

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA – CAMPUS AVANÇADO DE  
GOVERNADOR VALADARES**

Instituto de Ciências Sociais Aplicadas – Curso de Direito

Keylla Thalita Araújo

**REPERCUSSÕES DA PANDEMIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE  
LOCAÇÃO COMERCIAL**

Governador Valadares – MG  
2021

Keylla Thalita Araújo

**REPERCUSSÕES DA PANDEMIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE  
LOCAÇÃO COMERCIAL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora *campus* Governador Valadares, como requisito parcial para obtenção da graduação em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Daniel Amaral Carnaúba

Governador Valadares – MG  
2021

Keylla Thalita Araújo

**REPERCUSSÕES DA PANDEMIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE  
LOCAÇÃO COMERCIAL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora *campus* Governador Valadares, como requisito parcial para obtenção da graduação em Direito.

Aprovada em (dia) de (mês) de (ano)

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Daniel Amaral Carnaúba - Orientador  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Daniel Mendes Ribeiro  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Profa. Dra. Nara Pereira Carvalho  
Universidade Federal de Juiz de Fora

## **RESUMO**

O presente artigo tratará das repercussões das medidas restritivas de circulação e funcionamento do comércio, adotadas durante os anos de 2020 e 2021 como forma de conter o avanço da pandemia da COVID-19, nos contratos de locação comercial. Nesse cenário, o locatário se encontra impedido de exercer plenamente suas atividades comerciais no imóvel locado. Por outro lado, as restrições não decorrem da vontade do locador, que permanece cedendo a posse do imóvel. O objetivo desta pesquisa é apontar quais instrumentos devem ser utilizados para restaurar o equilíbrio contratual dos contratos de locação comercial, e quais os pressupostos para a aplicação dos instrumentos apresentados. Será utilizada a metodologia de pesquisa teórica, que consistirá no estudo da bibliografia pertinente ao tema do equilíbrio das relações contratuais, bem como da revisão dos contratos civis e de locação. Será analisado, ainda, o conteúdo teórico e legislativo pertinente ao tema, assim como, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. A tese defendida é de que a revisão judicial do aluguel, prevista na LL, e a revisão do contrato em razão da onerosidade excessiva, prevista no CC, são dois remédios possíveis para solucionar os impactos causados pela pandemia da COVID-19 nos contratos de locação comercial, que coexistem e podem ser aplicados em situações específicas distintas.

**Palavras-Chave:** Locação Comercial. Equilíbrio Contratual. Revisão Contratual.

## **ABSTRACT**

This article will address the repercussions of the measures restricting the circulation and operation of commerce, adopted during the years 2020 and 2021 as a way to contain the advance of the COVID-19 pandemic, in commercial lease agreements. In this scenario, the tenant is prevented from fully exercising its commercial activities in the leased property. On the other hand, the restrictions do not result from the landlord's will, who continues to assign possession of the property. The objective of this research is to point out which instruments should be used to restore the contractual balance in commercial lease agreements, and what the assumptions are for the application of the instruments presented. A theoretical research methodology will be used, consisting of the study of the bibliography that is pertinent to the balance of contractual relations, as well as the review of civil and lease agreements. The theoretical and legislative content pertinent to the theme will also be analyzed, as well as the case law of the Superior Court of Justice and of the Court of Appeals of the State of Minas Gerais. The thesis defended is that the judicial review of the rent, provided for in the LL, and the contract review due to excessive onerosity, provided for in the CC, are two possible remedies to solve the impacts caused by the COVID-19 pandemic in commercial lease agreements, which coexist and can be applied in different specific situations.

**Keywords:** Commercial Lease. Contractual Balance. Contractual Revision.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>1 REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO .....</b>	<b>8</b>
<b>2 REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL.....</b>	<b>13</b>
<b>3 APLICAÇÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1 Parte legítima para pedir a revisão contratual por onerosidade excessiva.....</b>	<b>21</b>
<b>3.2 Pandemia: fato extraordinário e imprevisível? .....</b>	<b>25</b>
<b>3.3 Onerosidade excessiva e extrema vantagem .....</b>	<b>30</b>
<b>4 EXCESSIVA ONEROSIDADE; FRUSTRAÇÃO DO FIM DO CONTRATO; EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO; CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, QUAL O INSTITUTO MAIS ADEQUADO? .....</b>	<b>32</b>
<b>5 MODIFICAÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO E LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA .....</b>	<b>36</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>41</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>43</b>

## INTRODUÇÃO

A pandemia da COVID-19 impôs, em todo o país, medidas restritivas de circulação e funcionamento do comércio, como forma de conter seu avanço. Tais medidas acabaram por impactar a economia do país e, mesmo com a criação de programas pelo Governo Federal, como o Auxílio Emergencial<sup>1</sup> e o BEm<sup>2</sup>, 716.000 empresas brasileiras fecharam as portas no primeiro semestre de 2020<sup>3</sup>.

Nesse sentido, as empresas que alugam a sede de seus estabelecimentos se veem em uma situação de maior vulnerabilidade. Por um lado, o funcionamento do comércio, em geral, é restringido, o que impede a utilização do imóvel de forma plena para o fim a que se destina, e impacta seriamente a renda do locatário. Por outro lado, o locador permanece cedendo a posse do imóvel ao locatário, de modo que, ao menos em princípio, este deve continuar a pagar a contraprestação, ou seja, o aluguel.

Assim, a pandemia, apesar de ser um fator externo ao contrato de locação comercial, exerce grande influência no mesmo, na medida em que dificulta, ou mesmo impossibilita, o cumprimento da obrigação nos termos anteriormente pactuados. Em pesquisa por jurisprudências no site JusBrasil<sup>4</sup>, a partir das palavras-chave: “locação comercial” e “pandemia”, foram encontrados 3.195 resultados, em Tribunais de todo o país, tanto em primeira, quanto em segunda instância, o que demonstra o alcance do problema.

Destarte, face a este problema, pretende-se, neste artigo, apontar quais instrumentos devem ser utilizados para restaurar o equilíbrio contratual dos contratos de locação comercial, e quais os pressupostos para a aplicação dos instrumentos apresentados. Nesse sentido, o pressuposto do presente artigo é de que seja de interesse do locatário manter o contrato de aluguel, porquanto, apesar do cenário atual, deseja manter sua atividade empresarial, considerando ainda que, conforme a média de mortes e novos casos diária se estabiliza, a atividade comercial é gradualmente retomada. Assim, o objetivo deste artigo é encontrar soluções que restaurem o equilíbrio contratual, permitindo a sua preservação.

Para tanto, será adotada a metodologia de pesquisa teórica, que consistirá no estudo da bibliografia pertinente ao tema do equilíbrio das relações contratuais, bem como da revisão dos contratos civis e de locação. O marco teórico utilizado é o conceito de equilíbrio contratual,

---

<sup>1</sup> Instituído pela Lei 13.982/2020.

<sup>2</sup> Instituído pela Lei 14.020/2020.

<sup>3</sup> Dados da pesquisa: Pulso Empresa: Impactos da Covid-19 nas Empresas, realizada pelo IBGE, publicado em 16/07/2020. Disponível em: <https://covid19.ibge.gov.br/pulso-empresa/>. Acesso em 28 de janeiro de 2021.

<sup>4</sup> Pesquisa realizada em 29 de abril de 2021, resultados disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=loca%C3%A7%C3%A3o+comercial+pandemia>.

de Schreiber (2020), enquanto princípio do direito dos contratos, que deve ser aplicado a toda e qualquer relação contratual, independentemente da existência de uma parte vulnerável na relação, e que tem o objetivo de evitar que um contratante sofra sacrifício econômico desproporcional à vantagem econômica por ele obtida, e, também, evitar que sofra sacrifício econômico desproporcional ao assumido.

Será utilizado, ainda, dos procedimentos de análise do conteúdo teórico e legislativo pertinente ao tema, bem como análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), tendo em vista a seu papel de pacificação de entendimento no âmbito nacional, e também do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), com intuito de compreender também a realidade local.

O presente artigo está dividido em cinco partes, sendo que o primeiro tópico analisará o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), que foi editado em decorrência da pandemia da COVID-19, com intuito de estabelecer normas de caráter emergencial e transitório para regular as relações de direito privado. Desta forma, pretende-se delimitar quais instrumentos previstos no RJET são aplicáveis aos contratos de locação comercial, e como tais disposição podem, ou não, auxiliar à restaurar o equilíbrio contratual.

O segundo tópico tratará da revisão judicial do aluguel, prevista no art. 19, a Lei 8.245, também denominada de Locações (LL), que regula, especificamente, a locação de imóveis urbanos. Por conseguinte, será examinado requisitos específicos para a revisão do aluguel, e também aspectos processuais mais relevantes no que toca à ação revisional.

Logo depois, o terceiro tópico abordará a disciplina da revisão contratual por fato superveniente prevista na norma geral, ou seja, no Código Civil (CC). Destarte, será discutida a possibilidade de aplicação da revisão contratual prevista no CC, nos casos em que não for cabível a revisão do aluguel prevista no art. 19, LL. Por fim, será tratado, ainda, dos requisitos específicos para aplicação da revisão contratual por onerosidade excessiva, determinando: a legitimidade para o pedido de revisão; se a pandemia pode ser considerado fato extraordinário; a interpretação que deve ser dada aos requisitos da extrema vantagem e onerosidade excessiva.

O quarto tópico, por sua vez, tratará dos institutos da frustração do fim do contrato e do caso fortuito ou força maior, apontando porque não seria o caso de aplicação de tais institutos nos contratos de locação comercial.

Ao final, o quinto tópico abordará a modificação judicial dos contratos, levando em consideração as alterações promovidas pela Lei de Liberdade Econômica (LLE), de modo a

determinar qual seria o limite da intervenção estatal na modificação do contrato de locação comercial.

## **1 REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E TRANSITÓRIO DAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO**

Como forma de conter o avanço da pandemia da Covid-19, medidas restritivas de circulação e de funcionamento do comércio foram tomadas pelos governos locais<sup>5</sup>. Sensível aos impactos que a pandemia na economia, o legislador editou a Lei 14.010, de 10 de junho de 2020, que instituiu o RJET, fruto do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 1.179/2020, de autoria do Senador Antônio Anastasia.

O PLS foi fruto da iniciativa do Ministro Dias Toffoli, e contou com a participação de diversos juristas, coordenados pelos Professores Otavio Luiz Rodrigues Jr. e Rodrigo Xavier Leonardo, que assessoraram os trabalhos legislativos (TARTUCE, 2020a).

Na justificativa do PLS, o senador Antônio Anastasia citou a necessidade de preservação das relações jurídicas de Direito Privado e a proteção dos vulneráveis. A justificativa apresenta, ainda, os princípios nos quais o RJET se pauta, nos interessando particularmente dois deles: a) a separação em relações paritárias, que seriam as de Direito Civil e Direito Comercial, e as relações assimétricas, que seriam de Direito do Consumidor e as de Locações Prediais Urbanas; e b) não alteração de leis vigentes, ressaltando o caráter emergencial e transitório da crise causada pela pandemia da Covid-19.

Desse modo, fica claro que o legislador estabelece mecanismos de tutelas diferenciados, a depender das partes contratantes. Sendo assim, a intervenção estatal se justificaria em maior proporção apenas nos contratos em que se encontre parte vulnerável, o consumidor ou o locador de imóvel residencial, por exemplo.

Ademais, é evidente que o intuito de criação do RJET não foi de estabelecer nenhuma regra permanente. Como aponta Stolze e Oliveira (2020) o objetivo do RJET é apenas de suspender normas que se mostrem incompatíveis com a situação excepcional gerada pela pandemia da Covid-19. Tal intenção fica clara na justificativa do projeto, onde o Senador Antonio Anastasia ressalta que a legislação ordinária possui normas adequadas para solucionar eventuais crises contratuais, de forma que o RJET tem o intuito de *“conter os excessos em nome da ocorrência do caso fortuito e da força maior, mas também permitir que segmentos*

---

<sup>5</sup> Podemos citar como exemplo, o Programa Minas Consciente, e a recente criação da zona roxa, que restringe o funcionamento do comércio apenas aos serviços essenciais. Disponível em: <https://www.mg.gov.br/minasconsciente/entenda-o-programa>. Acesso em 12 de abril de 2021.

*vulneráveis como os locatários urbanos não sofram restrições ao direito à moradia”.* (ANASTASIA, 2020, p. 14).

No que toca à revisão dos contratos de locação comercial, nos interessa, em um primeiro momento, o Capítulo IV, por exemplo, que trata sobre a rescisão, resolução e revisão dos contratos:

#### CAPÍTULO IV DA RESCISÃO, RESOLUÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS

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, não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo.

§ 2º Para os fins desta Lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários.

Estes artigos foram inicialmente vetados pelo Presidente da República, que, em suas razões de veto, apontou que os dispositivos em questão contrariavam o interesse público, tendo em vista que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos de revisão e resolução dos contratos aplicáveis à situação da pandemia<sup>6</sup>. Todavia, o veto presidencial foi rejeitado pelo Congresso Nacional, sendo os artigos em questão promulgados pelo Presidente do Senado Federal.

O art. 6º, que estabelece que as consequências decorrentes da Covid-19 não terão efeito retroativo, deve ser lido em conjunto com o parágrafo único do art. 1º, que estabelece como termo inicial dos eventos derivados da pandemia a data de 20 de março de 2020.

O marco temporal estabelecido pelo RJET se mostra compatível com momento em que as consequências advindas da pandemia se agravaram no Brasil, impondo a necessidade de adoção de medidas restritivas. A pandemia foi declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS), em 11 de março de 2020<sup>7</sup>. No Brasil, medidas restritivas de circulação, como

---

<sup>6</sup> Mensagem de veto completa disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2020/lei-14010-10-junho-2020-790303-veto-160861-pl.html>. Acesso em 23 de ago. de 2020.

