

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

FACULDADE DE DIREITO

GABRIEL NATALI ZACARÃO

**A UTILIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS NAS
DEMANDAS EM TEMPOS DE PANDEMIA: estudo de caso sobre os
contratos de locação.**

GABRIEL NATALI ZACARÃO

**A UTILIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS NAS
DEMANDAS EM TEMPOS DE PANDEMIA: estudo de caso sobre os
contratos de locação.**

Artigo apresentada à Faculdade de
Direito da Universidade Federal de
Juiz de Fora, como requisito parcial
para obtenção do grau de Bacharel.
Na área de concentração Direito
Público sob orientação do Prof. Ms.
Rodrigo Yehia

**Juiz de Fora
2021**

FOLHA DE APROVAÇÃO

GABRIEL NATALI ZACARÃO

A UTILIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS NAS DEMANDAS EM TEMPOS DE PANDEMIA: estudo de caso sobre os contratos de locação.

Artigo apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito Público submetido à Banca Examinadora composta pelos membros:

Orientador: Prof. Ms. Rodrigo Yehia
UFJF

Prof. Dr. Flávio Belini de Oliveira Sales
UFJF

Profa. Ms. Giulia Alves Fardim
UFJF

PARECER DA BANCA:

- APROVADO
 REPROVADO

Juiz de Fora, 02 de setembro de 2021

A UTILIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS NAS DEMANDAS EM TEMPOS DE PANDEMIA: Estudo de caso sobre contratos de locação

Gabriel Natali Zacarão¹

Resumo

A pandemia ocasionada pela COVID-19 causou impactos em diversos segmentos da sociedade, inclusive no ramo de serviços, notadamente, os considerados “não-essenciais”, os quais ficaram impossibilitados de exercerem plenamente as atividades comerciais. Nesse contexto, as relações locatícias, tanto residenciais quanto comerciais, vêm enfrentando dificuldades jamais previstas, isto porque o fechamento do comércio afetou os caixas das empresas e o orçamento das famílias, de modo que a onerosidade do locatário ao se pagar o aluguel por um imóvel fechado, no caso das relações locatícias não-residenciais, também se tornou a do locador que, não raras vezes, possui aluguel como fonte de rendimentos. Assim, a procura pela tutela jurisdicional para a revisão de contratos de locação aumentou significativamente. Ocorre que, como se não bastasse os impactos causados no setor de serviços, o Judiciário também sofre com as consequências da pandemia, pois passou a enfrentar demandas atípicas em decorrência das situações excepcionais causadas pela doença, além de sofrer com o aumento da morosidade da prestação jurisdicional em razão da suspensão de expedientes forenses e atos processuais. E as decisões tomadas sobre o tema também não seguiram uma linha de coerência. Diante disso, propõe-se que em casos como este, a utilização do Negócio Jurídico Processual, ampliado e fomentado pela atual legislação processual civil, apresenta-se como ferramenta útil para a solução de questões como a posta, possibilitando maior celeridade e menor onerosidade na resolução das demandas surgidas no cenário de crise.

Palavras-chave: Pandemia; Negócio Jurídico Processual; contrato de locação.

¹ Graduando em direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora

Abstract

The pandemic caused by COVID-19 caused impacts on several segments of society, including the services sector, notably those considered “non-essential”, which were unable to fully exercise their commercial activities. In this context, rental relationships, both residential and commercial, have been facing difficulties that had never been foreseen, because the closing of the commerce affected the companies' cashiers and the families' budget, so that the lessee's burden when paying the rent for a property closed, in the case of non-residential tenancy relationships, it also became that of the lessor who, not infrequently, has rent as a source of income. Thus, the demand for jurisdictional protection for the review of lease contracts increased significantly. It turns out that, as if the impacts caused in the service sector were not enough, the Judiciary also suffers from the consequences of the pandemic, as it began to face atypical demands as a result of the exceptional situations caused by the disease, in addition to suffering from the increase in the slowness of the provision jurisdiction due to the suspension of forensic files and procedural acts. And the decisions taken on the subject did not follow a coherent line either. Therefore, it is proposed that in cases like this, the use of the Procedural Legal Business, expanded and fostered by the current civil procedural legislation, is presented as a useful tool for solving issues such as the posed, enabling greater speed and lesser burden in the resolution of the demands that arose in the crisis scenario.

Key-words: Pandemic; Processual Legal Business; Lease Agreement.

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	7
2. NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS.....	8
2.1 O que são negócios Jurídicos Processuais	9
2.2 Negócios Jurídicos Processuais e seus impactos econômicos.....	11
3. CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA PANDEMIA.....	12
3.1 Soluções Extra-judiciais e Judiciais	15
4. ESTUDO DE CASO: ANÁLISE DE JULGADOS SOBRE LOCAÇÃO NA PANDEMIA E A APLICAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS AO CASO.....	16
4.1 Metodologia aplicada	16
4.2 Estudo de caso: análise de julgados	16
4.3 Proposta de ação: a aplicação dos Negócios Jurídicos Processuais e a melhoria das relações apresentadas	19
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
6. REFERÊNCIAS.....	21

1. INTRODUÇÃO

No mês de novembro de 2019, foi descoberta uma doença respiratória aguda, originada na China, denominada de COVID-19. A doença causada pelo vírus SARS-CoV-2 tem como característica uma alta taxa de contágio e, infelizmente, em decorrência desta característica, rapidamente se alastrou por todos os continentes do globo.

