do Código Civil) recomenda cautela. Nesse contexto, embora não se ignore as dificuldades que os panoramas sanitário, social e econômico atuais impõem sobre todos, realmente torna-se mister que as partes recorram ao judiciário e busquem a revisão dos contratos apenas quando haja cabal demonstração dos requisitos que justifiquem a interferência estatal. Nesse contexto, e à luz do disposto no artigo 373, I, do Código de Processo Civil, era ônus do autor demonstrar a condição financeira antes da pandemia, já que alegava se tratar de situação excepcional a vivida naquele período, bem como cabia a ele comprovar a alteração significativa em seu faturamento a justificar a pretensão de sobrestamento/redução dos aluguéis. O mesmo raciocínio vale para a questão financeira, já que a pandemia foi usada como justificativa para inviabilizar a quitação pontual das obrigações contratualmente assumidas. No entanto, o apelante não trouxe nenhum documento que comprovasse o alegado impacto financeiro em seu faturamento, não colacionando contratos de alunos, extratos bancários ou outros documentos que comprovassem suas teses. A simples juntada dos decretos legislativos impondo restrições ao comércio não serve como demonstração do impacto que as medidas sanitárias tiveram na atividade específica desempenhada pelo autor, ora apelante. Destaca-se aqui que não se está diante de uma análise perfunctória que permitisse presumir os prejuízos financeiros ditos decorrentes da pandemia. A sentença apelada foi proferida após extensa instrução processual e o autor, repisa-se aqui, pelo teor da r. decisão que indeferiu a tutela antecipada, tinha pleno conhecimento da necessidade de trazer elementos robustos que servissem de amparo à pretensão. Assim, ausentes as provas que permitissem a aplicação da teoria da imprevisão, era mesmo de rigor a improcedência da ação movida pelo apelante.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Apelações Cíveis nº 1001285-51.2020.8.26.0441 (24/05/2021), nº 1002873-81.2020.8.26.0348 (15/07/2021); Agravos de Instrumento nº 2180813-56.2021.8.26.0000 (25/08/2021), nº 2185775-25.2021.8.26.0000 (27/08/2021)</p>
<p>Decisão</p>	<p>Provimento negado</p>
<p>Ementa</p>	<p>Apelação. Locação comercial. Ação de revisão contratual. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Preliminar de nulidade que deve ser rechaçada. Sentença devidamente fundamentada. Pedido de redução formulado em razão do estado de calamidade</p>

	causado pela pandemia do Coronavírus, bem como pela alegada queda do faturamento do locatário. Ausente prova nesse sentido, a despeito da ciência quanto à necessidade da comprovação. Sentença de improcedência mantida. Majoração dos honorários, conforme artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2021; Data de Registro: 27/09/2021)
--	---

Processo: 1010135-44.2020.8.26.0005	
Data do julgamento	28/09/2021
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/apelante	Apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial com pedido de tutela de urgência antecipada, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observados os benefícios da gratuidade processual. Apelou que, embora seja o locatário do contrato de locação, seu neto exerce a função de empresário no local e que, por ser idoso, deve ter seus direitos de idoso respeitados. Assim, pediu a aplicação da teoria da imprevisão para o reequilíbrio do contrato, prejudicado pelos decretos de quarentena (“fato do príncipe”). Requeru o provimento do recurso, para o fim de reduzir o valor dos aluguéis cobrados, em pelo menos 50%, majorando os honorários sucumbenciais em 15%, com manutenção da gratuidade da justiça.
Fundamentação do voto do relator	“Consigne-se, de início, inobstante o autor/locatário ter informado na petição inicial que locou o imóvel dos réus/locadores para o desenvolvimento de atividade comercial de seu neto, também admitiu que “em março as atividades comerciais do autor foram interrompidas por força do isolamento social imposto pelo Governo do Estado de São Paulo, a fins de impedir os efeitos nefastos do COVID-19” e, “o faturamento do autor despencou 100% em comparação ao período do ano anterior” (fls. 04). Mais adiante (fls. 06), argumentando com atividades comerciais suspensas, “afetando os clientes do autor” e pela “falta de cliente teve que fechar suas portas”, pois “as pessoas deixaram de sair e adquirir os produtos da empresa do autor”, ajuizou a ação por entender que “é possível que seja reconhecida, em favor do autor, a exclusão da responsabilidade civil, motivada pela inevitabilidade e imprevisibilidade das circunstâncias”. Portanto, partindo dessa premissa, ou seja, a de que o próprio autor admitiu que também participava das atividades comerciais desenvolvidas no imóvel locado, verifica-se que o MM. Juiz <i>a quo</i> proferiu a r. sentença, abordando o questionamento da situação econômica do locatário/apelante, o que está correto. Com efeito, não há que se falar em caso fortuito ou força maior, calcada na situação de calamidade pública provocada pela pandemia da COVID-19, para fins de desobrigar o apelante ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas com os apelados, decorrente do contrato de locação