<sup>7</sup> Fonte: <https://www.folhadelondrina.com.br/geral/estados-adotam-medidas-restritivas-para-conter-coronavirus-2982832e.html>. Acesso em 13 de abril de 2021.

fechamento do comércio não essencial<sup>8</sup>, suspensão das aulas presenciais, e a suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais foram tomadas em meados de março<sup>9</sup>.

Gagliano e Oliveira (2020) apontam, contudo, que é possível que se reconheça os efeitos da pandemia nas relações privadas em data anterior à fixada no decreto, já que, pelo menos desde 3 de fevereiro de 2020, data em que foi publicada a Portaria GM/MS 188/2020, a dinâmica das relações de Direito Privado já sofria impactos advindos da pandemia. Para os autores, o marco temporal atua como uma presunção de afetação das relações pela pandemia. Desse modo, em data anterior à 20 de março de 2020 a análise do impacto da pandemia deve ser feita de acordo com o caso concreto, levando em consideração as normas e princípios gerais do Direito Civil, afastando a aplicação do RJET.

Embora o primeiro caso de contaminação pela Covid-19 no Brasil tenha sido identificado em meados de fevereiro de 2020<sup>10</sup>, momento em que outros países já possuíam casos expressivos de contágio, não se pode afirmar que a pandemia impactou seriamente as relações privadas em momento anterior. Justamente porque as medidas restritivas de circulação e funcionamento do comércio foram adotadas apenas em meados de março de 2020<sup>11</sup>.

Ademais, considerando que as medidas restritivas foram disformes no território nacional, a previsão de um marco objetivo para o início dos efeitos da pandemia traz segurança jurídica aos particulares. Sendo assim, não é possível alegar consequências advindas da pandemia em momento anterior ao fixado no RJET.

A disposição do art. 7º, por sua vez, como aponta Carnaúba, Dias e Reinig (2020), não modifica o regime de resolução ou revisão contratual da legislação ordinária, constituindo, na verdade, uma diretriz hermenêutica dos dispositivos do CC, que deve vigorar durante o período da pandemia. Segundos os autores, o art. 7º, RJET é uma “lei interpretativa”, que, na realidade não constitui inovação em nosso ordenamento jurídico. Ao contrário, reflete o posicionamento majoritário assentado das cortes superiores. Nesse sentido, é possível citar o Recurso Especial 1.321.614/SP<sup>12</sup>, onde a maxidesvalorização do real em face do dólar não foi considerado fato imprevisível e extraordinário. Ainda, no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial

---

<sup>8</sup> Fonte: <https://www.folhadelondrina.com.br/geral/estados-adotam-medidas-restritivas-para-conter-coronavirus-2982832e.html>. Acesso em 13 de abril de 2021.

<sup>9</sup> O atendimento presencial e os prazos processuais foram suspensas pela Resolução CNJ nº 313 de 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3249>. Acesso em 13 de abril de 2021.

<sup>10</sup> Fonte: <https://www.folhadelondrina.com.br/geral/estados-adotam-medidas-restritivas-para-conter-coronavirus-2982832e.html>. Acesso em 13 de abril de 2021.

<sup>11</sup> Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/saude/noticia/2020-03/veja-medidas-que-cada-estado-esta-adotando-para-combater-covid-19>. Acesso em 13 de abril de 2021.

<sup>12</sup> STJ - REsp: 1321614/SP 2012/0088876-4, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 16/12/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/03/2015.

1.514.093/CE<sup>13</sup>, o STJ fixou a tese de que o desemprego da parte, ainda que fruto de grave crise econômica, igualmente não é considerado fato imprevisível e extraordinário. O mérito a respeito do que pode ser considerado fato imprevisível e extraordinário será enfrentado mais adiante, no tópico 3, por ora, basta saber que o art. 7º, RJET não traz nenhuma previsão inovadora no ordenamento jurídico.

Outro aspecto importante relativo ao art. 7º, RJET, apontado por Carnáuba, Dias e Reinig (2020), diz respeito à limitação de sua aplicação à revisão e resolução contratual prevista no CC, estando excluído, portanto, do âmbito de sua incidência o Código de Defesa do Consumidor e a LL. De acordo com os autores, a exclusão é justificada considerando que os contratos de consumo e de locação são regulados por regimes especiais de revisão, que estabelece critérios diversos para sua ocorrência. De fato, como será demonstrado adiante no tópico 2, a LL não exige a ocorrência de fatos imprevisíveis e extraordinários para possibilitar a revisão contratual.

Outrossim, o RJET proíbe, ainda, em seu art. 9º, a concessão de medida liminar para desocupação de imóvel urbano, nas hipóteses do art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei 8.245/91 (LL). Nos interessa, mais especificamente, a hipótese do inciso VIII, que trata da desocupação do imóvel não residencial, em caso do término do prazo do contrato.

Desse modo, ao menos durante o período de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020, esteve afastada a possibilidade de concessão de medida liminar para desocupação de imóvel comercial urbano, em caso do término do contrato de locação. A impossibilidade de concessão de medida liminar, contudo, não afastava a possibilidade de concessão de tutela definitiva de desocupação do imóvel, ao final do processo do conhecimento.

O dispositivo em questão, apesar de oferecer certa segurança ao locatário, não oferece, contudo, balizas para a revisão e reequilíbrio dos contratos de locação comercial em razão da pandemia. Na redação original do PLS 1.179/2020, além do previsto no art. 9º, constava proposta de concessão de moratória legal para os contratos de locação residencial, permitindo a suspensão do pagamento dos alugueres:

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

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de

---

<sup>13</sup> STJ - AgInt no REsp: 1514093/CE 2015/0016209-6, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 25/10/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/11/2016.

2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vencidos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

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

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

O dispositivo, como exposto, previa a possibilidade suspensão, parcial ou total, do aluguel residencial, em razão de desemprego, diminuição na carga horária de trabalho, ou diminuição da renda, prevendo também um plano de pagamento para as parcelas suspensas em momento posterior à 30 de outubro de 2020. Proposta dos autores Tartuce, Simão e Bunazar (2020) previa a criação de hipótese de moratória legal também para a locação de imóveis comerciais:

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

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão parcial do pagamento de que trata o caput, o locatário deve garantir o pagamento mínimo mensal de 30% do valor devido, parcelando o restante dos aluguéis pelos seis meses seguintes à data do vencimento.

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

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

§ 4º O disposto neste artigo aplica-se às locações não residenciais de imóveis destinados à atividade empresarial exercida por empresários individuais, empresas individuais de responsabilidade limitadas e por sociedades empresariais qualificadas como micro empresas e empresas de pequeno porte.

§ 5º. O juiz deverá levar em consideração a condição econômico-financeira do locador para, se for o caso, deixar de aplicar o disposto neste artigo ou mitigar equitativamente sua aplicação. (TARTUCE, SIMÃO, BUNAZAR, 2020, p. 2).

Na proposta dos autores, a moratória seria estendida também aos imóveis não residenciais alugados por empresários individuais, empresas individuais de responsabilidade limitada e sociedades empresariais qualificadas como micro empresas e empresas de pequeno porte. Segundo Tartuce, Simão e Bunazar (2020), o intuito seria o de tutelar os pequenos empresários, que seriam mais impactados pelos efeitos da pandemia. Todavia, a proposta de extensão da moratória à locação de imóveis não residenciais foi rejeita pela comissão de juristas que atuou no Senado Federal.

O próprio art. 10, que constava na redação original do PLS 1.179/2020, foi excluído durante a sua tramitação no Senado, em razão da preocupação da Casa de como a suspensão do pagamento de aluguel poderia impactar negativamente os locadores. A proposta de moratória legal, da forma como estipulada no projeto original do PLS 1.179/2020, de fato, não se voltava ao reequilíbrio da relação contratual, ao contrário, agravava sobremaneira a posição de um dos contratantes.

De todo modo, o RJET, em sua redação final, não contém dispositivo específico para balizar a revisão dos contratos de locação comercial. Por sua vez, a disposição relativa à revisão dos contratos em geral, se limita a estabelecer um marco temporal para a incidência dos efeitos da pandemia – o que, como dito, é importante para garantir segurança aos particulares – e a positivar entendimento há muito consolidado em nossos Tribunais.

Sendo assim, para a solução do desequilíbrio nas relações contratuais de locação comercial, devemos nos voltar para a análise da legislação ordinária, notadamente a LL e o CC.

## **2 REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL**

De acordo com Souza (2020), a LL foi editada com o objetivo de aquecer o mercado imobiliário, liberando-o da “camisa de força” do dirigismo estatal. Desse modo, a LL procurou unificar o regime jurídico de locação de imóveis urbanos, que antes era definido em diversas normas espaciais, trazendo maior segurança para locadores e locatários. Como aponta Tartuce (2021) e Venosa (2009), o critério de distinção entre imóvel urbano e rural é feito através de sua destinação e não de sua localização. Desse modo, é considerado imóvel urbano aquele destinado à residência, comércio, indústria e serviços, ainda que localizado em área rural.

Souza (2020) define o contrato de aluguel de imóvel urbano como a cessão onerosa da posse do imóvel por certo tempo, determinado ou não. Trata-se, portanto, de contrato bilateral e sinalagmático, na medida em que prevê obrigações para ambas as partes contratantes. Tendo em vista o caráter duradouro, ao menos em regra, do contrato de aluguel, é também de trato sucessivo. Por fim, a lei não prevê nenhuma formalidade para o contrato de aluguel, portanto trata-se de contrato não solene.

Por ser uma relação de trato sucessivo, o contrato de aluguel está sujeito à influências externas que afetam o sinalagma inicial, defasando o aluguel. Desse modo, com o intuito de restaurar o equilíbrio contratual, a LL prevê, em seu art. 19, a possibilidade de revisão judicial do aluguel.

Souza (2020) aponta que a ação revisional de aluguel não visa apenas a mera correção do aluguel, para restaurar o que a corrosão inflacionário dele retirou, o que pode ser alcançado

facilmente com os próprio mecanismos de correção que, em regra, são introduzidos nos contratos. Todavia, como aponta Venosa (2009), a ação revisional seria cabível no caso de os índices de correção serem insuficientes para superar a inflação.

De toda forma, Souza (2020) e Venosa (2009) concordam que a ação revisional pretende a atualização do aluguel, para leva-lo ao nível do mercado, o que pode acarretar sua majoração, ou a sua redução, independentemente dos índices inflacionários. Nesse sentido, Venosa (2009) aduz que a ação revisional destina-se a reestabelecer o preço real retributivo pelo uso e gozo do imóvel, para tanto, aponta que deve ser levado em consideração fatores de valorização ou depreciação do imóvel. Desse modo, trata-se, como aponta Tartuce (2021), de ação de natureza dúplice, na medida em que o reajuste pode ser buscado tanto pelo locador, em caso de valorização do imóvel ou insuficiência do índice de reajuste, quanto pelo locatário, em caso de depreciação do imóvel.

O art. 19, LL estabelece requisitos de ordem objetiva para o ingresso da ação revisional: ausência de consenso entre as partes; decurso de três anos de vigência do contrato ou do último ajuste realizado; alteração do valor de mercado do aluguel.

Souza (2020), aponta que, embora discutível, a fixação de um prazo legal tem o objetivo de evitar que a relação contratual seja tumultuada, com sucessivas ações revisionais. Segundo Venosa (2009), este prazo pode ser prorrogado por expressa previsão dos contratantes, o que obstará a revisão do aluguel antes do prazo pactuado, ainda que o valor do aluguel se torne incompatível com o mercado. Indo além, Souza (2020) defende que, por se tratar de direito patrimonial disponível, é possível que o contratantes não só ampliem, como também renunciem validamente à ação revisional durante a vigência do contrato. De fato, a assunção expressa de riscos pelos contratantes, em contratos paritários, é legalmente válida, o torna possível a ampliação ou renúncia a ação revisional.

Por sua vez, quanto ao requisito de ausência de consenso entre as partes, Souza (2020) defende que este deve ser presumido através do ingresso da parte em juízo, suportando os ônus daí decorrentes. Para o autor a lei não pode obrigar as partes à tentarem celebrar acordo como condição para que proponham a ação judicial.

Todavia, ao contrário do que afirma Souza (2020), a disposição legal não é abusiva, na medida em que não exige sucesso nas tratativas, mas apenas a tentativa da parte contratante prejudicada de solucionar a controvérsia extrajudicialmente. Deve-se considerar que uma ação judicial traz ônus não apenas para a parte autora, sendo certo que o outro contratante tem o legítimo interesse de evitar estes ônus através da negociação extrajudicial.

O dever de renegociar que, segundo Schreiber (2020), incide em todas as relações contratuais, como decorrência da boa-fé objetiva, impõe o dever de lealdade e mútua cooperação na repactuação da avença. Conquanto se possa questionar a incidência geral deste dever, em virtude da ausência de previsão legal, não há como negar que ele vem positivado na LL. Desse modo, não pode ser afastado, ou mesmo presumido pela simples propositura de ação judicial.

Como aponta Schreiber (2020), o dever de renegociar impõe à parte prejudicada o dever de comunicar o desequilíbrio e de suscitar uma negociação para reestabelecer o equilíbrio contratual. Por sua vez, a contraparte não tem o dever de aceitar a proposta de negociação extrajudicial, mas tão somente de responder à proposta feita, em tempo razoável. Trata-se, portanto, de uma obrigação de meio, de que as partes ao menos tentem estabelecer um canal de negociação extrajudicial. Assim, para obter a tutela estatal, é necessário que o autor da ação revisional comprove, ao menos, que comunicou o outro contratante a respeito do desequilíbrio existente e da possibilidade de propositura de eventual ação judicial.

É importante deixar claro que o art. 19, LL não exige que o acontecimento que alterou o valor de mercado do aluguel seja imprevisível, ou ainda que traga “excessiva” onerosidade à uma das partes, com conseqüente “extrema vantagem” para outra. Portanto, se difere substancialmente, como se verá adiante, dos requisitos exigidos pelo CC.