Com a rápida propagação da doença, em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou que o surto da doença constituía Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional e, posteriormente, em 11 de março de 2020, a OMS caracterizou a doença como uma pandemia, ou seja, com surto distribuído geograficamente em vários países e regiões do mundo.

No Brasil, o primeiro registro da doença foi em 26 de fevereiro de 2020, na cidade de São Paulo – SP. Até meados de agosto de 2021, cerca de um ano e meio depois, o país já registrava mais de 20 milhões de infectados e mais de 550 mil óbitos em decorrência da doença, segundo dados publicados pelo Ministério da Saúde.

Diante da crítica situação vivenciada pelo país e pelo mundo, atrelada ao despreparo governamental em lidar com a calamidade da saúde jamais enfrentada pelas atuais gerações, diversas medidas, eficazes ou não, foram tomadas com o intuito de desacelerar a propagação da doença, dentre elas, uma das mais difundidas e comprovadamente eficaz: o isolamento social, com o intuito de se conter o contágio da doença.

O isolamento social consiste, em suma, em se evitar ao máximo o contato pessoal com outros indivíduos, ou seja, ficar o máximo de tempo possível dentro de casa, sem aglomerações. Para se concretizar tal medida de contenção da propagação da doença, diversas foram as atitudes tomadas pelo Poder Público.

É importante destacar que as imposições governamentais com o intuito de diminuir o contágio pela COVID-19 foram diferentes entre os Estados e Municípios do país mas, em sua grande maioria, foram relacionadas ao fechamento obrigatório de comércios e indústrias, exceto os considerados “serviços essenciais”, como supermercados e farmácias, com o fim de se reduzir a circulação de pessoas e as aglomerações.

Com lojas, shoppings, bares, casas de shows e demais empresas impedidas de abrirem as portas, milhões de brasileiros cujos rendimentos advém desses locais, viram sua renda diminuir drasticamente tendo que enfrentar, concomitante à crise da saúde pública enfrentada pelo país, com leitos de hospitais e UTIs lotados, uma crise financeira em seus empregos e/ou negócios.

Na atual conjuntura pandêmica, a grande maioria dos serviços e segmentos da

sociedade restou afetado diante da crise vivenciada e, com o Judiciário, não seria diferente. Não só a intensificação de demandas atípicas decorrentes da situação excepcional, mas também um aumento da morosidade frente a suspensão de expedientes forenses e atos processuais, como as audiências presenciais, com o intuito de se conter a disseminação da doença.

Com o judiciário impactado, o jurisdicionado também sofre esse impacto, de forma que o mesmo precisa recorrer a institutos legais que atenuem seus danos e que podem, inclusive, facilitar o alcance à concretização do que se almeja com o litígio. Neste esteio, os institutos jurídicos estabelecidos precisam se prestar a auxiliar na resolução das questões eventualmente surgidas em casos como o da pandemia global enfrentada. Aqueles institutos que se prestam meramente ao plano da teoria, sem aplicabilidade às circunstâncias fáticas impostas pelas novas realidades poderão ser deixados de lado num contexto em que o Direito necessita de constante atualização.

Assim, estabelecida inicialmente a premissa de que a pandemia alterou de sobremaneira a relação entre sociedade e direito e que as decorrências destes tempos merecem atenção acadêmica, este trabalho realizará uma proposta de ação que envolva a possibilidade de utilização de Negócios Jurídicos processuais no contexto dos conflitos advindos da judicialização das locações comerciais. Para isto, percorrerá o seguinte caminho lógico: primeiramente, situará o leitor sobre o que é o instituto do Negócio Jurídico Processual em si. Suas origens, sua aplicação, suas possibilidades. Em seguida, a problemática da questão das locações comerciais potencializada pela crise global de saúde pública será explorada. Por fim, transportando o trabalho de um prisma meramente revisional para a seara da aplicabilidade prática da obra, o leitor será convidado a entender a judicialização da questão através da apresentação de casos paradigmáticos e, assim, será realizada a almejada proposta de ação que demonstra que o instituto do Negócio Jurídico Processual será apto a funcionar como um importante instrumento de composição de danos.

2. NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS

Conforme referido na introdução, é necessário que o leitor esteja familiarizado com os institutos abordados no âmbito de uma obra como a presente. Isto porque se não desnudado a figura jurídica abordada, é de enorme dificuldade a demonstração de sua utilidade prática. Para além de meramente situar, este capítulo pretende apresentar inclusive os impactos econômicos que o instituto traz para a pacificação das relações, num contexto em que a redução do passivo de demandas judiciais interessa a todas as partes envolvidas – seja o Estado, que mantém a cara estrutura do Poder Judiciário, sejam

os particulares e empresas (demandantes ou demandados), que sofrem o ônus econômico decorrente das causas.

2.1 O que são negócios Jurídicos Processuais

Positivado na legislação brasileira através do Código de Processo Civil de 2015, especialmente em seus artigos 190 e 191, o instituto do negócio jurídico processual demarca a transição do nosso ordenamento do publicismo processual para a maior valorização da autonomia da vontade à luz do direito fundamental à liberdade, previsto no artigo 5º, *caput*, da nossa Constituição Federal, em especial o poder de autorregramento (GIANNAKOS, 2018).