	<p>de imóvel não residencial de fls. 19/25, tampouco em se permitir por decisão judicial a redução do valor do aluguel em 70% do valor ajustado no contrato. Inobstante, o fato de que foi declarada pela Organização Mundial da Saúde a situação de pandemia mundial, em razão do contágio pelo COVID-19, no caso concreto, em que pese a eventual dificuldade financeira do locatário/apelante, inaplicável a excepcionalidade de tratamento pretendida com a presente ação. O artigo 421 do Código Civil dispõe que: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”. (Redação dada pela Lei de Liberdade Econômica no 13.874/2019). E, no parágrafo único do mesmo artigo que: “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual” (Inclusão pela Lei de Liberdade Econômica nº 13.874/2019). O fato de as atividades comerciais desenvolvidas no imóvel locado terem sido impactadas por força da quarentena, decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei Federal nº 13.979/2020 e no âmbito local, no Decreto Estadual nº 64.881/2020 - não autoriza a exoneração do pagamento dos alugueres decorrentes do contrato locatício de fls. 19/25, tampouco ao Poder Judiciário a conceder desconto de 70% do valor do aluguel pactuado entre as partes (percentual de 70% postulado na petição inicial) ou ainda de 50%, conforme postulado em sede recursal. Ademais, tratando-se o contrato locatício de obrigação de trato continuado, no caso de força maior e caso fortuito, o direito positivo apenas autoriza a parte a pedir a resolução do contrato (artigo 478, do Código Civil), o que equivale dizer que a lei não autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor ou autorizar o pagamento de valor menor de aluguel ao que efetivamente foi pactuado contratualmente pelas partes. Ressalte-se, ainda, no caso específico, o locatário/apelante ajuizou a presente ação revisional do contrato, após já tê-lo rescindido extrajudicialmente, com a entrega das chaves do imóvel aos locadores (fls. 77) e quando já estava em mora com o pagamento dos alugueres (vencimentos em 15/04/2020, 15/05/2020 e 15/09/2020), conforme admitido na própria petição inicial. O locatário/apelante, pura e simplesmente deixou de pagar os alugueres, permanecendo na posse do imóvel e depois de ter rescindido o contrato locatício com a entrega das chaves aos locadores, os quais acabaram por receber os alugueres inadimplidos, através do seguro fiança previsto na cláusula segunda do contrato de locação (fls. 19 e documentos de fls. 78/80), ajuizou a ação revisional de cláusula contratual, providência que não é mais cabível para isentá-lo do pagamento de aluguel mensal vencido ou redução de valor, considerando, sobretudo, que o contrato já está findo e acabado, antes do ajuizamento da ação. No sentido de não permitir a isenção do pagamento do aluguel ou a redução de seu valor, em razão da pandemia deflagrada pelo COVID-19, este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim já decidiu em casos análogos (...)</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Apelações Cíveis nº 1016910-87.2020.8.26.0001 (28/04/2021), nº 1118151-98.2020.8.26.0100 (24/08/2021); Agravo de Instrumento nº 2063701-03.2020.8.26.0000 (06/04/2020)</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	Apelação Cível. Locação. Ação revisional de aluguel c.c. tutela antecipada de urgência. Sentença de improcedência. Recurso do autor/locatário. Fatos e fundamentos constantes da petição inicial em que se verifica questionamento envolvendo a redução de lucro do comércio do autor em razão da pandemia. Contrato rescindido com entrega das chaves aos locadores. Insistência à revisão do contrato, para fins de liberar o locatário do pagamento de alugueres inadimplidos até a entrega das chaves ou subsidiariamente