A partir da análise dos requisitos dispostos no art. 19, LL, é possível concluir que a teoria revisional adotada se aproxima mais da teoria da base objetiva do negócio que, como aduz Schreiber (2020), tem origem na obra de Karl Larenz, e tem como requisitos para a sua configuração: perda da relação de equivalência e/ou a impossibilidade de se realizar o fim do contrato. Destarte, ao constatar que o valor pego pelo aluguel se difere do preço de mercado, as prestações perdem a equivalência, o que justifica a sua revisão, independentemente da existência de fato superveniente imprevisível, ou de extrema vantagem para a contraparte.

Entretanto, o STJ possui entendimento no sentido de que, a LL adotou a chamada Teoria da Imprevisão. No julgamento do Agravo Regimental no Recurso Especial 1.206.723/MG, o Tribunal fixou o entendimento de que, para que obtenha a revisão do valor do aluguel, é necessário que a parte comprove a ocorrência de evento superveniente imprevisível, que provocou alteração nas bases iniciais do negócio, acarretando excessiva onerosidade para uma das partes, com conseqüente vantagem indevida para outra<sup>14</sup>. Desse modo, o STJ estende os

---

<sup>14</sup> A primeira vez que o STJ adotou este entendimento foi no julgamento do AgRg no REsp Nº 1.206.723/MG, de Relatoria do Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe. 11/10/2012. Todavia, em julgados mais recentes,

critérios de revisão contratual previstos no art. 478, CC, à revisão do aluguel, prevista no art. 19, LL.

O entendimento do STJ se baseia na premissa de que a intervenção estatal nos contratos privados é medida excepcional, que se justifica diante de circunstâncias igualmente excepcionais. Não obstante, a posição do tribunal, embora assentada em premissa correta, chega à conclusão equivocada.

A excepcionalidade da intervenção estatal nos contratos privados está garantida na própria lei, que estabelece critérios objetivos para a revisão judicial do aluguel. Desse modo, não é possível intervenção judicial fora dos limites estabelecidos em lei, o que traz às partes segurança jurídica. Não se faz necessário, desse modo, que se crie critérios não previstos em lei com intuito de “dificultar” a revisão do aluguel.

Para além dos requisitos para a revisão judicial do aluguel, a LL traz também, em seus arts. 68 a 70, a regulamentação de aspectos processuais da ação revisional de aluguel. Dentre os aspectos mais importantes, cumpre destacar o disposto no art. 68, I, LL, que impõe ao autor da ação revisional o dever de indicar o valor do aluguel que entende ser devido.

Desse modo, como aduz Souza (2020) e Venosa (2009), não pode o autor pedir simplesmente que o valor do aluguel seja adequado o valor de mercado, antes deve indicar expressamente qual valor deseja que o aluguel seja arbitrado, sendo a falta de indicação do aluguel causa para o indeferimento da petição inicial. Souza (2020) defende, contudo, que o juízo não fica adstrito ao valor pedido na inicial, podendo fixar o aluguel de acordo com o valor real de mercado, considerando também eventual laudo pericial elaborado, porquanto o objetivo da ação seria ajustar o aluguel ao valor de mercado. Sendo assim, o valor indicado na petição inicial seria uma proposta de acordo, destinada ao requerido que, não sendo aceita, libera o requerente que pode pleitear o valor de mercado do aluguel, que pode ser tanto inferior, quanto superior, ao valor inicialmente indicado.

Em sentido diverso, Venosa (2009), aponta que o valor indicado na inicial vincula o juízo que fica impedido de fixar aluguel acima do valor pretendido, ainda que haja prova de que este difere do valor de mercado. O autor, baseando em entendimento fixado pelo STJ no REsp 30.136/SP<sup>15</sup>, afirma que seria possível a fixação em valor do diverso do pretendido na inicial apenas em circunstâncias excepcionais e quando houvesse pedido alternativo para tanto.

---

notadamente: REsp N° 1.566.231/PE e AgInt no REsp 1.543.466/SC, o STJ manteve o entendimento de que o art. 19, LL adotou a Teoria da Imprevisão.

<sup>15</sup> REsp 30.136/SP, Rel. Ministro ASSIS TOLEDO, QUINTA TURMA, julgado em 16/12/1992, DJ 15/02/1993, p. 1696

A posição de Venosa (2009) é a mais acertada, pois, as partes, ao ingressarem com ação revisional, tem plena consciência de que o valor aluguel está desatualizado em relação ao mercado, sendo este justamente o motivo de ingressarem com ação judicial. Desse modo, ainda mais com os avanços tecnológicos que disponíveis, é possível que fixem o valor do aluguel na petição inicial bem próximo, se não equivalente, ao valor de mercado.

Como aponta Theodoro Jr. (2021), o limite da sentença válida é o pedido das partes. Isso porque a tutela jurisdicional está sujeita aos princípios da demanda e da congruência. Como aponta o autor, o princípio da demanda se inspira na exigência de imparcialidade do julgador, que seria comprometida caso pudesse decidir de ofício para além do que foi pedido. O princípio da congruência, por sua vez, decorre da garantia do contraditório e ampla defesa, positivados no art. 5º, LV, CF/88. Assim, o juiz deve decidir nos limites do pedido formulado pelo autor, sob pena de surpreender o demandado, impedindo o seu exercício do pleno contraditório e ampla defesa (THEODORO JR., 2021).

Assim, a vinculação do julgador ao valor do aluguel estipulado pela parte é necessário para que não haja ingerência estatal excessiva no contrato de aluguel. Destarte, em caso de fixação do aluguel em montante superior ao requerido pelo locatário, ou inferior ao pretendido pelo locador, configura hipótese de julgamento *ultra petita*. Como define Theodoro Jr. (2021), a sentença *ultra petita* se caracteriza pela decisão do juiz que extrapola o pleito da parte, dando além do que foi solicitado. Assim, conforme dispõe o art. 492, CPC, é vedado ao juiz condenar a parte em quantia superior ao que lhe foi demandado, sob pena de ensejar nulidade da decisão.

Outrossim, para os casos em que não for possível, desde logo, determinar com precisão o valor do aluguel, em razão de evento que ainda produz efeitos, o art. 324, II, CPC, estabelece ser possível a formulação de pedido indeterminado. Desse modo, em casos excepcionais, é possível que a parte formule pedido subsidiário indeterminado, ocasião em que, constatando que o valor final de mercado difere do valor inicialmente apontado, o magistrado pode optar pelo valor de mercado, tal como defende Venosa (2009).

Por fim, cabe destacar a possibilidade de homologação de acordo de desocupação do imóvel, previsto no art. 70, LL. Assim, face a ausência de consenso em relação ao valor devido a título de aluguel, é possível que as partes decidam pôr fim à relação contratual, através do acordo de desocupação. Todavia, a opção de findar a relação contratual deve partir do consenso das partes, não podendo ser imposta pelo juiz.

Diante das considerações feitas, é possível concluir que a ação revisional, nos termos da LL, é instrumento hábil a restaurar o equilíbrio contratual, através da correção do valor do

aluguel. Todavia, o art. 19, LL, prevê que tal ação só pode ser manejada após o decurso de 3 anos da vigência do contrato, ou do último ajuste realizado pelas partes. Destarte, em caso de acontecimentos supervenientes, como a pandemia da Covid-19, que causa desequilíbrio antes do período previsto em lei, não é possível de se recorrer à ação revisional de aluguel prevista na LL.

Ademais, o parâmetro de reajuste previsto no art. 19, LL, é o valor de mercado do aluguel, e não a relação entre prestação e contraprestação. Desse modo, nos casos em que, não obstante as medidas restritivas de funcionamento do comércio causarem prejuízos ao locatário, o valor de mercado do aluguel se manter, ou mesmo aumentar, igualmente não seria possível a revisão do aluguel fundada no art. 19, LL<sup>16</sup>. Assim, no tópico seguinte será tratado da possibilidade aplicação da revisão contratual prevista no CC, nos casos em que não for cabível a ação revisional com fundamento no art. 19, LL.

### **3 APLICAÇÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

A disciplina da revisão dos contratos civis por fato superveniente está disciplinada no CC, nos arts. 317 e 478 a 480. O art. 317, CC, prevê a possibilidade de correção do valor da prestação quando esta, em virtude de motivos imprevisíveis, se tornar desproporcional no momento de sua execução. Por sua vez, os arts. 478 a 480, CC, disciplinam a resolução dos contratos que, em razão de acontecimentos imprevisíveis e extraordinários, causa excessiva onerosidade à uma das partes, com conseqüente extrema vantagem para outra.

Souza (2020), Tartuce (2021) e Carvalho, Vieira e Varandas Júnior (2020) apontam que, apesar de existir norma específica para regular as relações contratuais de locação, notadamente a LL, a norma geral referente à teoria geral dos contratos (CC), continua sendo aplicável aos contratos de locação. Nesse sentido, o art. 79, LL, prevê a aplicação subsidiária do CC e do CPC, nos casos em que a LL for omissa.

Assim, Carvalho, Vieira e Varandas Júnior (2020) apontam que, no caso dos contratos de locação comercial impactados pela pandemia, a invocação do regramento revisional do CC é fundamental para garantir a função social dos contratos, que seria princípio de estatura constitucional. Desse modo, para os autores, os contratos de locação comercial afetado pela

---

<sup>16</sup> De acordo com o índice FIPEZAP, nas cidades Niterói/RJ, São Paulo/SP, Salvador/BA, Porto Alegre/RS e Campinas SP, o valor do aluguel comercial aumentou durante o ano de 2020, mesmo com medidas de restrição do funcionamento do comércio. Disponível em: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2021/03/fipezap-202102-comercial.pdf>. Acesso em 22 de abril de 2021.

pandemia da Covid-19, pode ser revistos antes do prazo trienal previsto no art. 19, LL, de acordo com as disposições do CC.

Schreiber (2020), por outro lado, critica a forma fragmentada como o tema do desequilíbrio contratual superveniente é tratado em nosso ordenamento. Para ele, os diversos regramentos especiais, como a LL, Código de Defesa do Consumidor e Lei de Licitações, acabam por gerar insegurança jurídica, na medida em que não como prever como os casos concretos serão julgados, sendo incerta qual legislação será aplicada, se a geral ou especial, e como ela será interpretada.

Para superar a fragmentação do tema, Schreiber (2020), propõe a criação de um núcleo conceitual comum a respeito da matéria de revisão contratual superveniente, que deve ser aplicado em todos os casos, sem prejuízo das especificidades funcionais de cada espécie contratual. Desse modo, como será exposto mais à frente, o autor define critérios para interpretação normas referentes à revisão contratual por fato superveniente, que seriam aplicáveis à todas as espécies contratuais. Todavia, Schreiber (2020) não define se, a partir do núcleo conceitual comum, seria possível flexibilizar, ou mesmo desconsiderar, requisitos objetivos previstos na legislação especial, como o prazo trienal, previsto na LL.

A questão, sobre possibilidade de se afastar a aplicação da ação revisional prevista na LL, privilegiando os requisitos do CC, ainda não foi posta à apreciação do STJ. Contudo, o Tribunal admitiu, no julgamento do Recurso Especial: 1.533.766 / MG, a flexibilização do prazo trienal para propositura da diante do caso concreto.

No caso em questão, a locadora do imóvel em questão ajuizou ação revisional quatro meses antes do decurso do prazo trienal do último reajuste pactuado pelas partes. Em primeira instância o pedido foi julgado parcialmente procedente, determinando a majoração do aluguel em montante inferior ao pretendido pela locadora. A locatária então interpôs recurso de apelação, alegando carência de ação, uma vez que não teria sido observado o prazo trienal da LL.

No julgamento da Apelação, o TJMG, considerou que o art. 5º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro impõe ao interprete o dever de atender aos fins sociais a que a norma se dirige, permitindo. Assim, seria possível, excepcionalmente, afastar a aplicação do art. 19, LL, nos casos em que a revisão se funda na teoria da imprevisão, prevista no CC. Analisando as particularidades do caso, o TJMG deu parcial provimento ao recurso, determinando que o novo valor do aluguel seria devido apenas após decorrido o prazo de três anos previsto no art. 19, LL.

A locatária interpôs Recurso Especial, alegando violação ao disposto no art. 19, LL. No julgamento do recurso, o STJ decidiu que, diante das particularidades do caso concreto, seria possível a flexibilização da interpretação literal do art. 19, LL, de modo a alcançar a justa composição do litígio.

Em seu voto, o Relator para o Acórdão, Min. Marco Aurélio Bellize considerou as particularidades do caso, como o fato de o último acordo celebrado entre as partes ter sido para reduzir, e não aumentar, o valor do alugue, bem como o tempo em que a ação permaneceu tramitando no Poder Judiciário. Assim, ponderou que a interpretação literal do art. 19, LL, importaria na ausência de atualização do valor do contrato por quase quatorze anos, o que causaria enriquecimento ilícito da locatária.

Embora o STJ tenha se pronunciado sobre a possibilidade de flexibilização do prazo trienal do art. 19, LL a partir das particularidades do caso concreto, o julgado mostra certa tendência do Tribunal em flexibilizar os critério da ação revisional de aluguel previsto no art. 19, LL, principalmente para evitar o enriquecimento ilícito da outra parte.

Assim, considerando a tendência do STJ de flexibilização dos requisitos da revisão judicial do aluguel, é possível concluir, a partir da ideia de diálogo das fontes, como preceitua Souza (2020) e Carvalho, Vieira e Varandas Júnior (2020), e da construção de um núcleo revisional comum, como defende Schreiber (2020), que seria possível a aplicação dos dispositivos revisionais do CC ao contratos de locação comercial, em caso de fato superveniente que cause desequilíbrio contratual, fora da hipótese prevista no art. 19, LL.

Desse modo, uma vez superada a possibilidade de aplicação do CC nos contratos de locação comercial, devemos nos voltar para os requisitos previstos no CC para que ocorra a revisão contratual superveniente. Há certa divergência na doutrina a respeito de qual teoria revisional teria sido adotada pelo CC. Tartuce (2021) aduz que o CC adotou a Teoria da Imprevisão, acrescida de uma excessiva onerosidade.