Anteriormente ao Código de Processo Civil de 2015, o entendimento que se tinha majoritariamente era contrário à própria existência dos negócios jurídicos processuais, sendo que, nas palavras de Talamini (2015): “haveria apenas negócios jurídicos materiais com consequências processuais: a vontade do sujeito seria relevante para a definição de conteúdo e efeitos materiais; o efeito processual seria prefixado em lei”, como seria o caso da transação e da convenção de arbitragem, por exemplo.

O referido instituto da arbitragem foi, inclusive, segundo Talamini (2015), o incentivo para que o legislador abrangesse a disponibilidade processual, isto porque:

[...] se as partes podem até mesmo retirar do Judiciário a solução de um conflito, atribuindo-a a um juiz privado em um processo delineado pela vontade delas, não há porque impedilas de optar por manter a solução do conflito perante o juiz estatal, mas em um procedimento e (ou) processo também por elas redesenhado.

Com a mudança principiológica trazida pelo CPC/2015 postulada em seu artigo 6º como “princípio da cooperação”, fez-se surgir uma relação mais equilibrada entre as partes e o juiz, aproximando-os para que trabalhem em conjunto, com o intuito de se primar pela autonomia privada das partes e, conseqüentemente, tornar possíveis os negócios jurídicos processuais (GIANNAKOS, 2018).

Os negócios jurídicos processuais existiam, portanto, apenas de forma taxativa no Código de Processo Civil de 1973, como era o caso da convenção acerca do foro e do ônus da prova. Com o advento do atual artigo 190², bem como do artigo 200³ da atual

² Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.

Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.

³ Art. 200. Os atos das partes consistentes em declarações unilaterais ou bilaterais de vontade produzem imediatamente a constituição, modificação ou extinção de direitos processuais.

lei processual civil, passa-se a se admitir negócios jurídicos processuais também atípicos, como uma “cláusula geral de atipicidade de negócios processuais” (REDONDO, 2016)⁴.

É importante destacar que os negócios jurídicos processuais podem se dar de forma unilateral ou bilateral. Desta forma, temos que os negócios jurídicos unilaterais são aqueles em que apenas a vontade de uma das partes é relevante, como é o caso da renúncia ao direito recursal. Já os bilaterais dependem de acordo de vontade das partes, sendo esta última hipótese a versada no artigo 190 do CPC/2015 (NEVES, 2018).

Na hipótese então do artigo 190, as partes podem convencionar antes ou depois do processo, e essa convenção processual ainda possui alguns pressupostos, subjetivos e objetivos. No que tange aos pressupostos subjetivos, se assemelham os processuais aos negócios jurídicos em geral, porquanto estes necessitam de personalidade jurídica e capacidade e aqueles de capacidade de ser parte e de estar em juízo.

Já em relação aos pressupostos objetivos, os mesmos se subdividem em geral e objetivos. O primeiro diz respeito à capacidade de submissão do direito à autocomposição, o que não dá exclusividade à disponibilidade do direito, mas abrange qualquer modalidade de solução extrajudicial do litígio. Já os pressupostos objetivos específicos estão relacionados àqueles que estão além da leitura do artigo 190 do CPC, com previsões em outros locais do ordenamento (TALAMINI, 2015).

Faz-se mister observar que, conquanto sejam abrangentes as possibilidades de negócio jurídico processual, ou seja, das partes convencionarem acerca de seus ônus, poderes, faculdades e calendário processual, existem limitações doutrinárias e jurisprudenciais sobre o que pode ou não ser matéria de negociação processual. Neste sentido, então, foi formulado, em 2015, o Enunciado 19, no Fórum Permanente de Processualistas Cíveis:

São admissíveis os seguintes negócios processuais, dentre outros: pacto de impenhorabilidade, acordo de ampliação de prazos das partes de qualquer natureza, acordo de rateio de despesas processuais, dispensa consensual de assistente técnico, acordo para retirar o efeito suspensivo de recurso, acordo para não promover execução provisória; pacto de mediação ou conciliação extrajudicial prévia obrigatória, inclusive com a correlata previsão de exclusão da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de exclusão contratual da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334; pacto de disponibilização prévia de documentação (pacto de disclosure), inclusive com estipulação de sanção negocial, sem

Parágrafo único. A desistência da ação só produzirá efeitos após homologação judicial.

⁴ Segundo Redondo, ainda: “A autorização legal é atípica porque inexistente prévia estipulação das adequações que podem ser efetuadas no procedimento, como também não há específica identificação do objeto das convenções das partes em matéria processual (quais direitos, quais ônus, quais faculdades e quais deveres podem ser convencionados), nem do alcance e dos limites desses negócios processuais (isto é, qual o espectro dessas disposições).”

prejuízo de medidas coercitivas, mandamentais, sub-rogoratórias ou indutivas; previsão de meios alternativos de comunicação das partes entre si; acordo de produção antecipada de prova; a escolha consensual de depositário-administrador no caso do art. 866; convenção que permita a presença da parte contrária no decorrer da colheita de depoimento pessoal. 15-16-17 (Grupo: Negócio Processual; redação revista no III FPPC- RIO, no V FPPC-Vitória e no VI FPPC-Curitiba)

E, ainda, no mesmo Fórum, o Enunciado 20 concluindo acerca da não possibilidade de negócio jurídico processual: “Não são admissíveis os seguintes negócios bilaterais, dentre outros: acordo para modificação da competência absoluta, acordo para supressão da primeira instância, acordo para afastar motivos de impedimento do juiz, acordo para criação de novas espécies recursais, acordo para ampliação das hipóteses de cabimento de recursos. (Grupo: Negócio Processual; redação revista no VI FPPC Curitiba)”.