	<p>reduzir o valor do aluguel em pelo menos 50 %. Alegação de caso fortuito e força maior, provocados pela pandemia da COVID-19. Afastamento. Hipótese em que o fato de as atividades comerciais do apelante terem sido impactadas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19, não autoriza a isenção de pagamento de alugueres ou redução do valor do aluguel pactuado com os locadores, por intervenção judicial. Dicação do parágrafo único, do art. 421 do CC. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo juiz. Ademais, o contrato já se encontra rescindido com a entrega das chaves aos locadores e quitados os alugueres inadimplidos, através do seguro fiança, antes do ajuizamento da ação revisional, de modo que não há que se falar em revisão de contrato findo e acabado. Verba honorária sucumbencial que deve incidir sobre o valor atualizado da causa e não sobre valor da condenação. Erro material corrigido, de ofício, no Acórdão. Sentença mantida. Recurso Desprovido, com observação. Majorados honorários sucumbenciais em sede recursal (art. 85, § 11, do CPC), observando-se o disposto no art. 98, § 3º, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1010135-44.2020.8.26.0005; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 28/09/2021)</p>
--	---

<p>Processo: 2045532-31.2021.8.26.0000</p>	
<p><i>Data do julgamento</i></p>	<p>28/09/2021</p>
<p><i>Polo ativo</i></p>	<p>Locatário</p>
<p><i>Pedido do autor/agravante</i></p>	<p>Reforma da sentença de 1º grau para concessão dos benefícios da justiça gratuita, além de isenção total do aluguel (a sentença defeniu parcialmente a tutela provisória de urgência antecipada, determinando obrigação de não fazer ao réu (abstenção de inscrição do nome da autora e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito) e a redução temporária do aluguel mínimo em 50% pelo prazo inicial de 90 dias ou até que cesse a situação de emergência declarada pelo Decreto Estadual citado na inicial, o que se der primeiro. Manutenção da obrigatoriedade do pagamento de condomínio da galeria comercial)</p>
<p><i>Fundamentação do voto do relator</i></p>	<p>“Como regra, tem-se defendido a necessidade de formação do contraditório, ainda que mínimo, antes da intervenção em esfera privada, em especial nos contratos de locação. Há, contudo, que se diferenciar os contratos de locação residencial daqueles firmados, por exemplo, com shopping center, bem como os semelhantes – caso dos autos – cuja natureza, para além de comercial, guarda certas peculiaridades, em especial pela liberdade no estabelecimento das condições e por isso mesmo o aluguel é formado por parte fixa, corrigida, e por outra variável, incidente sobre determinada base de cálculo que se orienta pelo faturamento do locatário. Além disso, no caso, a locadora explora notoriamente o ramo de supermercados, atividade essencial, ao passo que a locatária atua no setor turístico, profundamente afetado pelos efeitos da pandemia de covid-19. Numa situação extraordinária como a vivida pela pandemia, que exigiu a edição de uma Lei Federal (13.979/2020) para o enfrentamento, além de normas</p>