Schreiber (2020), por sua vez, aponta que há zonas de intersecção entre as diferentes construções teóricas, sendo que o modelo italiano da Teoria da Onerosidade Excessiva influenciou mais intensamente o CC. Segundo o autor, a Teoria da Onerosidade Excessiva se aproxima da Teoria da Imprevisão, na medida que em que exige acontecimentos supervenientes imprevisíveis e extraordinários, contudo sua interpretação assumiu aspecto mais objetivo, fugindo do recurso à vontade original das partes. A consequência de se adotar a Teoria da Onerosidade Excessiva será, como se verá adiante, a valorização do desequilíbrio contratual

em detrimento da imprevisibilidade ou extraordinariedade do fato superveniente. Por essa razão, a posição de Schreiber (2020) parece ser mais acertada.

Como aponta Tartuce (2021), os contratos passíveis de revisão são os de execução diferida e continuada. Isso porque a revisão contratual pressupõe a ocorrência de evento superveniente que altera o sinalagma inicial, assim, os contratos instantâneos, em regra, não sujeitam a influência do lapso temporal. O contrato de locação é o perfeito exemplo de contrato de execução continuada, já que prestação (cessão da posse para finalidade comercial) e contraprestação (aluguel) se renovam mês a mês.

Além disso, o contrato deve ser bilateral ou sinalagmático, estando presente o caráter da onerosidade. Novamente, o contrato de locação comercial é sinalagmático e oneroso, na medida em que há equivalência das prestações, cessão da posse e pagamento de aluguel. Por fim, o contrato deve ainda ser comutativo, ou seja, as partes devem ter ciência das prestações que envolvem a avença. Igualmente, as prestações devidas no contrato de aluguel veem previstas no título e, também, na própria LL.

Assim, a princípio, os contratos de locação comercial preenchem as características necessárias para a revisão contratual por onerosidade excessiva, prevista no CC. Desse modo, passo à análise dos requisitos específicos para a revisão contratual por fato superveniente, que será feita com mais detalhes nos tópicos seguintes.

### **3.1 Parte legítima para pedir a revisão contratual por onerosidade excessiva**

Da leitura literal do art. 478, CC, é possível concluir que a parte excessivamente onerada tem o direito tão somente de pleitear a resolução do contrato, sendo a oferta de modificação equitativa, prevista no art. 479, CC, uma opção restrita à parte que foi beneficiada pela extrema vantagem.

Essa é a posição defendida por Marino (2020), que aduz que a parte excessivamente onerada tem o direito de exigir apenas a resolução do contrato, de modo que a oferta de modificação equitativa é um direito potestativo do credor, de se opor à este direito, dispondo-se a modificar equitativamente o contrato. Assim, para o autor, o art. 479, CC prevê um negócio jurídico potestativo e motivado, na medida em que possui motivo fixado em lei para seu exercício, qual seja o exercício do poder resolutório por parte do devedor, que só pode ser exercido pelo credor.

Tartuce (2021), por outro lado, considerando a disposição do art. 478, CC, aponta que o dispositivo que trata da revisão contratual por imprevisibilidade no CC é o art. 317, que prevê a possibilidade de correção do valor da prestação devida, em caso de desproporção manifesta

entre o valor da prestação devida e do momento de sua execução, a pedido da parte. O autor justifica sua posição afirmando que o art. 478, CC estaria inserido no Capítulo II, do Título V do CC, que trata justamente da “Extinção do Contrato”, por outro lado, o art. 317, CC estaria localizado na parte que trata do pagamento da obrigação, sendo que o contrato seria a principal fonte do direito obrigacional. Por conseguinte, a ação revisional deveria ser fundamentada no art. 317, CC e não no art. 478, CC.

Todavia, como pondera Marino (2020), o art. 317, CC trata da correção ou ajuste do “valor da prestação”, enquanto o art. 479, CC é abrangente, na medida em que possibilita, de forma mais ampla, a modificação das “condições do contrato”. Sendo assim, a revisão contratual suscitada com base exclusivamente no art. 317, CC, teria a função, a princípio, de adequar o valor da prestação devida, não podendo suscitar revisão das demais cláusulas, como termo para pagamento; forma de pagamento; lugar do pagamento, dentre outras.

Schreiber (2020), em sentido diverso dos demais autores, defende que a questão do desequilíbrio contratual superveniente deve ser analisada sob a perspectiva remedial, de modo que o intérprete deve priorizar a efetiva concretização dos fins à que os institutos se propõem a alcançar. Assim, apesar da leitura literal dos arts. 478 a 480, CC expressar a ideia de que o contratante excessivamente onerado pode exigir apenas a resolução do vínculo contratual, a leitura conjunta do CC mostra certa preferência para o remédio revisional, de sorte que, seria possível que a parte excessivamente onerada opte pela revisão contratual, em detrimento da resolução. Nesse sentido, é o Enunciado 176, da III Jornada de Direito Civil do CJF/STJ: “*Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do CC deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*”.<sup>17</sup>

Para justificar a preferência pela revisão contratual, Schreiber (2020) cita dispositivos no CC onde é facultado à parte tanto a resolução, quanto a revisão, como o art. 620, CC, que permite a revisão do preço global no contrato de empreitada ou o art. 770, CC que autoriza a revisão do contrato de seguro, no caso de redução considerável do risco, contudo, o ápice da abertura à revisão, segundo o autor, seria o art. 317, CC.

A aplicação do art. 317, CC à revisão contratual, todavia, causa dissenso na doutrina. Marino (2020) defende que o art. 317 foi editado com intuito de garantir a correção das obrigações pecuniárias em caso de desvalorização da moeda, desse modo, não obstante a redação final do dispositivo não fazer referência expressa à correção monetária, “*não é possível afirmar, no entanto, que se tenha eliminado a conexão entre o texto final da norma e o contexto*

---

<sup>17</sup> Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em 10 de maio de 2021.

*da correção monetária de dívidas pecuniárias*” (MARINO, 2020, p. 29). Segundo o autor, a própria localização do dispositivo no CC, na seção que trata do pagamento e, logo após o art. 315, CC, que trata do princípio do nominalismo, corrobora para o entendimento de que o art. 317, CC diz respeito apenas à correção das prestações pecuniárias, sendo que a revisão contratual por onerosidade excessiva está regulada expressamente entre os arts. 478 a 480, CC.

Marino (2020) aponta ainda que a extensão da revisão contratual para os casos não previstos em lei suscita maior cautela, porquanto conduziria “*à consagração de um mecanismo revisional com contornos indefinidos, sujeito às preferências volúveis de cada intérprete ou julgador travestido de legislador, sacrificando, por completo, as exigências basilares de segurança e de previsibilidade*” (MARINO, 2020, p. 39).

Primeiramente, como aduz Schreiber (2020), apesar de ter sido criado para garantir a correção monetária das dívidas em dinheiro, o art. 317, CC foi redigido em termos amplos, o que permite a sua aplicação para outras situações de desequilíbrio contratual. Ademais, como apontam Gonçalves (2012) e Silveira (2010) na interpretação da norma, embora o intuito original do legislador deva ser considerado, não deve este prevalecer sempre.

Nessa perspectiva, Silveira (2010), analisando a obra de Bevilacqua, chega à conclusão de que na interpretação da lei o intento do legislador é apenas um dos elementos da hermenêutica, mas não o principal ou mais eficiente. Antes, dentre as interpretações possíveis, o intérprete deve buscar a mais racional e benéfica para o caso concreto. Gonçalves (2012) por outro lado, embora aponte os riscos do excesso de modernismo, que pode levar ao abandono de uma tradição compatível com a norma em vigor, aduz que o apego excessivo ao antigo pode fazer com o intérprete chegue a conclusões não condizentes com o direito moderno.

Assim, embora o contexto da edição do art. 317, CC deva ser considerado para a sua interpretação, isso não significa que sua aplicação deve ser restrita às hipóteses de correção das dívidas monetárias. Aliás, caso fosse realmente a intenção do legislador restringir a aplicação do art. 317, CC à essa hipótese, não teria suprimido a expressão “*pela desvalorização da moeda*”, como constava no texto original<sup>18</sup>. Por conseguinte, como aduz Schreiber (2020), é possível a aplicação do art. 317, CC em uma “*interpretação corretiva*” dos arts. 478 a 480, CC, de modo a extrair destes a possibilidade de que a parte excessivamente onerada igualmente possa pleitear a revisão contratual.

---

<sup>18</sup> Marino (2020, p. 27) aponta que, no PL 634/1975, o dispositivo original continha a seguinte redação: “Quando, pela desvalorização da moeda, ocorrer desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento da execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que prescreve, quando possível, a equivalência das prestações”.

Por seu turno, ao contrário do que aduz Marino (2020), a extensão do remédio revisional à parte excessivamente onerada não causa insegurança jurídica às partes. Primeiramente, porque é possível, como o próprio autor defende, um controle judicial da equidade da proposta de revisão contratual. Sendo assim, o credor não é obrigado à aceitar qualquer modificação contratual, em despeito de seus interesses, sendo lícito que se insurja contra proposta que lhe seja prejudicial.

Além disso, como aduz Schreiber (2020), o princípio da conservação dos negócios jurídicos impõe, para ambos os contratantes a preferência pelo remédio revisional. Nesse sentido é o Enunciado n. 176, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal: “*Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*”<sup>19</sup>. Desse modo, a preferência pela revisão contratual traz segurança jurídica aos contratantes, que possuem a legítima expectativa de manutenção da avença. Por certo, não se trata de um princípio absoluto, dessa forma, sendo a vontade de ambos os contratantes, é possível, e devida, a resolução contratual.

Ademais, a preocupação suscitada por Marino (2020), se o direito de revisão contratual da parte excessivamente onerada seria condicionada, ou não, à aceitação da contraparte é facilmente solucionada. Ora, caso o exercício do direito revisional fosse condicionado à aceitação da contraparte não seria possível reclamá-lo judicialmente, porquanto, caso a parte se oponha à modificação, o julgador nada poderia fazer. Assim, apesar de ser, teoricamente, possível diversas interpretações atinentes à iniciativa da parte excessivamente onerada, como aduz Marino (2020), apenas uma é logicamente possível e se coaduna com nosso ordenamento.

De resto, analisando especificamente o contrato de locação comercial, para além do princípio da função social dos contratos – art. 421, CC –, incide ainda o princípio da preservação da empresa, que impõem a preferência pela revisão contratual. Destarte, como aponta Schreiber (2020), a função social do contrato importa no reconhecimento do contrato não apenas como instrumento de realização dos interesses das partes, como também de interesses sociais relevantes. Assim, “*sua utilidade social reforça o caráter excepcional da resolução, que poderia colocar fim, portanto, a algo que atende a interesses sociais relevantes, enfatizando a preferência pelo instrumento revisional, como mais apto a realizar a finalidade concreta do contrato*” (SCHREIBER, 2020, p. 328).

---

<sup>19</sup> Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em 18 de maio de 2021.

Por outro lado, o princípio da conservação da empresa impõe, segundo Mamede (2020), a continuidade da empresa, para que esta possa permanecer gerando riquezas e promovendo a circulação de bens e serviços. Por consequência, a continuação da empresa – que atende à interesses sociais relevantes, na medida em que gera riquezas e promove a circulação de bens e serviços – pressupõe a existência de local para que possa funcionar. Portanto, o contrato de locação comercial atende à interesses que vão além dos interesses particulares das partes, motivo pelo qual o remédio revisional deve ser aplicado com prioridade. Sendo assim, é possível concluir que a parte excessivamente onerada pode pleitear a revisão contratual.

### **3.2 Pandemia: fato extraordinário e imprevisível?**

Como dito, o art. 478, CC permite a intervenção judicial nos contratos em caso de acontecimentos supervenientes imprevisíveis e extraordinários. Entende-se como fato superveniente aquele que ocorre após a conclusão do contrato, não havendo nenhum debate a esse respeito no Brasil. O caráter de extraordinário e imprevisível do fato, por outro lado, suscita conflitos na doutrina.

Tartuce (2021) aduz que o fato imprevisível e extraordinário seria aquele que foge à álea normal do contrato. Nesse sentido, foi aprovado, na IV Jornada de Direito de Civil do Conselho de Justiça Federal, o Enunciado nº. 366, com a seguinte redação: “*o fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação*”<sup>20</sup>. Tartuce (2021), contudo, pondera que, embora a álea assumida pelos contratantes não possa dar causa à revisão dos contratos, esta deve ser analisada caso a caso, com base nas características dos contratantes, e não de maneira objetiva.

Em sentido similar, Miragem (2011) defende que, a partir do princípio da função social dos contratos, a noção de fato superveniente imprevisível e extraordinário deve ser considerado a partir da perspectiva subjetiva dos contratantes. Assim, para o autor, ao invés de recorrer a um critério geral de previsibilidade, com base em deveres gerais de diligência e prudência, o magistrado deve interpretar o requisito da imprevisibilidade em sentido próximo ao que se reconhece ao defeito do erro do negócio jurídico, cujo caráter escusável se dá com base nas condições particulares do contratante que manifestou a vontade viciada, ou ainda, de acordo com a cognoscibilidade da contraparte que recebeu a vontade viciada.

---

<sup>20</sup> Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>. Acesso em 10 de maio de 2021.

Na esteira do que defende os autores, foi aprovado o Enunciado nº 175<sup>21</sup>, na III Jornada de Direito de Civil do Conselho de Justiça Federal: *“A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às conseqüências que ele produz”*. Tartuce (2021) argumenta que o enunciado em questão favorece uma interpretação subjetiva e pessoal do fato superveniente, a partir das conseqüências geradas aos contratantes, aproximando a revisão do contrato prevista no CC da revisão do contrato prevista no CDC, em harmonia com o princípio da função social dos contratos e boa-fé objetiva.

Contudo, há que se considerar que a interpretação da imprevisibilidade e extraordinariedade a partir de elementos subjetivos pode produzir decisões judiciais conflitantes, na medida em que um mesmo evento pode ser considerado imprevisível em alguns casos e previsível em outros, a depender das condições dos contratantes que o magistrado considerar. Sendo assim, acabaria por causar insegurança jurídica aos contratantes, na medida em que casos semelhantes seriam julgados de maneira distinta.