Além das interpretações dos Enunciados atuais, temos vedações a negócios jurídicos processuais também em disposições do próprio CPC, como é o caso do parágrafo único do artigo 190, referente à cláusula abusiva em contrato de adesão, aquele no qual uma parte não abre margem para alterações no contrato à outra, apenas a possibilidade de aceitá-lo ou recusá-lo.

Apesar de, conforme dispõe o artigo 200, *caput*, do CPC que, em regra, o negócio jurídico processual produz efeitos imediatamente à sua declaração, ou seja, independente de homologação judicial, o Juiz atuará, no curso do processo, verificando a presença dos pressupostos objetivos e subjetivos, controlando a validade e a eficácia dos negócios jurídicos, consoante artigo 190, parágrafo único do CPC.

O controle judicial dos negócios jurídicos processuais deve se dar através de uma deferência do órgão judicial ao acordado pelas partes, com a fiscalização e a garantia do julgador e, inclusive, sua fomentação. Todavia, cabe o magistrado também preservar “um conjunto mínimo de garantias que consubstanciam um núcleo irreduzível do devido processo legal, da função social e da boa-fé” (BANDEIRA, 2015, p. 60)

No que tange à recorribilidade contra a decisão que nega a validade ou eficácia à negociação processual, não há previsão legal, exceto no tocante à convenção arbitral. Sendo assim, a parte insatisfeita deverá rediscutir a matéria em sede de apelação pois, segundo Talamini (2015), “Não é viável ampliar o elenco de hipóteses de recorribilidade da interlocutória”.

2.2 Negócios Jurídicos Processuais e seus impactos econômicos

Ao analisar o instituto da negociação jurídica processual sob uma perspectiva econômica, Giannakos (2018) vislumbra a convenção processual como um redutor de

custos da transação, o que estimula o indivíduo a utilizá-lo. Isso porque a negociação gera celeridade e confiança, além de investir a parte de poder suficiente para que convencie sobre o que lhe é vantajoso.

Já a análise de Talamini (2015) enxerga que a novidade trazida pela positivação do negócio jurídico processual atípico em nosso ordenamento tem o potencial de tornar mais eficaz diversos dos nossos mecanismos e institutos, e que “confere ao jurisdicionado a dignidade que ele merece em um sistema que pretenda resolver os problemas das pessoas em vez de tutelá-las senhorialmente; tende a ser mais aderente à realidade e apto a produzir resultados eficazes e adequados às necessidades de cada conflito.”

Desta forma, mais estudo e aplicação deve ser conferida aos negócios jurídicos processuais, com o intuito de estimular a autonomia da vontade dos litigantes, que resultarão tanto em uma jurisdição mais eficaz quanto mais célere para os mesmos, com o potencial de gerar benefícios, inclusive financeiros, não só para eles, mas para o Estado. A redução do ônus para o Estado se dá através da diminuição da carga de processos e também do tempo envolvido na atividade satisfativa dos mesmos. Assim como para o particular, autor ou réu da causa, que tem a oportunidade de estabelecer – além do Negócio – um calendário de atos processuais⁵. Isto fará somente aumentar a segurança e previsibilidade para as pessoas envolvidas num conflito judicializado, aumentando a possibilidade de efetividade e racionalizando processo.

Ainda, na presente situação da pandemia – situada no começo do presente – enfrentada, a qual resulta em uma crise econômica, política e, também, judiciária⁶, o estudo e a aplicação dos Negócios Jurídicos Processuais passa a trazer eficácia ainda maior na atenuação dos impactos sofridos, de modo que o estímulo às convenções processuais entre as partes pode refletir em menores onerosidades às mesmas.

3. CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA PANDEMIA

Diante de tamanha crise, dentre tantos outros problemas enfrentados pelo Brasil e pelo mundo, o presente trabalho busca focar no que atingiu os contratos de locação. Explica-se tal recorte metodológico: todas as relações foram de certa forma impactadas no contexto problemático ocorrido e situado na Introdução do presente pela pandemia.

⁵ Art. 191. De comum acordo, o juiz e as partes podem fixar calendário para a prática dos atos processuais, quando for o caso.

§ 1º O calendário vincula as partes e o juiz, e os prazos nele previstos somente serão modificados em casos excepcionais, devidamente justificados.

§ 2º Dispensa-se a intimação das partes para a prática de ato processual ou a realização de audiência cujas datas tiverem sido designadas no calendário.

⁶ Segundo o IBGE, em 2020, com a pandemia, 20 estados brasileiros bateram seus recordes de taxa média de desemprego. Informação disponível em <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/30235-com-pandemia-20-estados-tem-taxa-media-de-desemprego-recorde-em-2020>> Acesso em 20 ago 2021.

Entretanto, seria impossível que neste artigo fossem esgotados os diversos ramos do Direito que foram afetados. Assim, foi dada a prioridade na situação dos contratos de locação. Contrato regulado, de alta relevância social, visto que um dos mecanismos de moradia mais utilizados no país.