	<p>estaduais e municipais, a teor dos Decretos Estaduais nº 64.881/2020 e 64.946/2020, e os subsequentes, exigidos pelas circunstâncias, depois de um momento de fechamento total, houve a liberação gradual do comércio e das atividades consideradas não essenciais. O imóvel em comento situa-se na galeria comercial de um supermercado, como dito, mas a agravada não questiona, pelo contrário, admite que a agravante restou impossibilitada de receber clientes em seu estabelecimento (fl. 43, item 26), e isso é de todo verossímil, porquanto a atividade desenvolvida na loja em questão diz com turismo, nada obstante a galeria situar-se em um supermercado. Além disso, como é cediço, com a flexibilização das regras de isolamento e a retomada gradual das atividades comerciais, como atualmente ocorre no município de São Paulo, permitiu-se a reabertura dos estabelecimentos com a liberação de um percentual maior e adoção de protocolos específicos, ampliando-se, inclusive, do horário de funcionamento, conforme se extrai de consulta ao sítio do Governo do Estado de São Paulo: https://www.saopaulo.sp.gov.br/planosp/. Da mesma maneira, tem ocorrido flexibilização relativamente às restrições de viagem internacional, como é notório, e muito embora seja patente o impacto da pandemia sobre as atividades da agravante, agência de viagens, ditas atividades não podem ser consideradas integralmente inviabilizadas. Nesse contexto, não se mostra razoável transferir a integralidade dos ônus do contrato a apenas uma das partes da relação comercial, momento diante de uma situação anormal, nunca vivenciada pela sociedade atual, de modo que tal circunstância permite a repartição dos ônus entre os contratantes, em caráter precário e até a completa instrução do feito. Portanto, não há falar em isenção de locativos, como quer a recorrente, é dizer, não é possível carrear todos os ônus à locadora. Observa-se que a própria locadora propôs a adoção de condição favorável à locatária, ora recorrida, como se extrai do termo de confissão de dívida juntado com a inicial (fls 32/35 da origem) e do adiamentos das cobranças relativas a abril de 2020 (fl. 57), de maneira a confirmar a gravidade da situação e a necessidade de equilíbrio da relação comercial, razão pela qual se faz necessário reconhecer-se a possibilidade de redução temporária do valor da locação nos moldes decretados pelo juízo a quo, por período determinado – expirado e não renovado na origem diante da discussão relativa ao recolhimento das custas de ingresso – e atrelado cumulativamente à subsistência de medidas restritivas. Essa é a medida de equilíbrio necessária mas, como dito, não se pode simplesmente isentar a locatária dos alugueres, como requerido nas razões recursais <i>sub examine</i>. Com efeito, também nos limites do recurso da locatária, a decisão agravada amolda-se à jurisprudência desta C. Câmara (...)?</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Agravo de Instrumento nº 2120519-72.2020.8.26.0000 (23/09/2020)</p>
Decisão	Provisionamento negado
Ementa	<p>Agravo de Instrumento – Locação comercial – Deferimento, em parte, de tutela de urgência para reduzir aluguel mínimo em 50% (cinquenta por cento) por prazo de 90 (noventa) dias ou até a cessação de medidas restritivas, vedada negativação, diante dos efeitos da pandemia de covid-19, no contexto de ação revisional de aluguel relativa a locação de loja em galeria comercial de supermercado, para exploração de agência de viagens – Inconformismo da autora – Não cabimento – Fechamento do comércio, ou mesmo funcionamento restrito, e impacto no setor de turismo, que não pode se refletir em apenas um das pontas da relação comercial – Necessidade de equilíbrio – Reconhecimento, pela agravada, da gravidade da situação ao celebrar termo de confissão de dívida com descontos para o período – Impossibilidade de conceder isenção total de locativos, como quer a locatária –</p>

	Necessidade de redução que, porém, não implica declaração de inexigibilidade, como reconhecido pelo juízo a quo, porquanto o valor, período e saldo remanescentes serão objeto de decisão na origem – Precedente desta C. Câmara – Recurso não provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2045532-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 28/09/2021)
--	---

Processo: 2177860-22.2021.8.26.0000	
Data do julgamento	28/09/2021
Polo ativo	Locatário
Pedido do autor/agravante	Reforma da sentença de 1º grau para concessão de tutela provisória de urgência antecipada, para que o aluguel seja reduzido em 50% para janeiro a março de 2021, bem como seja afastada a determinação de reunião dos processos (ação anulatória existente entre as partes)
Fundamentação do voto do relator	<p>“De início, ao contrário do arguido pela agravada em contraminuta, o novo pedido de redução dos alugueres não está coberto pela preclusão, considerando-se que o anterior agravo de instrumento, julgado por esta Câmara (recurso no 2244839-97.2020.8.26.0000), tratou apenas dos alugueres relativos ao período de agosto/2020 a dezembro/2020, ao passo que, agora, pretende a agravante a redução dos locatícios cobrados a partir de janeiro/2021. Todavia, este recurso não comporta provimento. Note-se que a agravante já foi beneficiada com a redução de 50% dos alugueres no período de agosto/2020 a dezembro/2020 (incluída a 13ª prestação), conforme Acórdão proferido nos autos do agravo de instrumento no 2244839-97.2020.8.26.0000, em 23/03/2021.(...) “(...) Observo, neste ponto, com fundamento nos artigos 317 (“Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”), e 421, parágrafo único (“Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”), ambos do Código Civil, que a redução dos valores dos alugueis nos termos da tutela concedida e por período certo, na forma como determinada pela decisão de fls. 333/334, em meses do ano de 2020 em que se experimentou profunda incerteza quanto à possibilidade de (re)abertura das atividades comerciais e de retomada das vendas, atendeu aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem que onerasse em demasiado as partes, e possibilitou a continuidade da atividade comercial da ora agravante. Portanto, deve ser confirmada a tutela já deferida, tornando-a definitiva quanto aos seus efeitos. A saudável evolução do faturamento da agravante</p>

	<p>relatada pela agravada dá mostras da recuperação de suas atividades lucrativas, e denota capacidade de passar a adimplir as obrigações derivadas da exploração do espaço locado no shopping center. Assim, eventuais pedidos de readequação de valores derivados do contrato firmado entre as partes, a serem formulados no futuro, devem ser lastreados em dados consistentes e objetivos quanto ao seu faturamento e despesas para manutenção de sua atividade, e não tão somente em alegações calcadas em medidas adotadas pelo poder público para a contenção da pandemia de COVID-19, o que certamente será levado em consideração pelo juízo de origem. (...)” (Agravo de instrumento no 2244839-97.2020.8.26.0000). (...) Repita-se, apesar de ainda estarmos em uma pandemia, a atividade econômica exercida pela agravante está autorizada pelos órgãos administrativos, não persistindo mais aquele anterior cenário de incerteza (que autorizou o deferimento da redução dos alugueres por período determinado de agosto/2020 a dezembro/2020). Além disso, ambas as partes experimentam os prejuízos decorrentes da pandemia de COVID-19, desde março/2020, não podendo o pedido de redução dos alugueres ser analisado somente com documentos isolados (relativos ao faturamento apenas dos meses de janeiro/2021 a março/2021), sem considerar o efetivo impacto da alegada queda de receita sobre as contas a serem pagas pela empresa agravante. Ou seja, todos esses elementos apenas reforçam a necessidade de instrução do processo, quanto à afirmação de que a agravante está impossibilitada de arcar com os custos do aluguel (de janeiro/2021 a março/2021), de modo que não há como se deferir o novo pedido de tutela provisória de urgência.”</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	<p>Ação Revisional - Locação de loja de uso comercial de shopping (vestuário e acessórios) - Indeferimento do novo pedido de tutela provisória de urgência – Autora que pretende nova redução de 50% dos alugueres, a partir de janeiro/2021 até enquanto perdurar qualquer tipo de restrição no comércio (devido à pandemia de COVID-19), ou apenas no período de janeiro/2021 a março/2021 – Descabimento – Empresa autora que já foi beneficiada com anterior redução dos locatícios (de 50%, entre agosto/2020 a dezembro/2020, incluída a 13ª prestação), em razão das incertezas iniciais quanto à reabertura das atividades econômicas – Situação que não mais subsiste, considerando-se a reabertura do comércio, sem restrição de horário e de público, tanto pelo Governo do Estado de São Paulo quanto pelo Município de Santos – Novo pedido de redução dos alugueres que não pode ser analisado apenas com documentos isolados (relativos aos faturamentos apenas de janeiro/21 a março/21), notadamente porque ambas as partes experimentam os efeitos deletérios da pandemia de COVID-19, desde março/2020, de modo que a locatária deve reunir esforços e se programar para que possa dar continuidade às suas atividades econômicas – Não demonstração, ademais, de que o faturamento recebido desde março/2020 seja insuficiente para fazer frente às despesas da empresa – Necessidade de instrução do processo – Novo pedido de tutela provisória de urgência corretamente indeferido – Determinação de apensamento da ação revisional com a ação anulatória existente entre as mesmas partes – Autora que se insurge contra a reunião dos processos, diante da inexistência de conexão – Embora os pedidos sejam distintos, pois na ação anulatória a autora questiona os alugueres de março/20 a junho/20 e na ação revisional busca a redução dos alugueres a partir de julho/20 até período necessário para que possa "promover o reequilíbrio contratual e sua viabilidade em manter-se ativa", certo que há risco de prolação de decisões contraditórias ou conflitantes, especialmente porque ambos os pedidos somente foram formulados em razão dos efeitos decorrentes da pandemia de COVID-19 – Reunião dos processos fundamentada no § 3º do art. 55 do CPC/15 – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de</p>

	Instrumento 2177860-22.2021.8.26.0000; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 29/09/2021)
--	---