Por conseguinte, Schreiber (2020) propõe o deslocamento da centralidade da imprevisibilidade e extraordinariedade para o desequilíbrio contratual, de modo que, o desequilíbrio objetivamente excessivo seria presumidamente imprevisível e extraordinário. Nas palavras do autor:

Em outras palavras: 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. O que se afigura indispensável à atuação da ordem jurídica é que o desequilíbrio seja suficientemente grave, afetando fundamentalmente o sacrifício econômico representado pelas obrigações assumidas. Uma alteração drástica e intensa desse sacrifício recai presumidamente sob o rótulo da imprevisibilidade e extraordinariedade, pois é de se assumir que os contratantes não celebram contratos vislumbrando tamanha modificação do equilíbrio contratual; se a tivessem vislumbrado, poderiam ter disposto sobre o tema, para lhe negar efeitos por força de alguma razão inerente ao escopo perseguido com aquele específico contrato (v.g., deliberada assunção de risco por uma das partes) (SCHREIBER, 2020, p. 260).

Schreiber (2020) propõe que a análise da revisão contratual a partir do desequilíbrio objetivamente excessivo possibilita a superação do voluntarismo jurídico que, por se prender excessivamente ao acordo de vontade originário das partes, leva à conclusões com altas doses de ficção, com base em uma reconstrução ficta do que “teria sido a vontade das partes”. Sendo assim, ao invés de se prender na análise de uma longa e complexa cadeia causal, com intuito de identificar aquilo que foge à “álea normal do contrato”, o magistrado deve se ater à análise do desequilíbrio contratual objetivamente aferido.

---

<sup>21</sup> Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>. Acesso em 10 de maio de 2021.

Contudo, a presunção de imprevisibilidade e extraordinário não é absoluta, podendo ser afastada em algumas hipóteses. Segundo Schreiber (2020), seria válida a deliberada e expressa assunção de risco específico pelas partes, através da previsão contratual, como também a assunção de risco tácita, no caso das partes não preverem expressamente no contrato, mas que seja inequívoca. Além disso, o autor pontua que, mesmo ausente a assunção de risco, o desequilíbrio não poderia ser considerado imprevisível caso tenha decorrido da conduta do contratante lesado.

A posição defendida por Schreiber (2020) traz maior segurança jurídica para os contratantes, porquanto evita que pessoas excessivamente oneradas em razão do mesmo evento superveniente tenham soluções distintas para sua controvérsia. Ademais, o critério proposto pelo autor para aferição da excessiva onerosidade – que será demonstrado no tópico 3.3. – corrobora para gerar segurança jurídica aos particulares.

O STJ, como dito anteriormente, possui entendimento restritivo quanto às hipóteses que possam ser consideradas como fato superveniente extraordinário e imprevisível aptos a gerar a revisão contratual. Assim, eventos de grande repercussão social e econômica, como a maxidesvalorização do real<sup>22</sup> e a crise de desemprego<sup>23</sup>, foram considerados como previsíveis pelo Tribunal, afastando a revisão contratual. É interessante perceber que, como aponta Schreiber (2020), que o STJ sequer chega à analisar o desequilíbrio contratual, descartando, de plano, a revisão sob o argumento de que o fato não seria imprevisível ou extraordinário.

Não obstante, apesar da interpretação restritiva da jurisprudência até o momento, e do conflito doutrinário a respeito do tema, a pandemia da COVID-19 pode ser considerada como fato imprevisível e extraordinário nos contratos de locação comercial, tanto a partir de uma análise objetiva, quanto a partir de uma análise subjetiva.

Por um lado, partindo de uma análise subjetiva, é pouco provável que os contratantes previssem que a pandemia causada pelo vírus da COVID-19 levaria ao fechamento do comércio e à imposição de medidas restritivas para seu funcionamento, sobretudo por tanto tempo. O primeiro decreto de emergência foi publicado em fevereiro de 2020<sup>24</sup> e, ainda em 2021, enfrentamos os efeitos severos da pandemia, com uma média de mortes diária atualmente de

---

<sup>22</sup> STJ - REsp: 1321614/SP 2012/0088876-4, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 16/12/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/03/2015.

<sup>23</sup> STJ - AgInt no REsp: 1514093/CE 2015/0016209-6, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 25/10/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/11/2016.

<sup>24</sup> Fonte: <https://www1.folha.uol.com.br/equilibrioesaude/2020/02/governo-decreta-estado-de-emergencia-por-cao-de-surto-do-coronavirus.shtml>. Acesso em 04 de maio de 2021.

2.375 pessoas<sup>25</sup>, o que impõe a manutenção de medidas restritivas mais duras. A Onda Roxa, criada no programa Minas Consciente<sup>26</sup>, por exemplo, permite apenas o funcionamento dos serviços considerados essenciais, proibindo a realização de eventos públicos ou privados e reuniões presenciais.

Para além disso, analisando a questão a partir de uma perspectiva objetiva, percebe-se que as medidas restritivas de circulação e funcionamento do comércio impedem que o locatário utilize do imóvel plenamente para o fim a que se destina. Destarte, como aponta Souza (2020), no contrato de locação comercial, deve ser considerado o interesse econômico do locatário de usar e fruir da coisa alheia para fins empresariais, de modo que “*de nada lhe valeria o contrato, se isto não lhe fosse permitido, em razão de seu estado físico, ou de vedação legal*” (SOUZA, 2020, p. 133). Por essa razão, o art. 22, I, LL dispõe ser dever do locado entregar o imóvel em condições de uso e gozo para o fim a que se destina, devendo, ainda, manter essas condições durante todo o contrato, conforme disposto no art. 22, III, LL.

Assim, não obstante as medidas restritivas não decorrerem da vontade do locador, a LL imputa a ele o dever de garantir que o imóvel possa servir ao uso a que se destina. Não se trata de impossibilidade absoluta de uso do imóvel, na medida em que o locatário pode continuar utilizando o imóvel para guardar seus equipamentos e estoque e, nos locais em que permite o serviço delivery, é possível utilizá-lo para o exercício da atividade empresarial, ainda que com algumas limitações. Contudo, como se demonstrará no tópico 3.3, a situação traz onerosidade excessiva ao locatário, o que possibilita a revisão do contrato, também a partir de uma perspectiva objetiva.

A questão acerca do caráter imprevisível e extraordinário da pandemia ainda não chegou à apreciação do STJ, contudo, em pesquisa realizada em 11/04/2021, no site do TJMG<sup>27</sup>, foram encontrados 32 Acórdãos que tratam da revisão contratual, em virtude da pandemia. Destes, 31 são de julgamento de Agravo de Instrumento, e 1 refere ao julgamento de Agravo Interno.

Neste ponto, é válido frisar que os acórdãos analisados dizem respeito ao julgamento do recurso de Agravo de Instrumento, interpostos contra decisões de primeiro grau que versam

---

<sup>25</sup> Média móvel de mortes diárias na data de 04 de maio de 2021, fonte: <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2021/05/03/brasil-tem-media-movel-de-2375-mortes-por-covid-a-cada-dia-total-de-obitos-vai-a-4088-mil.ghtml>. Acesso em 04 de maio de 2021.

<sup>26</sup> Fonte: <https://coronavirus.saude.mg.gov.br/noticias/273-governo-cria-onda-roxa-no-minas-consciente-e-decreta-fechamento-em-duas-regioes-do-estado#:~:text=Not%C3%ADcias-,Governo%20cria%20onda%20roxa%20no%20Minas%20Consciente%20e,em%20duas%20regi%C3%B5es%20do%20estado&text=As%2060%20cidades%20que%20comp%C3%B5em,e%20aos%20finais%20de%20seman>. Acesso em 05 de maio de 2021.

<sup>27</sup> Pesquisa realizada no site de buscas oficial do TJMG, utilizando como palavras-chave: “revisão contratual” e “pandemia”: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>. Acesso em 11 de abril de 2021.

sobre tutelas provisórias. Destarte, o juízo acerca da presença dos requisitos autorizadores da revisão contratual é feito preliminarmente, com base em provas em pré-constituídas nos autos, apenas para fins de conceder, ou negar, a tutela requerida. Isso significa que, não obstante o Tribunal denegue a tutela pretendida, é possível que, ao final do processo, a parte demonstre efetivamente que possui o direito alegado.

Assim, percebe-se que o TJMG ainda não teve a oportunidade de se manifestar de maneira definitiva a respeito da influência da pandemia na revisão contratos, contudo, os acórdãos analisados permitem um prognóstico da tendência de decisão do Tribunal. De maneira geral, o Tribunal tem considerado que o “*cenário fático imposto pela pandemia da COVID-19 é gravíssimo e sem precedentes*”<sup>28</sup>. Desse modo, o TJMG tem manifestado entendimento de que a situação excepcional causada pela pandemia permite a intervenção do poder judiciário para restaurar o equilíbrio contratual, quando necessário<sup>29</sup>.

Contudo, o Tribunal considera que não basta a simples menção à pandemia da Covid-19, sem que se demonstre a ocorrência de excessiva onerosidade, ou impossibilidade da prestação. Destarte, em alguns casos o TJMG entendeu que, apesar da pandemia poder ser considerada como fato imprevisível e extraordinário, a parte não demonstrou efetivamente a ocorrência dos requisitos necessários para a concessão da tutela provisória, previstos no art. 300, CPC, qual sejam, a probabilidade do direito, consubstanciada no desequilíbrio contratual<sup>30</sup>, e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, motivo pelo qual negou a concessão de tutela provisória.

Assim sendo, a partir da análise da jurisprudência do TJMG, é possível concluir que para que seja possível a revisão dos contratos de locação comercial, não basta reconhecer a pandemia como fato imprevisível e extraordinário, é preciso verificar também se a pandemia causou efetivo desequilíbrio contratual, conforme analisarei no próximo tópico.

---

<sup>28</sup> Essa mesma expressão foi repetida em 3 acórdãos proferidos pelo TJMG, são eles: Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.511070-3/001; Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.565312-4/001; Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.456583-2/001.

<sup>29</sup> No julgamento do Agravo de Instrumento-Cv: 1.0000.20.528389-8/001, o TJMG entendeu que a intervenção do poder judiciário é devida não apenas com base nas normas de direito privado, mas levando em consideração também os interesses constitucionalmente protegidos, pontuando ainda que a conservação dos contratos é de interesse da sociedade.

<sup>30</sup> No Agravo de Instrumento-Cv: 1.0000.20.451623-1/001, por exemplo, que versa sobre concessão de tutela provisória no contrato de locação comercial, o TJMG entendeu que a parte não demonstrou a probabilidade do direito, consubstanciada no efetivo desequilíbrio contratual, nem o perigo de dano ou risco ou resultado útil do processo, de modo que não caberia a concessão de tutela provisória para reduzir o valor do aluguel comercial. A tutela provisória foi igualmente denegada, com o mesmo fundamento: de não comprovação dos requisitos exigidos no art. 300, CPC, nos Agravos de Instrumento-Cv: 1.0000.20.528389-8/001; 1.0000.20.511070-3/001; 1.0000.20.533061-6/001; 1.0000.20.565312-4/001; 1.0000.20.456583-2/001; 1.0000.20.497625-2/001; 1.0000.20.540487-4/001; 1.0000.20.484274-4/001; 1.0000.20.492205-8/001; e 1.0000.20.500645-5/001.

### **3.3 Onerosidade excessiva e extrema vantagem**

O art. 478, CC exige, para além da imprevisibilidade e extraordinariedade, que o fato superveniente acarrete excessiva onerosidade para uma das partes, com resultado de extrema vantagem para a contraparte. Sendo assim, da leitura literal do dispositivo, é possível concluir que a extrema vantagem seria decorrência onerosidade excessiva, e requisito necessário para permitir a resolução ou revisão contratual. Começarei, então, pela definição do que seria a onerosidade excessiva, para então determinar se dela, realmente, decorre necessariamente a extrema vantagem.

Como aponta Schreiber (2020), o art. 478, CC tem o objetivo de preservar o equilíbrio contratual, que seria um princípio geral do direito dos contratos, decorrente da própria Constituição Federal, de cunho solidarista, e que impõe a intervenção nos contratos sempre que constatado desequilíbrio objetivo. Sendo assim, Schreiber (2020) propõe que ao tratar da questão do desequilíbrio contratual superveniente, a análise do julgador deve centrar-se no desequilíbrio que seja objetivamente excessivo. O autor explica que existem duas espécies de desequilíbrio contratual, a primeira seria o desequilíbrio contratual vertical, que consiste na desproporção entre o sacrifício econômico, percebido por um dos contratantes, e a vantagem por ele obtida. Por sua vez, o desequilíbrio horizontal, diz respeito à desproporção entre o sacrifício econômico inicialmente assumido por uma das partes, e o sacrifício econômico efetivamente suportado.

Tartuce (2021), por outro lado, aponta que a onerosidade excessiva representa a quebra do sinalagma obrigacional, consubstanciada na situação desfavorável à um dos contratantes que, via de regra, é a parte mais fraca ou vulnerável do contrato, que assumiu o compromisso obrigacional. Porém, como aponta Schreiber (2020) e Tepedino, Oliva e Dias (2020), a excessiva onerosidade não se relaciona com a vulnerabilidade ou dificuldade pessoal do contratante em honrar com o compromisso assumido. Ao contrário, diz respeito ao desequilíbrio objetivamente verificado no contrato em si considerado, para além das condições subjetivas dos contratantes.

Marino (2020), por outro lado, ao da tratar da excessiva onerosidade, recorre à “álea normal do contrato”, também chamada de “álea econômica”, para a sua determinação. Assim, segundo o autor, a álea contratual é o risco assumido por ambas as partes associado à existência, quantidade ou qualidade das prestações, estando presente, em maior ou menor medida, em todos os contratos que não sejam de execução imediata. Desse modo, seria excessiva a onerosidade

que ultrapasse a álea normal do contrato, devendo ser aferido em concreto quais foram os riscos efetivamente assumidos pelas partes.

Todavia, como aponta Schreiber (2020), o recurso a álea normal do contrato pode trazer insegurança aos contratantes. O autor esclarece que o conceito é indeterminado na doutrina nacional, sendo que, ora é visto como sinônimo de excessiva onerosidade, como Marino (2020), ora é visto como sinônimo de imprevisibilidade e extraordinariedade. Ademais, o conceito não encontra amparo na legislação brasileira, o que evidencia sua inutilidade para a definição da onerosidade excessiva.

Por sua vez, quanto ao requisito da extrema vantagem, Schreiber (2020) aponta que a doutrina se divide em dois extremos, no que diz respeito ao requisito da extrema vantagem. Uma parte da doutrina, assim como Tartuce (2021), aponta que a extrema vantagem seria prescindível para a revisão contratual<sup>31</sup>, de modo que bastaria a prova do prejuízo e do efetivo desequilíbrio contratual. Por outro lado, de maneira mais restritiva, Schreiber (2020) expõe que para parte da doutrina o requisito da extrema vantagem deve ser efetivamente demonstrado, através de ganho adicional do outro contratante.

Schreiber (2020), no entanto, de forma diversa, entende que a extrema vantagem não é um requisito indispensável para a revisão contratual, porém, apesar disso, não é desprovido de propósito. Assim, a extrema vantagem tem a finalidade de fazer com que o intérprete se atente também à como o fato superveniente impactou a situação da contraparte que não sofreu a excessiva onerosidade.

Portanto, na avaliação da excessiva onerosidade superveniente sofrida por um dos contratantes, é preciso considerar também o benefício econômico que lhe advém em contrapartida. Desse modo, segundo Schreiber (2020), na ocasião do desequilíbrio contratual vertical, onde há desproporção entre prestação e contraprestação, a revisão do contrato se apresenta como solução preferível, já que, em tese, o contrato pode ser reequilibrado mais facilmente. Ressalta o autor, contudo, que, no caso de uma partes sofrer excessiva onerosidade, e o sacrifício econômico da outra se manter estável, ainda é possível a revisão contratual, de modo a socializar os prejuízos. Sendo assim, o requisito da extrema vantagem deve ser observado na análise da proposta de modificação contratual, de modo a garantir que o equilíbrio

---

<sup>31</sup> Nesse sentido é o Enunciado nº 365, aprovado na IV Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal: “A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena”.

contratual seja devidamente restaurado, evitando a transferência dos prejuízos exclusivamente para o locador.

Desse modo, para identificar se a pandemia da COVID-19 trouxe excessiva onerosidade aos contratos de locação comercial, é preciso verificar se as prestações do contrato foram objetivamente afetadas. O TJMG esboçou entendimento neste sentido no julgamento do Agravo de Instrumento-Cv: 1.0000.20.448917-3/002, afirmando que a onerosidade excessiva não se confunde com a capacidade do devedor de cumprir o pactuado, ou mesmo o esforço exigido para a satisfação, sendo necessário, para tanto, verificar a proporcionalidade entre prestação paga e contraprestação recebida.

Por conseguinte, como exposto anteriormente, a finalidade de uso do imóvel se insere no contrato de locação, na medida em que um dos deveres do locador é garantir ao locatário o uso do imóvel para o fim a que ele se destina, conforme art. 22, I e III, LL. Assim, a prestação devida pelo locador não é a simples cessão da posse do imóvel locado, mas a cessão da posse para servir ao uso a que se destina, de modo que a impossibilidade de concretização da finalidade pretendida afeta o contrato em si.

Por essa razão, partindo do conceito de desequilíbrio vertical proposto Schreiber (2020), corroborado pelo entendimento do TJMG no Agravo de Instrumento-Cv: 1.0000.20.448917-3/002, de que a disparidade entre a prestação paga e a contraprestação recebida configura desequilíbrio vertical, é possível concluir que as medidas de restrição do funcionamento do comércio podem, a princípio, configurar excessiva onerosidade.

#### **4 EXCESSIVA ONEROSIDADE; FRUSTRAÇÃO DO FIM DO CONTRATO; EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO; CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, QUAL O INSTITUTO MAIS ADEQUADO?**

Embora partindo do conceito de desequilíbrio contratual proposto por Schreiber (2020), é importante deixar claro que o autor<sup>32</sup> defende que não haveria onerosidade excessiva nos contratos de locação comercial em decorrência da pandemia, porquanto, a prestação devida pelo locador – que seria a cessão do uso e gozo do imóvel – permaneceria sendo integralmente adimplida, de modo que a restrição de funcionamento do comércio não afetaria o contrato em si, já que decorrem do risco inerente da atividade empresária. Schreiber (2020b) defende que seria o caso de aplicação da teoria da “frustração do fim do contrato”, na medida em que o locatário ficará impedido, por certo tempo, de exercer a atividade de comércio, que seria a

---

<sup>32</sup> Me refiro à posição defendida pelo autor em artigo publicado na revista PENSAR, intitulado: “Contratos de locação imobiliária na pandemia”.

finalidade do contrato. Ao final, contudo, o autor conclui que “*a frustração do fim do contrato se aproxima mais, sob a perspectiva remedial, do desequilíbrio que da impossibilidade*” (SCHREIBER, 2020b, p. 7).

Tepedino, Oliva e Dias (2020) defendem, em sentido diverso, que a pandemia configura evento fortuito ou de força maior, que, no caso da locação comercial, causaria a impossibilidade parcial da prestação. Os autores defendem a aplicação do art. 567, CC, que trata da deterioração da coisa locada, como fundamento para diminuir o valor pago à título de aluguel. No mesmo sentido, Andrade Jr (2020), aduz que:

(...) a finalidade (residencial ou comercial) integra-se à causa típica do contrato – que veicula naturalmente um acordo quanto a um fim (“Zweckvereinbarung”); o atendimento da finalidade incorpora-se ao contrato porque constitui um ponto de referência (“Bezugspunkt”) do programa contratual, que se traduz pelo dever, do locador, de “entregar”, “garantir” e “manter” as condições de possibilidade da concretização do fim residencial ou comercial. (ANDRADE JR, 2020, s.p)

Assim, o autor defende que a impossibilidade de funcionamento do comércio configuraria impossibilidade superveniente do contrato, em razão de evento fortuito ou de força maior, possibilitando a invocação da exceção do contrato não cumprido por parte do locatário, com o fundamento de se eximir da obrigação de pagar os alugueres.

Nesse sentido, considerando a controvérsia doutrinária a respeito da questão, cabe aqui fazer algumas considerações a respeito da frustração do fim do contrato e do caso fortuito e força maior, no intuito de esclarecer porque deve ser aplicado o instituto da onerosidade excessiva nos contratos de locação comercial, em detrimento destes.

Cogo (2012), aponta que a “*doctrine of frustration*”, que deu origem ao instituto da frustração do fim do contrato, nasceu através de construções doutrinárias do Direito Inglês e possui um caráter geral, abarcando tanto a impossibilidade e ilegalidade superveniente, como a excessiva onerosidade e a frustração do fim do contrato. Segundo o autor, tal construção abrangente decorre do fato de que, no Direito Inglês, o princípio da força obrigatória dos contratos vige de forma absoluta, não se admitindo exceções para justificar a revisão ou resolução contratual. Assim, a *doctrine of frustration* foi construída para abarcar todas as hipóteses em que, em decorrência de alteração das circunstâncias, a prestação tenha se tornado ilegal, impossível ou comercialmente estéril.

Entender o contexto em que o instituto da frustração do fim do contrato surgiu é necessário para determinar o escopo de sua aplicação no nosso ordenamento jurídico. Não raro, há a tentativa de inserir no ordenamento jurídico brasileiro institutos do direito estrangeiro, sem

a devida reflexão sobre a aplicabilidade e compatibilidade com nosso sistema<sup>33</sup>. Como se sabe, a impossibilidade superveniente, em razão de caso fortuito ou de força maior<sup>34</sup>, bem como a onerosidade excessiva em razão de fato superveniente imprevisível<sup>35</sup>, se encontram expressamente positivados no CC. Portanto, o único instituto sem correspondência no CC, é a frustração do fim do contrato que, segundo Cogo (2012) e Schreiber (2020), ocorre quando a prestação é plenamente possível, porém o contrato perde a sua razão de existir, por não ser possível alcançar a finalidade inicialmente pretendida pelas partes.

Cogo (2012) aponta como requisitos necessários para a configuração da frustração do fim do contrato: que a finalidade do contrato integre o seu conteúdo, sendo compartilhada por ambos os contratantes; que o contrato perca o seu sentido, em virtude da impossibilidade de atingir o fim pretendido; e, por fim, que a frustração decorra de evento posterior à contratação, não abarcado pela álea contratual e alheio à atuação culposa das partes. Desse modo, percebe-se certa proximidade do instituto da frustração do fim do contrato com a teoria da onerosidade excessiva, positivada no CC, sendo que a diferença substancial consiste na consequência causada pelo fato superveniente. Enquanto na frustração do fim do contrato, retira a utilidade do contrato, a onerosidade excessiva torna extremamente penoso o seu cumprimento.

A finalidade que integra o conteúdo do contrato, por sua vez, é definida pelo autor como:

(...) o interesse, o resultado prático, ou a função (concreta) que se extrai do negócio jurídico, relevante e conhecida por ambos os contratantes, ou que, de acordo com um juízo de boa-fé, articulado com o uso dos critérios da normalidade, preço e tipo contratual, razoavelmente se possa dizer que deveria ter sido considerada relevante ou conhecida por ambos, tendo em conta o tipo de negócio celebrado e as circunstâncias que pontuavam a sua celebração (COGO, 2012, p. 223-224).

Sendo assim, a frustração dessa finalidade, que integra o conteúdo do contrato, levaria, segundo Cogo (2012), a um adimplemento insatisfatório e imperfeito. Analisando o conceito apresentado por Cogo (2012), é difícil diferenciar a frustração do fim do contrato, da onerosidade excessiva. Isso pois, não se pode deixar de considerar que, quando o resultado prático pretendido pelas partes, se impossibilita, ou mesmo se dificulta, ocorre a desproporção entre sacrifício econômico, que via de regra se mantém, e vantagem obtida pela outra parte, que deixou de existir, ou diminuiu consideravelmente.

---

<sup>33</sup> Foge ao escopo por deste artigo, porém é interessante destacar o artigo: O DUTY TO MITIGATE THE LOSS NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO E O ENCARGO DE EVITAR O PRÓPRIO DANO, de Daniel Pires Novais Dias, onde o autor discorre a respeito da aplicação da figura do “*duty to mitigate*” no Direito Brasileiro, apontando a desnecessidade do instituto, face à existência de mecanismos próprios para coibir a inércia do credor diante do inadimplemento contratual.

<sup>34</sup> Art. 393, CC

<sup>35</sup> Art. 478 e ss., CC

Tomando como exemplo o caso da construção do painel solar<sup>36</sup>, citado por Cogo (2012), percebe-se que há clara desproporção entre o sacrifício econômico assumido pelo contratante A, e a vantagem econômica por ele percebida, vez que, não obstante realize o pagamento pactuado, não receberá a vantagem esperada, que é a geração de energia solar. O mesmo ocorre com a locação comercial, onde o uso do imóvel à finalidade a que se destina, por expressa previsão do art. 22, I e III, LL, inclui-se na prestação do locador, de modo que, no caso de restrição do funcionamento do comércio em geral, resta, igualmente, configurado a excessiva onerosidade.

Não se trata, portanto, ao contrário do que aduz Schreiber (2020b), de transferir o ônus da atividade empresarial ao locador, porquanto a atividade empresarial não se resume ao contrato de locação. Ademais, considerando que as empresas podem optar pelo sistema de trabalho remoto, e de atendimento de on-line, é possível que consiga manter-se funcionando, não obstante o desequilíbrio contratual.

Isto posto, negar o desequilíbrio contratual em razão do desequilíbrio entre prestação e contraprestação acarretaria justamente na transferência exclusiva para o locatário dos riscos do contrato de aluguel. Basta imaginar que, ao invés de reequilibrar o contrato de aluguel, para que possa continuar a exploração da atividade econômica, o locatário encerre definitivamente suas atividades e, por conseguinte, encerre também o contrato de locação. Com a proibição de funcionamento do comércio em geral, o locador tende a suportar os ônus de permanecer com o imóvel vazio<sup>37</sup>. Ao contrário, compelir o locatário ao pagamento do aluguel nos moldes anteriormente pactuados, quando este nem mesmo pode usar plenamente o imóvel para o desenvolvimento de suas atividades, transfere para este o ônus de arcar com impossibilidade de uso do imóvel.

Portanto, não se faz necessário recorrer a um instituto, que sequer encontra amparo legal, quando nosso ordenamento jurídico já dispõe de soluções para sanar a perturbação contratual superveniente. Mais a mais, ao final, as propostas de Schreiber (2020b) e Cogo (2012) acabam por indicar que a solução da questão deve se dar pela via revisional, quando possível que o negócio subsista, ou resolução, quando impossível a sua manutenção. Desse modo, é artificial

---

<sup>36</sup> O caso, em resumo, é o seguinte: A contratou de B a construção e instalação de um painel solar, para geração de energia. Após a finalização do contrato, contudo, é construído um prédio que impede que a luz solar incida no local indicado para a construção do painel, impedindo a geração de energia.

<sup>37</sup> Com o avanço da pandemia e, consequente, migração para o regime de trabalho remoto, o número de imóveis comerciais vagos aumentou no 4º trimestre de 2020, segundo reportagem jornalística disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/01/13/com-devolucoes-e-home-office-numero-de-imoveis-comerciais-vagos-aumenta-em-2020-e-tendencia-segue-de-alta.ghtml>. Acesso em 13 de maio de 2021.

procurar a solução no instituto da frustração do fim contrato, que não possui requisitos e contornos definidos, para, ao final, apontar solução prevista no art. 478, CC.