Neste esteio, com milhões de brasileiros tendo sua renda drasticamente afetada, pagar o aluguel passa a se tornar uma onerosidade maior do que se podia prever. Isto ocorre tanto na locação residencial quanto para a comercial, no caso do comerciante que foi obrigado a fechar seu estabelecimento e, conseqüentemente, diminuiu seus rendimentos. Tudo isto num contexto em que, decorrente da imprevisibilidade dos momentos de maior e menor pressão da pandemia, diversas ondas de abertura e fechamento dos comércios, o que afetava enormemente os caixas das empresas e o orçamento das famílias – em especial dos que pagam aluguel.

No Brasil, com o intuito de legislar acerca da adequação dos efeitos e conseqüências jurídicas diante da conjuntura pandêmica, foi publicada em 10 de junho de 2020 a Lei 14.010/2020. Enquanto ainda era o Projeto de Lei 1.179/2020, a atual lei contava, em seu artigo 10º a seguinte disposição (que será transcrita de maneira integral para situar o leitor sobre os seus termos):

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

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

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

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

Todavia, o artigo supracitado foi vetado pelo Congresso Nacional, não sendo ingressado na redação final da lei, nas palavras de Schreiber (2020, p. 2):

Trata-se de medida polêmica, pois, ao conceder desconto ou diferimento a um locatário, implica impor, em igual medida, sacrifício a um locador, que pode, por exemplo, depender do recebimento dos alugueis para sua própria subsistência.

O que se consta então, na Lei 14.010/2020, acerca de contratos de locação, é apenas o que diz respeito à concessão de liminar em processos de despejo, em seu artigo 8º: “Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020”.

Os contratos de locação, hodiernamente, são regidos pela Lei 8.245/91, denominada de Lei de Locação. A referida Lei é, nas palavras de Tartuce (2020, p. 447) um “microsistema jurídico”, uma vez que regra, por si só, a especificidade dos contratos que engloba, ou seja, os de locação residencial e não residencial.

Em seu artigo 18, a Lei de Locação traz a possibilidade das partes modificarem consensualmente cláusulas do contrato, bem como modificar o valor do aluguel. Já no artigo 19, a Lei possibilita também as partes judicializarem a revisão do aluguel, com a especificidade de que o contrato deverá ter ao menos três anos de vigência.

Com o avanço da imprevisibilidade causada pela situação pandêmica, em conjunto com as dificuldades financeiras encaradas pelos brasileiros, o número de contratantes querendo revisar os valores de seus contratos, em especial os de locação, aumentam. Todavia é importante diferenciar os impactos causados pela pandemia nos contratos de locação residencial dos contratos de locação não-residencial.

Segundo Schreiber (2020), os contratos de locação residencial, em regra, não são afetados pela pandemia. Isso porque as dificuldades que os locatários possam vir a sofrer em razão da pandemia, como a redução de sua capacidade financeira, não configura como uma impossibilidade do mesmo cumprir com sua obrigação de pagar, tampouco um desequilíbrio do contrato, nem mesmo atinge a fruição do mesmo.

Já nos contratos de locação não-residencial, faz-se mister observar que o locatário é impossibilitado, por determinação do Poder Público, de fruir do imóvel para o fim a que se destinava. Arelado a isso, importante também destacar a função social da empresa, e a relevância da localização do imóvel para a realização da atividade empresarial bem como os investimentos feitos pelo empresário (OLIVEIRA FILHO, COSTA, 2020).

Dessa forma, conquanto o locatário empresarial ainda utilize do imóvel, em certa medida, uma vez que pode, por exemplo, manter o mesmo como armazenamento para seus produtos, bens móveis e até mesmo a privação do uso do imóvel pelo locador, o locatário acaba por se encontrar impossibilitado de realizar a atividade para qual celebrou o contrato de locação. Assim, mesmo que as partes do contrato não esteja impossibilitado da prestação, seja ela jurídica ou material, o locatário tem uma frustração do fim do contrato (Schreiber, 2020).

3.1 Soluções Extra-judiciais e Judiciais:

Diante de tal situação, deve-se frisar que o melhor a ser feito é se valer do artigo 18 da Lei de Locação, ou seja, a negociação quanto à modificação de cláusulas e valores do contrato de locação. É dever extraído da cláusula geral da boa-fé objetiva, artigo 422 do Código Civil, que os contratantes se empenhem em resolver as questões contratuais antes de ingressar em juízo.

A autocomposição entre as partes deve ser estimulada entre as partes com interesses conflitantes a todo tempo, seja na fase pré-processual com o fim de se evitar a lide, na fase processual ou até mesmo na fase executória. Embora o locatário, seja ele residencial ou comercial, possa ter razões mais do que plausíveis diante do cenário atual para pugnar pela revisão dos valores dos aluguéis, o locador também pode ter razões para não conseguir fazê-lo pois pode, por exemplo, ter a locação de seu imóvel como boa parte da sua renda.

Todavia, ainda temos no país uma intensa cultura litigiosa com o consequente acionamento do Estado-Juiz para a resolução de conflitos. Desta feita, acaso seja necessária ajuizar ação de revisão de aluguel, prevista no artigo 19 da Lei de Locação, em decorrência da crise atravessada pelo país, é importante observar que a crise também afeta o judiciário.

Por se tratar de situação, como dito anteriormente, nunca vivenciada por nossas gerações, há poucas ferramentas legislativas, doutrinárias e jurisprudenciais para lidar com o tema. Diante disso, a aplicação de institutos como, por exemplo, o da Teoria da Imprevisão, por inteligência do artigo 317 do Código Civil, pode também acarretar imprevisibilidade das decisões judiciais e em insegurança jurídica.

Além disso, é de extrema necessidade que as ações de revisão contratual de aluguel sejam analisadas minuciosamente caso a caso, cabendo ao juiz dirimir acerca do estudo do real impacto que a pandemia causou em cada uma das partes, com o fim também de se evitar a desproporcionalidade de oneração entre os contratantes.

Entretanto, deve-se destacar, em casos de ações de revisão de aluguel, a importância e a efetividade dos Negócios Jurídicos Processuais, os quais podem facilitar para os litigantes acordarem acerca de suas obrigações contratuais enquanto aguardam o deslinde processual.

4. ESTUDO DE CASO: ANÁLISE DE JULGADOS SOBRE LOCAÇÃO NA PANDEMIA E A APLICAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS AO CASO

4.1 Metodologia aplicada

De acordo com Gil (2002, p. 59-86 e 137-142), este trabalho pode ser classificado, sob a ótica do procedimento adotado, como bibliográfico e, não sem mais, como um estudo de caso. Ainda segundo o autor, a pesquisa bibliográfica se refere àquela desenvolvida com base em material já elaborado, como é o caso de livros e de artigos científicos; enquanto a pesquisa baseada no estudo de caso objetiva a, porexemplo, descrever a situação do contexto em que está sendo feita determinada investigação.

Sobre o estudo de caso, ainda Gil (2002, p. 138) tece a seguinte consideração: “sua utilização maior é em estudos exploratórios e descritivos, mas também pode ser importante para fornecer respostas relativas a causas de determinados fenômenos”. É com o objetivo de identificar o fenômeno da dissonância na interpretação judicial da possibilidade de revisão de contratos na pandemia que tal metodologia será utilizada.

Diante disso, as ferramentas de busca de jurisprudências dos sítios eletrônicos do Tribunal Regional Federal da 1ª Região e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais serão utilizadas como instrumentos para a realização do estudo de casos jurisprudencial. Ao se pesquisar livremente jurisprudência no site do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em 15 de agosto de 2021, utilizando as palavras chaves “contrato”, “locação” e “pandemia”, sem termos relacionados, encontra-se 45 resultados de espelhos de acórdãos. Destes 45 resultados, 8 são Apelações Cíveis e 32 Agravos de Instrumentos. O mais antigo data de 12 de agosto de 2020 e o mais recente de 12 de agosto de 2021.

Foi realizada, também, posteriormente à primeira análise, pesquisa jurisprudencial no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, com a finalidade de trazer decisões diferentes entre si, explicitando os diversos desfechos possíveis às demandas.

4.2 Estudo de caso: análise de julgados

Tendo em vista o atual cenário de crise em razão da pandemia, diversas tem sido as novas demandas relativas aos desdobramentos relacionados às mesmas. Conforme situado no capítulo precedente, que trata sobre as questões relacionadas aos aluguéis no contexto da pandemia, há diversas questões permeando a dinâmica de tais contratos, o que fez chamar atenção para a construção deste artigo. O presente trabalho então, passa a analisar julgados que analisaram, em especial, os aludidos efeitos nos processos relacionados a contratos de locação, utilizando a metodologia acima descrita.

O primeiro destaque vai para a Apelação Cível de nº 1.0000.21.060665-3/001, proferida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a qual declarou como indevida a multa contratual em razão do descumprimento, uma vez que a entrega do imóvel se deu antes

do tempo previsto, cuja ementa segue:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL - PRAZO DETERMINADO - ENTREGA ANTECIPADA DO IMÓVEL - PANDEMIA COVID-19 - INEXECUÇÃO INVOLUNTÁRIA DO CONTRATO - MULTA CONTRATUAL INDEVIDA. Não se desconsiderando o Princípio do *pacta sunt servanda*, é importante verificar que a pandemia de COVID-19, como caso fortuito, enseja a intervenção do Poder Judiciário, preservando-se a função social dos contratos e o equilíbrio entre as partes. É indevida a multa contratual por descumprimento, quando a entrega antecipada de imóvel locado por tempo determinado para fins comerciais ocorre em razão da impossibilidade de continuidade da atividade nele realizada, pelas questões econômicas geradas pela pandemia de COVID-19, uma vez que, se considerada inexecução involuntária. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.060665-3/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/07/2021, publicação da súmula em 22/07/2021)

Em análise ao julgado, tem-se que a autora alugou o referido imóvel para fins comerciais, há mais de 10 anos, possuindo uma empresa de vestuário infantil. Todavia, com a paralisação das atividades comerciais em razão da pandemia, teve sua atividade econômica zerada, motivo pelo qual, após tentativas frustradas de se negociar acerca do valor do aluguel bem como da não incidência da multa por mora, ingressou com a ação com o fim de se obter a suspensão das exigibilidades pecuniárias do contrato bem como fosse afastada a mora contratual.