Processo: 1018630-86.2020.8.26.0002	
<i>Data do julgamento</i>	30/09/2021
<i>Polo ativo</i>	Locatário
<i>Pedido do autor/apelante</i>	Apelação contra sentença que julgou procedente a reconvenção relativa à sublocação de imóvel e improcedentes os pedidos formulados, nos autos da ação de revisão de contrato de locação não residencial, alegando cerceamento do direito à produção de prova pericial de engenharia para apurar desvalorização do imóvel devido à pandemia e sua desproporção em relação ao aluguel e requerendo realização de perícia contábil para demonstrar extensão das consequências da pandemia em seu faturamento (onerosidade excessiva)
<i>Fundamentação do voto do relator</i>	<p>“Embora as alegações a respeito dos efeitos da paralisação de suas atividades comerciais sejam legítimas, é certo que todos os agentes econômicos, indiscriminadamente, tiveram dificuldades nesse sentido, não se podendo admitir que a outra parte não tenha também assumido obrigações. Diante do cenário excepcional, deve-se avaliar que todos são devedores e detentores de direitos na complexa cadeia econômica dos grupos empresariais, não se podendo admitir que a uma parte seja atribuída a totalidade dos custos e prejuízos decorrentes da pandemia. No presente caso, em que pese a combatividade da apelante, bem andou o i. magistrado em negar provimento à pretensão, pois assim como ela foi afetada pela paralisação das atividades econômicas em razão da pandemia mundial do novo coronavírus, também o foram as apeladas. Com efeito, embora o argumento de que as apeladas vêm obtendo vantagens econômicas durante a pandemia com crescimento de faturamento, e de que elas próprias sustentaram no processo no 1027442-20.2020.8.26.0002 que o justo aluguel para os imóveis locados seria de R\$138.850,98, não se olvide que no feito supracitado as apeladas pleiteavam justamente a redução dos locativos para aquele montante, e que a corré Oi está em recuperação judicial, o que demonstra que a situação financeira das apeladas não é tão auspiciosa como aparenta a narrativa da apelante para justificar o acatamento, como fato comprovado, da alegada situação de extrema vantagem para as locadoras, as quais foram igualmente afetadas pela pandemia. Por outra, a autora é pessoa jurídica detentora da marca Vivara e comercializa joias e acessórios (fls. 01), que em rigor não comprovou a rigorosa perda de seu faturamento, não se olvidando que o fechamento dos locais físicos, em muitos casos, deu lugar às vendas on line. Nessa senda, os dispositivos do Código Civil invocados não socorrem a apelante, pois em rigor não está demonstrada a desproporcionalidade entre as partes, cuja análise envolve muito mais do que os argumentos aqui discutidos, limitados unicamente aos valores pagos e recebidos a título de aluguel, além de pálios argumentos sobre o</p>