Por fim, cumpre destacar que não se trata, igualmente de invocar o instituto do caso fortuito ou força maior, ou da exceção do contrato não cumprido. Primeiramente, como aduz Carnacchioni (2014), a exceção do contrato não cumprido é um meio de defesa, que visa paralisar a pretensão do contratante de exigir a prestação pactuada, antes de ter adimplido a contraprestação devida. Desse modo, o devedor, no caso o locatário, permanece em situação passiva esperando que o credor cobre as prestações devidas para, então, invocar a exceção do contrato não cumprido. Ademais, ao invocar tal exceção, o locatário poderia exigir a exoneração do aluguel apenas nos meses e dias em que, em razão de decretos federais, estaduais ou municipais, permaneceu efetivamente impossibilitado de abrir ao público.

Tal solução desconsidera o impacto dos dias que o comércio permaneceu fechado sobre a atividade comercial como um todo, desconsiderando também que, apesar de impossibilitado de funcionar plenamente, o locatário ainda pode retirar alguma utilidade da posse do imóvel, mesmo que seja apenas para guardar seus equipamentos e estoque de mercadoria. A exceção do contrato não cumprido, por conseguinte, não é mecanismo apto à restaurar o equilíbrio contratual, não sendo solução efetiva para o problema.

Não é o caso também de se invocar o instituído do caso fortuito ou força maior, previsto no art. 393, CC, nos contratos de locação comercial. Por certo, a pandemia pode ser considerada como um evento fortuito ou de força maior e, como tal, pode justificar a resolução de contratos como os de realização de eventos, por exemplo. Contudo, não é correto invocá-lo nos contratos de locação comercial pois, em primeiro lugar, não se trata de impossibilidade absoluta do cumprimento da obrigação; em segundo lugar, seu efeito, segundo Carnacchioni (2014), é o de excluir o dever de indenizar em razão do inadimplemento, não se presta, portanto, à revisar o contrato, garantindo a sua permanência. Destarte, o objetivo deste artigo é apontar soluções para que o contrato de locação comercial subsista, através de mecanismos aptos para restaurar o equilíbrio contratual, motivo pelo qual, a exceção do contrato não cumprido e o caso fortuito e força maior não se prestam a solucionar o problema proposto.

## **5 MODIFICAÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO E LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA**

Pois bem, uma vez determinado a possibilidade de aplicação da revisão contratual por onerosidade excessiva prevista no CC aos contratos de locação comercial, cabe agora tratar de

como esta revisão pode ocorrer. Por certo, é lícito, e desejável, que as parte, em comum acordo, repactuem os termos do contrato, de modo a solucionar o problema da onerosidade excessiva.

Schreiber (2020) aduz existir um dever de renegociar, decorrência da boa-fé, no sentido de obrigar a parte contratante excessivamente onerada à procurar a contraparte, no intuito de readequar o contrato à nova realidade, possibilitando a sua continuidade, sem a intervenção estatal. A existência de um dever geral de renegociar, contudo, é bastante controvertida em nosso ordenamento, posto que não encontra fundamento legal explícito. Contudo, não deixa de ser recomendável, sempre que possível, que as parte cheguem à solução consensual, evitando a intervenção estatal.

A questão se torna problemática, todavia, quando as partes não conseguem obter um consenso, o que pode levar a questão ao poder judiciário, transferindo ao juiz, em substituição à vontade das partes, a tarefa de revisar o contrato. Entretanto, o excesso de intervenção do poder judiciário nos contratos privados é uma preocupação de parcela da doutrina, que vê na suposta atuação exagerada do judiciário um risco à segurança jurídica.

Essa preocupação surgiu logo que o CC foi editado, sendo que Azevedo (2009), à época, apontou uma suposta tendência de extrema interferência do judiciário nas relações privadas, em virtude da onerosidade excessiva. Schreiber (2020), contudo, aponta que tal preocupação nunca se concretizou, sendo que os tribunais sempre foram muito resistentes em reconhecer hipóteses de excessiva onerosidade, como também de modificar efetivamente o contrato, se limitando, no muito, à corrigir taxas de juros e índices de atualização.

Porém, não obstante a postura conservadora do poder judiciário brasileiro, a preocupação com o excesso de intervenção do poder judiciário nas relações privadas, levou à edição da Lei 13.874/2019, também conhecida como Lei de Liberdade Econômica (LLE) que promoveu alterações no CC, com intuito de afastar o Estado-Juiz das relações contratuais ditas paritárias.

Dentre as diversas alterações promovidas pela LLE no CC, para o objetivo deste artigo, cumpre destacar a alteração do art. 421, com modificação da redação do caput e acréscimo de um parágrafo único, bem como a criação do art. 421-A:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

A alteração do art. 421, e criação do art. 421-A, partem do pressuposto de que os contratos empresariais, por não terem parte considerada vulnerável, não careceriam de intervenção estatal. Essa concepção é defendida por Azevedo (2009), que divide os contratos em duas espécies: contratos existenciais e contratos empresariais. Nos contratos empresariais, onde atua, pelo menos, uma parte empresária, e que tenha objetivo de lucro a intervenção judicial deve ser menor, não sendo cabível revisão por questões de onerosidade excessiva subjetiva. Nos contratos existenciais, onde, pelo menos, uma parte não é empresária e que não tem objetivo de lucro, a intervenção judicial se justifica em maior proporção, sendo admissível a revisão por questões de onerosidade subjetiva, como o desemprego da parte onerada, por exemplo.

A dicotomia contratual proposta por Azevedo (2009), como aponta Schreiber (2020) é comum na doutrina nacional, e se baseia no tratamento dado ao desequilíbrio superveniente pelo CC e pelo CDC. Todavia, devemos considerar que tal dicotomia pode gerar decisões conflitantes, causando insegurança jurídica às partes contraentes, na medida em que um mesmo evento pode ensejar a revisão de um contrato considerado existencial, mas não ser causa para revisão de um contrato empresarial. Ademais, com o fenômeno da supercontratualização, Schreiber (2020) aponta que cada vez mais contratos podem ser considerados existenciais.

Nesse sentido, Tartuce (2021b) e Cuevas (2021) apontam que o parágrafo único do art. 421 diz o óbvio, na medida em que, a revisão contratual no âmbito do CC sempre foi excepcional, uma vez que os requisitos adotados pelo CC são de difícil aplicação prática. Tartuce (2021b), pontua ainda que o “princípio da intervenção mínima” é desconhecido pelos civilistas no âmbito do direito contratual, sendo utilizado muito mais como argumento retórico e ideológico. Ademais, como aduz Schreiber (2020), a intervenção do Estado nas relação contratual privada é imprescindível, porquanto é necessária para assegurar a força vinculante dos contratos, como também para garantir a observância das normas cogentes.

O art. 421-A, por sua vez, como aduz Tartuce (2021b) e Cuevas (2021), igualmente, se mostra desnecessário e dissonante do próprio CC, porquanto faz distinção entre contratos civis e empresariais que não se coaduna com a codificação vigente, vez que unificou o direito privado, conferindo tratamento uniforme a todos os contratos por ela regidos. Desse modo,

como pondera Cuevas (2021), as alterações introduzidas pela LLE tendem a não produzir o efeito esperado, conquanto o próprio o CC já dispensa tratamento rigoroso à revisão do contrato. Assim, não obstante a tentativa do legislador de afastar o Estado-Juiz das relações privadas, uma vez configurada hipótese de revisão contratual, é possível, e devida, a intervenção estatal para restaurar o equilíbrio.

Desse modo, ao invés de tentar impedir a intervenção judicial nos contratos, mais prudente é limitar a atuação do magistrado, de modo a trazer segurança jurídica às partes contratantes. Sendo assim, a intervenção do poder judiciário nos contratos deve se dar nos limites necessários para restaurar o equilíbrio contratual. Este limite, por sua vez, é definido pela proposta de modificação contratual formulada pela parte contratante, que deve ser certa e determinada ou, ao menos, determinável.

Como aponta Marino (2020) o grau de determinação da proposta de modificação contratual traz consequências distintas quanto à extensão dos poderes do juiz. Destarte, quanto o maior o grau de determinação da proposta, menor a necessidade de intervenção e integração do contrato por parte do juiz. Portanto, a determinação da proposta de modificação do contrato afasta a ingerência excessiva do Estado-Juiz, crítica constante dos defensores do liberalismo.

Outrossim, a formulação de pedido certo e determinado é uma exigência do próprio ordenamento jurídico, conforme disposto no art. 322, CPC. Nesse sentido, Theodoro Jr. (2021) aduz que, por força do princípio da congruência, previsto no art. 492, caput, CPC, o pedido formulado pelas partes limita o exercício da jurisdição. Sendo assim, é necessário que o objeto do processo fique bem claro, de modo que a outra parte possa exercer o contraditório e ampla defesa, devendo o magistrado decidir dentro dos limites da discussão feita pelas partes, sob pena de surpreender a outra parte e impedindo a sua defesa.

Por conseguinte, Marino (2020) igualmente destaca que a formulação de proposta de modificação contratual certa e determinada, ou determinável, possibilita que a avalie se tal proposta atende aos seus interesses. Nesse sentido, Marino (2020) afirma que o art. 479, CC, exige uma proposta de modificação equitativa, de modo que os interesses do devedor devem ser considerados, observando-se os limites impostos pela boa-fé objetiva e do fim econômico-social do contrato.

Schreiber (2020), por sua vez, ao tratar da excessiva onerosidade, aponta que este requisito impõe a necessidade de se considerar também a situação da outra parte, afim de determinar como deve ocorrer a revisão contratual, resguardando igualmente seus interesses. Todavia, para que a outra parte fiscalize seus interesses, é necessário que tenha acesso à uma

proposta de revisão contratual com contornos definidos, de modo a possibilitar o efetivo contraditório, como aponta Theodoro Jr. (2021).

Além disso, como pontua Tartuce (2021), o art. 330, §§ 2º e 3º, CPC, exige expressamente que, nas ações revisionais, seja determinada a parte controversa e incontroversa da obrigação, com o consequente depósito da parte incontroversa, sob pena de inépcia da petição inicial. Isto posto, é possível afirmar que o pedido de revisão contratual genérico é incompatível com o ordenamento jurídico brasileiro. Sendo assim, cumpre agora determinar os requisitos de uma proposta de modificação certa e determinada, ou determinável.

Primeiramente, como aduz Marino (2020), a proposta de modificação certa e determinada é aquela em que a parte determina, de antemão, todas as alterações necessárias para reequilibrar o contrato. Seria o caso onde o locador, por exemplo, indica expressamente o valor do aluguel a ser devido, novo prazo para pagamento, índice de correção a ser utilizado, redistribuição dos encargos do imóvel, como: IPTU, condomínio e etc.

A proposta determinável, por sua vez, de acordo com Marino (2020), seria aquela em que o contratante indica os aspectos da prestação a ser alterados e, também, os critérios necessários para determinar as alterações, contudo, a determinação *in concreto* caberia ao magistrado. A proposta determinável seria cabível, nos termos do art. 324, §1º, II, CPC, quando a parte não fosse capaz, desde logo, de determinar todas as consequências do fato superveniente. Pode ser o caso, por exemplo, de o locatário propor que o valor do aluguel seria reduzido apenas no período em que ficar impossibilitado de funcionar, sendo impossível de prever *a priori*, pela própria natureza da pandemia, que ora avança, ora retrocede.

Outrossim, quantos às modificações possíveis, Marino (2020) ressalta não ser possível a modificação da espécie de prestação contemplada pelas partes, pois é preciso “*conservar a eficácia da oferta dentro dos lindes assinalados pela própria relação contratual que se está a modificar*” (MARINO, 2020, p. 165). Assim, não pode o locatário obrigar o locador a receber o aluguel em produtos ou serviços, por exemplo, se não estava previsto previamente no contrato de aluguel. Claro que, uma vez feita a proposta e aceita pela outra parte, ocorreria o *animus novandi*, que permitiria a novação do contrato, como aponta Marino (2020).

Por fim, Marino (2020) aduz ser possível, ainda, a modificação do prazo, local e modo de realização da prestação, desde que seja possível demonstrar objetivamente a ausência de agravamento dos custos para a contraparte. Novamente, se trata de atender não só os interesses da parte excessivamente onerada, mas também do outro contratante, que não pode ser obrigado a suportar todo os ônus do fato superveniente.

## CONCLUSÃO

Em conclusão, a tese defendida é de que a revisão judicial do aluguel, prevista na LL, e a revisão do contrato em razão da onerosidade excessiva, prevista no CC, são dois remédios possíveis para solucionar os impactos causados pela pandemia da COVID-19 nos contratos de locação comercial, que coexistem e podem ser aplicados em situações específicas distintas.

A revisão judicial do aluguel, prevista no art. 19, LL, é remédio destinado à correção do valor do aluguel, e outros encargos diretamente à ele relacionados. Desse modo, deve ser o remédio adotado quando, cumprido o requisito de três anos da vigência do contrato ou do último ajuste, for suficiente para restaurar o equilíbrio contratual.

A revisão por onerosidade excessiva, prevista nos arts. 478 a 480, CC, por sua vez, é o remédio cabível para alteração do aluguel antes do prazo trienal previsto no art. 19, LL, ou quando se faz necessário a revisão também de outras prestações acessórias, com intuito de restaurar o equilíbrio contratual.

A revisão judicial do aluguel pode, por expressa previsão legal, ser pleiteada tanto pelo locador, quanto pelo locatário. O art. 478, CC, por sua vez, prevê a possibilidade da parte excessivamente onerada pleitear apenas a resolução contratual, sendo a modificação equitativa do contrato uma faculdade da contraparte. Contudo, da leitura conjunta do ordenamento jurídico, extrai-se uma preferência pelo remédio revisional, de modo que, a partir da aplicação do art. 317, CC em uma “interpretação corretiva” dos arts. 478 a 480, CC, conclui-se ser possível que o contratante excessivamente onerado pleiteie a revisão contratual, ao invés da resolução contratual.