O Desembargador Relator, Fernando Caldeira Brant da 20ª Câmara Cível do TJMG, então, salientou a peculiaridade do caso, tendo em vista a conjuntura pandêmica com o consequente fechamento do comércio local como medida de isolamento social, bem como suscitou a situação como caso fortuito, afastando do devedor a responsabilidade pelos prejuízos por ele causado, com fundamentação no artigo 393 do Código Civil⁷. Além disso, observou o magistrado que “a obrigação se extinguiu pela impossibilidade de cumprimento”.

Caso semelhante foi julgado através da Apelação Cível de nº 1.0000.21.039872-3/001, também na 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, tendo como relatora a Desembargadora Lílian Maciel⁸. O referido caso versou sobre contrato de locação de loja comercial em *Shopping Center*, no qual pugnou a autora pela exoneração na multa rescisória em decorrência do caso fortuito e força maior que importaram em onerosidade excessiva.

No mérito, a Relatora reconheceu o caso fortuito e de força maior, suscitando a

⁷ Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

⁸ (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.039872-3/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/07/2021, publicação da súmula em 22/07/2021)

teoria da imprevisibilidade e da onerosidade excessiva, presentes nos artigos 378 a 380 do Código Civil, os quais possibilitam a revisão ou a rescisão contratual. Todavia, por entender que a parte ré/apelado não deveria arcar sozinha com a onerosidade decorrente do fechamento do comércio, deu parcial provimento ao recurso, reduzindo em 2/3 o valor da multa rescisória.

Importante destacar que nenhum dos Acórdãos de Apelações Cíveis resultantes da pesquisa jurisprudencial feita no Tribunal de Justiça de Minas Gerais explicitada anteriormente indeferiu pleitos referentes à revisão de aluguel ou exoneração de multa rescisória em razão dos efeitos da pandemia.

A título de exemplo, então, traz-se o desprovimento da Apelação Cível de nº 1067655-65.2020.8.26.0100, julgado pela 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Apelação. Locação comercial. Shopping center. Ação revisional de aluguel com pedido de tutela antecipada e consignação de valores. Sentença de improcedência. Irresignação da locatária Autora que não se sustenta. Impossibilidade de redução do valor locatício em razão da pandemia por COVID-19. Locatária que não logrou êxito em demonstrar comprometimento em suas finanças ou queda significativa em seu faturamento a justificar a intervenção judicial na relação entre particulares sob a alegação de onerosidade excessiva. Intervenção que tem o caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios "*pacta sunt servanda*" e da autonomia da vontade. Ausência de situação de extrema vantagem para a locadora, que também foi afetada pela pandemia. Sentença mantida. RECURSODESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1067655-65.2020.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021)

No caso supracitado, a locatária de uma loja em um *shopping center* pleiteou a redução do valor do aluguel, alegando o impedimento de utilização plena da loja em razão do fechamento do comércio, fundamentando no princípio da função social da empresa, a teoria da imprevisão e a existência de força maior.

Enfrentando o mérito, o Desembargador Relator entendeu que a apelante não demonstrou os impactos financeiros sofridos por ela na situação pandêmica, não sendo o impedimento de usufruir do imóvel locado plenamente suficiente. Além disso, entendeu o magistrado que a pandemia afetou negativamente tanto a locatária quanto o locador, não caracterizando vantagem excessiva de um em detrimento do outro.

Faz-se necessário informar que os julgados apresentados não demonstram a utilização de autocomposição entre as partes, seja ela material ou processual. Até porque, havendo a autocomposição, em especial, Negócios Jurídicos Processuais, mais dificilmente culminaria à chegada à 2ª instância.

4.3 Proposta de ação: a aplicação dos Negócios Jurídicos Processuais e a melhoria das relações apresentadas

O que se propõe a observar é que, diante da circunstância causada pela atual conjuntura de crise de saúde pública, particularmente no que se refere às demandas judiciais decorrentes, o Poder Judiciário vem produzindo entendimentos dissonantes (conforme demonstrado no presente). Tal fator pode agravar os resultados da crise para o jurisdicionado, diante das incertezas e inseguranças jurídicas.

Neste cenário, então, os Negócios Jurídicos Processuais aparecem como uma importante ferramenta para a consolidação das reais vontades das partes, uma vez que têm a função de trazer maior adequação entre a lide e a realidade dos jurisdicionados. Isto porque num cenário extraordinário, em que as balizas do direito material sobre a matéria ainda não estão bem-postas, é recomendável a transigência, ao menos, quanto aos aspectos processuais, sendo a modalidade negocial do procedimento importante mecanismo neste sentido.

Em uma situação como a atualmente enfrentada, com novos direitos e novos sujeitos, os métodos formalmente engessados não são tão eficazes quanto inicialmente pareciam. Logo, necessitam tais institutos de maior adequação ao mundo (atual) dos fatos. E esta possibilidade justamente é trazida pelo instituto dos Negócios Jurídicos Processuais, mecanismo que precisa ser difundido e fomentado pelos operadores do Direito, sobretudo em situações como a atual, em que a demora na resolução da questão pode afetar a sobrevivência de uma empresa ou a solvência financeira de uma família que locam certo imóvel.

Ante as dificuldades do judiciário em lidar com a crise instalada, com os fechamentos dos Fóruns, a suspensão de prazos processuais, a tentativa nem sempre eficaz de realizar atos processuais online, dentre diversas outras limitações, a aplicação da negociação processual corrobora, também, para a concretização de princípios norteadores do Processo Civil, como o da eficácia processual, o da adequação e o da celeridade.