	<p>faturamento bruto de cada parte. Por isso também as provas periciais de engenharia e contabilidade, restritas aos imóveis locados e ao faturamento da autora, não poderiam conduzir à ideal equalização entre as partes dos autos, por ser o tema da onerosidade excessiva muito mais ampla do que a simples avaliação do atual aluguel. Não custa observar que, se para a análise do pedido liminar o juízo entendeu inviável a fixação de novo locativo senão após perícia técnica, nada obstava que, ao longo do feito e colheita de outros elementos de prova entendesse pela desnecessidade daquela prova pericial, o que aqui também se confirmou, daí não advindo qualquer cerceamento de defesa. Assim sendo, não há que se cogitar em interferência do Poder Judiciário para impor alteração na relação contratual em favor da autora, não se olvidando que a autora obteve, como admite, a redução de 20% do aluguel desde agosto de 2020. (...) Do mesmo modo, os efeitos da pandemia tampouco descaracterizam a mora, não conduzindo, pois, à isenção dos encargos pela impontualidade do pagamento dos locativos, daí porque a reconvenção foi corretamente julgada procedente. (...) Por outro lado, como ressaltado na premissa do julgamento, a causa de pedir deduzida pela autora quanto à desvalorização do imóvel é decorrente do temporário risco de disseminação do vírus pelo uso de grande número de pessoas ao mesmo tempo e por isto permaneceu em grande parte sem utilização. Ocorre que esta causa de pedir de origem sazonal não foi considerada na perícia produzida na ação revisional no 1027442-20.2020.8.26.0002 em que a ora ré figura como autora e locatária da locação original, o que decorre da leitura do laudo, especialmente dos critérios de avaliação, a fls. 881/902. Não custa observar que é vedado à autora alterar, a esta altura, sua causa de pedir, embasada inicialmente na teoria da imprevisão, para que seu pedido revisional passe a ser fundado no artigo 19 da Lei de Locação, até porque a autora sequer cumpria os requisitos legais necessários em razão de sublocação firmada em meados de 2019.”</p> <p>Precedentes do TJSP citados: Apelações Cíveis nº 1059498-66.2017.8.26.0114 (19/11/2020), nº 1080886-62.2020.8.26.0100 (03/02/2021), nº 1019843-30.2020.8.26.0002 (04/02/2021), nº 1002374-45.2020.8.26.0624 (09/02/2021), nº 1078834-93.2020.8.26.0100 (21/06/2021), nº 1119482-18.2020.8.26.0100 (25/06/2021)</p>
Decisão	Provimento negado
Ementa	<p>1. Locação de imóvel comercial – Ação de revisão de contrato – Causas de pedir derivadas da alegação de força maior em virtude da pandemia de Covid-19 – Descabimento. 2. Onerosidade excessiva não comprovada – Efeitos da pandemia que atingiram a todos os agentes econômicos – Rés que, em outro feito, pleitearam a redução do aluguel do mesmo bem sublocado à autora e corré Oi que está em recuperação judicial – Fatos que demonstram que a situação delas não é tão auspiciosa como prega a autora para justificar o seu argumento – Autora que, tampouco, demonstrou sua rigorosa perda de faturamento - Obtenção, pela autora, de desconto de 20% sobre o valor da sublocação desde agosto de 2020 - Descabimento de intervenção do Judiciário - Equilíbrio contratual preservado. 3. Análise do suposto desequilíbrio econômico entre as partes que, ademais, envolve muito mais do que os argumentos aqui discutidos, limitados unicamente aos valores pagos e recebidos a título de aluguel, além de pálidos argumentos sobre o faturamento bruto de cada parte – Provas de engenharia e de contabilidade, restritas aos imóveis locados e ao faturamento da autora que, em razão da amplitude da análise necessária à apuração da desproporção entre as partes, que não poderiam conduzir à ideal equalização – Ausência de cerceamento de defesa. 4. Consequências da pandemia que, tampouco, são suficientes para</p>

<p>descharacterizar a mora ou isentar a locatária dos encargos da impontualidade, justificando a procedência da reconvenção. 5. Causa de pedir deduzida pela autora que decorre da teoria da imprevisão – Utilização das conclusões da perícia produzida na ação revisional nº 1027442-20.2020.8.26.0002, movida pela ora ré – Impossibilidade – Critérios da avaliação do imóvel que não consideraram os efeitos da pandemia alegados pela apelante, que não pode, a esta altura, modificar sua causa de pedir para que passe a ser fundada no artigo 19 da Lei de Locação. 6. Pretensa utilização, ainda, de valores do laudo ou de acordo entabulado na outra ação revisional entre a aqui ré e a locadora originária por suposta violação ao artigo 21 da Lei de Locação que, da mesma forma, implica inadmissível alteração da causa de pedir - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1018630-86.2020.8.26.0002; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2021; Data de Registro: 30/09/2021)</p>

TEORIA DA IMPREVISÃO NO CONTEXTO DA PANDEMIA DE COVID-19: ESTUDO DE CASO ACERCA DA REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ESTADO DE SÃO PAULO (2020-2021)

O objetivo desta obra é entender o alcance da aplicação das teorias revisionistas aos contratos de locação comercial no Estado de São Paulo, no contexto da pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Sob o marco doutrinário civilista brasileiro, incluindo posicionamentos doutrinários referentes à legislação especial que regulamenta o tema das locações urbanas (Lei nº 8.245/1991), buscou-se - com base em descrição e em análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça para dois períodos específicos (setembro de 2020 e setembro de 2021) - compreender se a crise sanitária e econômica decorrente da pandemia de COVID-19 pode caracterizar um “fato superveniente” ou “imprevisto”. Nossos resultados sugerem que as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva favoreceram a aplicação direta (não subsidiária) do Código Civil pelo Poder Judiciário paulista, em vez da ação revisional prevista pela própria Lei do Inquilinato.

O autor

Home Editora
CNPJ: 39.242.488/0002-80
www.homeeditora.com
contato@homeeditora.com
Av. Augusto Montenegro, 4120 - Parque Verde, Belém - PA, 66635-110