A revisão judicial do aluguel exige, ainda, apenas a desproporção entre o valor do aluguel, não sendo necessário que decorra de nenhum evento específico. A revisão por onerosidade excessiva, por outro lado, exige a ocorrência de fato superveniente imprevisível e extraordinário, que causa excessiva onerosidade para uma das partes. Todavia, na revisão contratual por onerosidade excessiva, a centralidade da análise deve estar efetivamente na onerosidade suportada por um dos contratantes, e não na imprevisibilidade do fato, de modo que, o evento que cause onerosidade excessiva, a partir de uma perspectiva objetiva, é presumivelmente imprevisível.

Por conseguinte, considerando que as medidas restritivas de funcionamento do comércio impostas pela pandemia da COVID-19 impossibilitam o uso do imóvel comercial para o fim a que se destina, resta configurada a excessiva onerosidade para o locador. Isso porque, o art. 22, I e III, LL, estabelece ser dever do locador garantir o uso do imóvel para o fim a que se destina,

desse modo, a finalidade de uso do imóvel se insere efetivamente na prestação do locador. Assim, é possível afirmar que há uma desproporção entre o sacrifício econômico suportado – aluguel, que mantém o mesmo valor – e a vantagem econômica recebida – que resta parcialmente prejudicada –, o que configura a onerosidade excessiva, sendo presumida, portanto, a imprevisibilidade da pandemia da Covid-19.

Procurou-se demonstrar, também, que não seria o caso de se aplicar o instituto da frustração do fim do contrato, nos contratos de locação comercial, porquanto, uma vez reconhecido que a finalidade efetivamente integra o conteúdo, a impossibilidade, ou dificuldade, de alcançá-la implica na desproporção entre sacrifício econômico suportado e vantagem econômica recebida, o que configura onerosidade excessiva vertical. Sendo assim, não se faz necessário recorrer à instituto que não encontra amparo legal em nosso ordenamento, quando o CC já dispõe de solução para solucionar o desequilíbrio contratual superveniente. Outrossim, igualmente não seria o caso de aplicação da exceção do contrato não cumprido e do caso fortuito ou força maior, porquanto tais instrumentos não se voltam para restaurar o equilíbrio contratual, sendo inadequados para solucionar o problema proposto neste artigo.

Destarte, uma vez constatada a excessiva onerosidade no contrato de locação comercial, é lícito ao locatário recorrer ao poder judiciário para restaurar o equilíbrio contratual. A intervenção estatal nos contratos privados sempre foi um ponto de preocupação na doutrina e jurisprudência nacional, sendo que a LLE procurou afastar definitivamente o Estado-Juiz das relações contratuais.

A intervenção estatal continua plenamente possível, e mesmo necessária, para garantir coercibilidade aos contratos. Nesse sentido, a melhor solução não é afastar o poder judiciário das relações contratuais, mas buscar limites para atuação do magistrado, trazendo segurança jurídica às partes. Desse modo, a formulação de proposta de modificação contratual certa e determinada, ou determinável, é uma forma de limitar a intervenção estatal nos contratos, vinculando a atuação do magistrado. Ademais, a proposta contratual determinada possibilita, ainda, o controle, pela contraparte, de que seus interesses foram efetivamente considerados na revisão do contrato, evitando alteração contratual que lhe seja lesiva.

## REFERÊNCIAS

ANASTASIA, Antônio. **Projeto de Lei do Senado nº 1.179 de 2020: Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período de pandemia do Coronavírus (Covid-19)**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1618420019607&disposition=inline>. Acesso em 13 de ago. 2021.

ANDRADE JR., Luiz Carlos de. **Covid-19: impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis**. Conjur, São Paulo, 16 abr. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-16/direito-civil-atualcovid-19-impactos-fechamento-comercio-alugueis>. Acesso em: 06 jun. 2021.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. Contrato-quadro. Impossibilidade superveniente da obrigação de celebração dos contratos de execução (compra e venda) por inexistência de critério consensual para estipulação de preço. Resolução ex nunc dos Contratos-quadros e restituição do enriquecimento sem causa. In: \_\_\_\_\_. **Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 162-181.

\_\_\_\_\_. Relatório brasileiro sobre revisão contratual apresentado para as Jornadas Brasileiras da Associação Henri Capitant. In: \_\_\_\_\_. **Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 182-198.

\_\_\_\_\_. Natureza jurídica do contrato de consórcio (sinalagma indireto). Onerosidade excessiva em contratos de consórcio. Resolução parcial do Contrato. In: \_\_\_\_\_. **Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado**, São Paulo: Saraiva: 2009, p.345-374.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Brasília: Presidência. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em 06 de abril de 2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília: Presidência. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 06 de abril de 2021.

\_\_\_\_\_. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília: Presidência. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 06 de abril de 2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. **Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica**; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Brasília: Presidência. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em 30 de janeiro de 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 do coronavírus (Covid-19)**. Brasília: Presidência. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm). Acesso em 30 de março de 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 30.136/SP**. Rel. Ministro ASSIS TOLEDO, QUINTA TURMA, julgado em 16/12/1992, DJ 15/02/1993, p. 1696

\_\_\_\_\_. **Agravo Regimental no Recurso Especial: 1206723/MG**. Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 17/05/2012, DJe 11/10/2012.

\_\_\_\_\_. **Recurso Especial: 1321614/SP**. Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 16/12/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/03/2015.

\_\_\_\_\_. **Agravo Interno no Recurso Especial: 1514093/CE**. Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 25/10/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/11/2016.

\_\_\_\_\_. **Recurso Especial: 1566231/PE**. Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016.

\_\_\_\_\_. **Agravo Interno no Recurso Especial: 1543466/SC**. Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 03/08/2017.

BUZAID, Alfredo. **Direito Subjetivo e Ação Sistema Legal Brasileiro Locação Ação Revisional de Aluguel - Requisitos – Ajuizamento Inadmissível na Vigência de Contrato Originário - Inteligência do Art. 31, Do Decreto 24.150, De 1934 Despacho Saneador Legitimidade *Ad Causam* Decidida sem Preclusão - Reexame da Matéria Em Primeira Instância – Admissibilidade**. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos | vol. 5 | p. 513 - 523 | Jun / 2011.

CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. **Curso de direito civil: teoria geral das obrigações e dos contratos: institutos fundamentais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CARNAÚBA, Daniel Amaral; DIAS, Daniel Pires Novais; REINIG, Guilherme Henrique Lima. **O RJET e a teoria da imprevisão: entendendo o artigo 7º do projeto**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-13/direito-comparado-rjet-teoria-imprevisao-entendendo-artigo>. Acesso em 27 de maio de 2021.

CARVALHO, Daniel Melo Nunes de; VIEIRA, Marco André Ramos; VARANDAS JÚNIOR, Paulo. **O novo coronavírus e a revisão dos contratos de locação**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322705/o-novo-coronavirus-e-a-revisao-dos-contratos-de-locacao>. Acesso em 26 de abril de 2021.

COGO, Rodrigo Barreto. **A frustração do fim do contrato. O impacto dos fatos supervenientes sobre o programa contratual**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

CUEVA, Ricardo Villas Bôas. Função Social do Contrato e Interpretação dos Negócios Jurídicos Após a Lei da Liberdade Econômica. In: HADDAD, Ana Olivia Antunes;

SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. (orgs.) **Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência, volume 2**. São Paulo: Atlas, 2021, p. 308-321.

FOGAÇA, Victor Hugo Bueno; PARMEZAN, Nicolas Sabino. **O Regime Jurídico Emergencial e Transitório Das Relações Jurídicas De Direito Privado (RJET) e a Tutela Contratual em Tempos de Pandemia: Entre a Panaceia Legislativa e o Desmonte Presidencial**. Revista de Direito Privado | vol. 107/2021 | p. 97 - 122 | Jan - Mar / 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; OLIVEIRA, Carlo E. Elias de. **Comentários à “Lei da Pandemia” (Lei 14.010, de 10 de junho de 2020 – RJET): Análise Detalhada das Questões de Direito Civil e Direito Processual Civil**. Revista de Direito e Medicina | vol. 7/2020 | Set - Dez / 2020.

GONÇALVES, Antonio Baptista. **Hermenêutica Jurídica e as Lacunas do Legislador Ante a Falta de Procedimentalização das normas**. Revista dos Tribunais | vol. 919/2012 | p. 263 | Maio / 2012.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Barueri, SP: Manole, 2017.

ÍNDICE FIPEZAP. Informe de Fevereiro de 2021: Venda e Locação Comercial. Disponível em: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2021/03/fipezap-202102-comercial.pdf>. Acesso em 11 de abril de 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PESQUISA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Pulso Empresa: Impactos da Covid-19 nas Empresas**. Disponível em: <https://covid19.ibge.gov.br/pulso-empresa/>. Acesso em 30 de janeiro de 2021.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Equitativa**. São Paulo: Almedina, 2020.

MAMEDE, Gladston. **Empresa e atuação empresarial**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

MINAS GERAIS, Tribunal de Justiça. **Agravo Interno-Cv: 1.0000.20.504955-4/002**. Relator(a): Des.(a) Yeda Athias, Data de Julgamento: 23/02/2021, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.528389-8/001**. Relator(a): Des.(a) Maria das Graças Rocha Santos (JD Convocada), 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/03/0021, publicação da súmula em 12/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.511070-3/001**. Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/03/0021, publicação da súmula em 11/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.533061-6/001**. Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/03/0021, publicação da súmula em 11/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.565312-4/001**. Relator(a): Des.(a) Habib Felipe Jabour (JD Convocado), 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/03/0021, publicação da súmula em 16/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.456583-2/001.** Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/03/0021, publicação da súmula em 04/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.497625-2/001.** Relator(a): Des.(a) Fernando Lins, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/03/0021, publicação da súmula em 04/03/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.505489-3/001.** Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/02/0021, publicação da súmula em 24/02/2021

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.596053-7/001.** Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/02/0021, publicação da súmula em 24/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.540487-4/001.** Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/02/0021, publicação da súmula em 25/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.549203-6/001.** Relator(a): Des.(a) Fausto Bawden de Castro Silva (JD Convocado), 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/02/0021, publicação da súmula em 25/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.554290-5/001.** Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/02/0021, publicação da súmula em 05/02/2021

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.540197-9/001.** Relator(a): Des.(a) Fábio Torres de Sousa (JD Convocado), 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/02/0021, publicação da súmula em 18/02/2021

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.484274-4/001.** Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/02/0021, publicação da súmula em 04/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.498779-6/001.** Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/02/0021, publicação da súmula em 04/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.492205-8/001.** Relator(a): Des.(a) Amauri Pinto Ferreira , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/01/0021, publicação da súmula em 02/02/2021

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.467251-3/002.** Relator(a): Des.(a) Marcelo Pereira da Silva (JD Convocado), 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/01/0021, publicação da súmula em 04/02/2021.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.545018-2/001.** Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/12/0020, publicação da súmula em 17/12/2020

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.062239-7/001.** Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/0020, publicação da súmula em 18/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.512346-6/001.** Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/12/0020, publicação da súmula em 10/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.448917-3/002.** Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/12/0020, publicação da súmula em 10/12/2020

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento Cível 1.0000.20.482002-1/001..** Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, Data de julgamento: 10/12/2020, 11ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula: 10/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.067541-1/001.** Relator(a): Des.(a) Bitencourt Marcondes , 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/11/20, publicação da súmula em 01/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.500645-5/001.** Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/11/20, publicação da súmula em 03/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.504819-2/001.** Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/11/20, publicação da súmula em 25/11/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.065257-6/001.** Relator(a): Des.(a) Renato Dresch , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/11/0020, publicação da súmula em 20/11/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento Cível 1.0000.20.527035-8/001.** Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes, Data de julgamento: 17/11/2020, 10ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em: 25/11/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.527457-4/001.** Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/11/20, publicação da súmula em 03/12/2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.080520-8/001.** Relator(a): Des.(a) Fabiano Rubinger de Queiroz , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/0020, publicação da súmula em 18/11/2020

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.458555-8/002.** Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/10/0020, publicação da súmula em 19/10/2020

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.080454-0/001,** Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/08/0020, publicação da súmula em 14/08/2020.

MIRAGEM, Bruno Rubens Barbosa. **Diretrizes da Função Social do Contrato**. Doutrinas Essenciais de Direito do Consumidor | vol. 1 | p. 133-160 | Abr. /2011.

NERY, Carmem Lúcia. **Decisão Judicial Integrativa Para Operacionalização em Tempos de Pandemia**. Revista dos Tribunais | vol. 1016/2020 | p. 253 - 270 | Jun / 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar**. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Pensar, Fortaleza, v. 25, n. 4, p. 1-13, out./dez. 2020.

SILVEIRA, Alípio. **Bevilaqua e a Hermenêutica Contemporânea**. Doutrinas Essenciais de Direito Civil | vol. 1 | p. 1209 - 1215 | Out / 2010.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo**. 12. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 16. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

\_\_\_\_\_. **O Coronavírus e os Contratos. Extinção, Revisão E Conservação. Boa-Fé, Bom Senso E Solidariedade, 2020**. Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>. Acesso em 08 de abril. 2021.

\_\_\_\_\_. **Os Contratos Em 2020: O Ano Da Pandemia de COVID-19**. Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>. Acesso em 08 de abril. 2021.

\_\_\_\_\_. Função Social do Contrato e Interpretação dos Negócios Jurídicos Após a Lei Da Liberdade Econômica (Lei N. 13.874/2019) – Novas Reflexões. In: HADDAD, Ana Olivia Antunes; SALOMÃO, Luis Felipe; TARTUCE, Flávio. (orgs.) **Direito civil: diálogos entre a doutrina e a jurisprudência, volume 2**. São Paulo: Atlas, 2021b, p. 322-353.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BUNAZAR, Maurício. **Da Necessidade de uma Norma Emergencial Sobre Locação Imobiliária em Tempos de Pandemia**. Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos>. Acesso em 08 de abril. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opiniao-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>. Acesso em 12 de maio de 2021.

THEODORO JR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil – Vol. 1**. 62 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

WALD, Arnaldo. **Arbitramento Judicial em Locação Comercial**. Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial | vol. 4 | p. 693-711 | Dez / 2010.