Assim, é latente que a aplicação do referido instrumento negocial tem grande importância prática, com o objetivo de garantir a efetivação da tutela jurisdicional, atenuando, na medida do possível, os prejuízos causados às partes e aos seus interesses no atual cenário. Já que entabular um negócio jurídico processual, ao menos, pode estar-se mitigando o “fator tempo” para a resolução de uma questão como a revisão dos contratos de locação, que tem o vencimento renovado periodicamente. Isto dará aos participantes do processo a possibilidade de colaborarem, diante de suas realidades

fáticas, de forma efetiva em busca de condições melhores para litigar.

Desta forma, salienta-se mais uma vez que a utilização dos Negócios Jurídicos Processuais, bem como das demais formas de autocomposição entre as partes, só tem a favorecê-las, porquanto trazem maior segurança jurídica, economia processual e financeira, celeridade e fidelidade ao resultado útil do processo, atuando como fundamental instrumento de enfrentamento aos efeitos (jurídicos) da crise de saúde pública enfrentada.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A crise de saúde global instaurada pelo Coronavírus trouxe a todos os setores da sociedade grandes incertezas, medos e prejuízos. Diante de tantas vidas perdidas e tantas famílias prejudicadas em tantos âmbitos, qualquer instrumento de atenuação dos impactos sofridos é de extrema relevância.

Poucas são as respostas que possuímos quanto ao fim da pandemia e suas reais consequências. Devemos, então, utilizar de todas as ferramentas disponíveis em nossa sociedade para que possamos atravessar a atual crise da maneira menos onerosa possível. O Direito, como grande e relevante instrumento possibilitador de uma sociedade harmônica e justa, precisa, também, se adequar a este cenário, bem reconhecer suas limitações práticas para conseguir se adaptar, da maneira mais eficaz possível, à inconstante e imprevisível realidade fática dos jurisdicionados.

Desta forma, em situações como a objeto do estudo de caso realizado- decisões conflitantes sobre cabimento ou não de readequação de valores de locação em razão da pandemia-, deve-se difundir, informar e incentivar a todos os operadores do Direito a aplicabilidade dos Negócios Jurídicos Processuais. Isto por conta de sua potencialidade em tornar mais eficaz e adequado à realidade de cada litigante o processo, atenuando seus possíveis onerosos impactos, especialmente em tempos de crise.

6. REFERÊNCIAS:

BANDEIRA, Carlos Adriano Miranda. **O papel do juiz no controle dos negócios jurídicos processuais e o art. 190 do novo código de processo civil**. Revista Jurídica da Seção Judiciária do Pernambuco. n.8. p.33-62. 2015. Disponível em: <<https://revista.jfpe.jus.br/index.php/RJSJPE/article/view/126/119>>. Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, Distrito Federal: Senado, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm> Acesso em 7 ago. 2021.

_____. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, Distrito Federal: Senado, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> Acesso em 7 ago. 2021.

_____. Lei n. 14.010, de 10 de junho de 2020. Brasília, Distrito Federal: Senado, 2020. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm> Acesso em 18 ago. 2021.

_____. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, Distrito Federal: Senado, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm> Acesso em 19 ago. 2021.

_____. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0000.21.060665-3/001**. 20ª Câmara Cível. Relator: Des. Fernando Caldeira Brant. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=6&totalLinhas=45&paginaNumero=6&linhasPorPagina=1&palavras=contrato%20E%20loca%E7%E3o%20E%20pandemia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%20Eancias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>> Acesso em 15 ago. 2021.

_____. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0000.21.039872-3/001**. 20ª Câmara Cível. Relator: Des.(a) Lílian Maciel. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=7&totalLinhas=45&paginaNumero=7&linhasPorPagina=1&palavras=contrato%20E%20loca%E7%E3o%20E%20pandemia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%20Eancias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>> Acesso em 15 ago. 2021.

_____. **Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível nº 1067655-65.2020.8.26.0100**. 34ª Câmara de Direito Privado. Relator: L. G. Costa Wagner. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=8FB570D3C6B6AE0DF010FC5E5EDCB6C5.cjsg2>> Acesso em 15 ago. 2021.

GIANNAKOS, Demétrio Beck da Silva. **Análise econômica dos Negócios Jurídicos Processuais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**. Volume único. 10. Ed. Salvador: Juspodvim, 2018.

OLIVEIRA FILHO, João Glicério de Oliveira; COSTA, Camila Bastos Bacelar. **Dos contratos de locação empresarial durante a crise econômica causada por uma pandemia**. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6734>>. Acesso em 12 ago. 2021.

REDONDO, Bruno Garcia. **Negócios Jurídicos Processuais**. Disponível em <https://www.academia.edu/26031308/Neg%C3%B3cios_Jur%C3%ADdicos_Processuais> Acesso em: 08 ago. 2021.

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

TALAMINI, Eduardo. **Um processo pra chamar de seu: nota sobre os negócios jurídicos processuais**. Informativo Justen, Pereira, Oliveira e Talamini, Curitiba, n.º 104, outubro de 2015, disponível em <<http://www.justen.com.br/informativo>> Acesso em 10 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. Volume 3. 15.ed. Grupo GEN, 2020.