

A PANDEMIA E SEUS EFEITOS JURÍDICOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Já se passaram 12 dias desde que a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou que a população mundial está sob a ameaça do vírus *Sars-cov-2 (covid-19)*, nome técnico atribuído ao Corona Vírus.

Ato contínuo, não obstante a crise social na qual se encontra a humanidade, em razão das mortalidades geradas pelo vírus e de seu exponencial contágio, não se pode deixar de narrar determinados efeitos jurídicos e econômicos que as medidas restritivas da pandemia impostas pelo Estado nos afetam como sociedade.

Enfim, o distanciamento social que nos é ordenado em razão da quarentena gerará, como de fato já ocorre, impactos sensíveis nas relações privadas, mais em específico nas relações locatícias, com destaque para as de natureza comercial.

Fato notório é que os faturamentos das empresas de serviços “*não essenciais*” na atual conjuntura, instaladas em imóveis locados, serão reduzidas drasticamente, quiçá zeradas. Logo, a contrapartida da locação, qual seja, o pagamento dos aluguéis, na maioria das vezes não poderão ser honrados pelos inquilinos, gerando conflitos de interesses entre Locador e Locatário.

Neste sentido, sob o ponto de vista jurídico, é essencial o consenso entre as partes contratantes, até sob o prisma da função social¹ do contrato, pois esta regra tem como escopo promover a realização de uma justiça comutativa, diminuindo as desigualdades substanciais entre os contratantes. E, acima disso, a negociação pautada na boa-fé a fim de se evitar qualquer medida terminativa ou, ainda que seja, revisional, sob a intervenção do Estado por meio do Poder Judiciário.

Por outro lado, caso as partes contratantes, leia-se Locador e Locatário, não cheguem a um denominador comum quanto aos valores pagos a título de aluguel, a intervenção do Poder Judiciário se fará necessária.

¹ Art. 421 do Código Civil: A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Sob este prisma, várias são as análises que devem ser feitas, pois há contratos que foram firmados pós declaração da pandemia pela OMS, razão pela qual não se poderia alegar a Teoria da Imprevisão contida no artigo 317 do Código Civil que aduz: *“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.”*

No mais, aqueles contratos de locação firmados antes da referida declaração de pandemia devem ser analisados com maior cautela, pois além da imprevisão da contaminação mundial pelo vírus (*covid-19*), poder-se-ia trazer à tona os princípios da Deterioração Inimputável² ao Locatário, por analogia, cumulado com o princípio da Onerosidade Excessiva³. Explico.

Em tese, a deterioração da coisa alugada, sem a culpa do locatário, a exemplo de um incêndio no imóvel, poderá ser avaliada sob a hipótese do Poder Público, por meio de Atos Normativos (Leis, Decretos, Medidas Provisórias...), restringirem o uso do imóvel, aos moldes do que fez o Estado de São Paulo dentre outros Estados da Federação e até mesmo os Municípios.

Ou seja, tendo em vista que a natureza dos contratos de locação exige que o Locador ceda determinado imóvel ao Locatário, mediante retribuição pecuniária deste, em troca o Locatário deve receber tal imóvel para seu uso e gozo.

Agora, no cenário restritivo atual, o Locatário poderá em algum momento estar impedido de exercer os direitos locatícios sobre o imóvel, pois seu uso e gozo estarão limitados.

Sendo assim, não há como refutar, em princípio, que algumas situações de fato possam trazer um desequilíbrio contratual, ao menos em sua essência.

Enfim, por outro lado, a alteração dos valores locatícios por meio de demanda judicial, previsto no artigo 19 da Lei 8.245/1991 (Lei de Locação) deve preencher dois requisitos, quais sejam, prova de que houve alteração no valor de mercado e, acima disso, ter decorrido o lapso temporal mínimo de 03 (três) anos da contratação.

² Art. 567 do Código Civil: Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

³ Art. 478 do Código Civil: Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Em suma, sob o ponto de vista da razoabilidade, os contratos firmados pós declaração da pandemia atual não se sujeitam a revisão financeira, até mesmo em razão da previsibilidade da situação econômica, e, por outro lado, os pactuados há mais de 03 (três) anos estão sujeitos a revisão judicial, em caso de falta de acordo extrajudicial entre as partes, e, por óbvio, desde que preenchidos os requisitos impostos pela lei de locação. Logo, por sua vez, resta analisar à lacuna legislativa entre estes dois momentos.

Tal situação é muito obscura, pois além de não haver precedentes judiciais em momentos de crise socioeconômica, como a atual causada pelo (*covid-19*), tem-se que, valer de medidas judiciais em um Poder Judiciário que não nos oferece qualquer segurança jurídica, é temerário.

Ainda, não se olvida que os julgamentos, quando a legislação é omissa⁴, devem-se pautar pela analogia, os costumes e os princípios gerais do Direito, razão pela qual, as teorias acima citadas estarão em voga, e, muito embora a solução seja encontrada em momento futuro, certo é que, em razão da morosidade do trâmite processual, os danos causados as partes contratantes serão irreversíveis, visto que enquanto o Locatário poderá ver seu negócio ruir, o Locador se verá sem disponibilidade financeira em razão da contrapartida que se reveste no pagamento do aluguel.

Logo, pode-se concluir que, como iniciado na leitura, é essencial o consenso entre as partes contratantes, pois como bem observou o Professor ANDERSON SCHREIBER, titular da Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ), “a pandemia já está exigindo de todos nós – e promete exigir ainda mais – sacrifícios pessoais e econômicos (...) Para isso, é importantíssimo preservar tanto quanto possível os contratos já celebrados, evitando o risco real de que, em um cenário de crise, os instrumentos jurídicos sejam manipulados de modo oportunista por aqueles que não têm real necessidade de aplicá-los.”

Texto de Autoria de Fabiano Farran Leal de Queiroz

⁴ Art. 140 do Código de Processo Civil: O juiz não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico.