

# Revisão dos Contratos de Locação na Pandemia

Caio Xavier / Questões Atuais de Direito Imobiliário / Prof. José Fernando Simão

## I- Fundamentos Dogmáticos da Revisão Contratual

1. Quais circunstâncias são relevantes?

- Fatos subjetivamente considerados na formação do contrato: motivos, pressuposições, condições, razões determinantes, representações comuns
- Fatos essenciais para o “sentido” socioeconômico do contrato: fim do contrato e medida do ônus de prestar

2. Por que a perturbação das circunstâncias relevantes pode gerar pretensões revisional e resolutória ao contratante?

- Limitação interna ou implícita da vontade das partes (teorias psicológicas)
- Exigências externas para o reconhecimento de valor às relações contratuais (teorias normativas): (i) solidariedade, lealdade, consideração e cooperação entre os contratantes; (ii) desprestígio da posição da parte beneficiada e manutenção do equilíbrio genético entre as prestações
  - Nota sobre o problema da extrema vantagem no art. 478 do CC: razão de ser e reconhecimento de sua ocorrência

3. Delimitação da hipótese normativa: “redução interna” do instituto

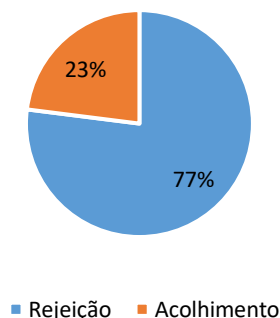
- Figuras afins: erro sobre as circunstâncias do negócio, inexigibilidade da prestação, interpretação do contrato e atribuição (convencional e supletiva) do risco
- Distinção entre natureza da modificação das circunstâncias: “pequena” e “grande” base do negócio

II- Pesquisa de Jurisprudência: apelações julgadas de março de 2022 a março de 2023 na Terceira Subseção de Direito Privado do TJSP

**Por tipo de pedido formulado**

	Rejeição	Acolhimento
Inexigibilidade ou redução de multa contratual	41	15
Inexigibilidade ou suspensão de locativos	41	0
Redução de locativos <sup>1</sup>	76	21
Substituição de índice de reajuste de aluguéis	26	17
Total <sup>2</sup>	167	50

Procedência das Demandas Revisionais



**Por tipo de contrato**

	Residencial	Comercial	Shopping Center
Rejeição	32	101	34
Acolhimento	3	28	19
Percentual de sucesso	8,5%	21,7%	35,8%

**Principais fundamentos para rejeição da revisão**

Principais fundamentos para rejeição da revisão	Percentual de frequência
Descaracterização da extrema vantagem para o locador devido à generalidade da crise econômica	65,2%
Ausência de comprovação da redução da capacidade financeira do locatário	27,5%

<sup>1</sup> Foram considerados casos de redução dos locativos as pretensões para afastamento de 13º aluguel em contratos de *shopping center* e a relativização do aluguel mensal mínimo, em que se manteve o aluguel calculado a partir de percentual de faturamento do inquilino.

<sup>2</sup> Os julgados que não puderam ser incluídos em nenhum dos principais grupos de casos destacados acima foram computados na rubrica total, a exemplo de pretensões de afastamento de juros de mora sobre os aluguéis vencidos, de ampliação do prazo de pagamento ou de devolução de *Res Sperata* em contratos de *shopping center*. Processos em que mais de uma intervenção no contrato era pretendida pela parte foram considerados em ambos os grupos de casos.

Afastamento do desequilíbrio contratual devido a medidas tomadas pelo locador	24,5%
Impossibilidade jurídica para a pretensão do locatário	18,5%
Inadimplência anterior à pandemia	9,5%
Necessidade de pretensão revisional autônoma movida pelo locatário	8,3%

### III- Análise Crítica da Jurisprudência do TJSP

1- Quais consequências da pandemia são relevantes para a intervenção judicial nas locações?

- Impactos da crise econômica/perda da saúde financeira do locatário/empobrecimento das partes: irrelevância da perda da capacidade de prestar
  - Relevância da ruína econômica para juízo equitativo de redução da cláusula penal
- Restrições no uso do bem locado em razão das medidas de combate à pandemia/perda da rentabilidade esperada com a locação: violação do equilíbrio contratual
  - Há impossibilidade (parcial e temporária) da prestação do locador?
- Elevação exagerada de índice de reajuste dos aluguéis (IGP-M): desproporção objetiva e injustificada da prestação

2- Há pressupostos adicionais para o exercício da pretensão revisional pelo contratante prejudicado?

- Relevância limitada da mora do inquilino: contrato de trato sucessivo e contraprova da falta de agravamento do risco da prestação
- Desnecessidade de ação própria para recurso à via revisional
- Abrangência da revisão às prestações vencidas antes do ajuizamento da ação

3- Quais são os efeitos jurídicos da alteração das circunstâncias negociais?

- Limites à intervenção heterônoma do contrato:
  - descabimento de suspensão integral da prestação e modificações qualitativas nos termos contratuais;
  - dissenso da parte favorecida sobre a manutenção da relação contratual
- Critérios para aferição do grau de redução dos aluguéis: capacidade patrimonial das partes, grau de lucro do contrato, grau de uso possibilitado ao locatário, redução dos custos da prestação do locador

- Equidade vs. manutenção do sinalagma genético
- Desnecessidade de pagamento posterior da porção reduzida
- Peculiaridades das prestações do locatário no shopping center: despesas condominiais, contribuições ao Fundo de Promoção, elevação de aluguéis em períodos específicos, afastamento da componente fixa do aluguel, *Res Sperata*

## Bibliografia:

AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado. *Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor*, Rio de Janeiro: AIDE editora, 2004

AZEVEDO, Álvaro Vilaça. “Atipicidade Mista do Contrato de Utilização de Unidade em Centros Comerciais e seus Aspectos Fundamentais” in *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos*, São Paulo: Atlas, 2004

AZEVEDO, Fabio. “Sem Shopping, Sem Aluguel: Covid-19 e a alocação dos riscos” disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/324393/sem-shopping--sem-aluguel--covid-19-e-alocacao-de-risco>

BETTI, Emilio. *Teoria Geral das Obrigações*, vol. 1, Campinas: Bookseller, 2005

DIEZ-PICAZO, Luís. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: las relaciones obligatorias*, vol. 2, Navarra: Thomson Civitas, 2008

FLUME, Werner. §26 “Der sogenannte Grundlagenirrtum und die Lehre von der Geschäftsgrundlage » in *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Recht*, vol. 2, Berlin : Springer, 1975

FRANTZ, Laura Coradini. “Excessiva Onerosidade Superveniente: uma análise dos julgados do STJ” in MARTINS-COSTA, Judith (org.). *Modelos de Direito Privado*, São Paulo: Marcial Pons, 2014

FRITZ, Karina Nunez. “Alteração Posterior das Circunstâncias: a caminho da quebra da base do negócio” in TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coords.) *Inexecução das Obrigações: pressupostos, evolução e remédios*, vol. 2, Rio de Janeiro: Processo, 2021

GOMES, Orlando. “Introdução ao Problema da Revisão dos Contratos” in *Transformações Gerais do Direito das Obrigações*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antônio. “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

LARENZ, Karl. *Base del Negócio Jurídico y Cumplimiento de los Contratos*, Granada: Comares, 2002

LEÃES, Luiz Gastão Paes de Barros. “O Shopping Center como Condomínio Voluntário” in *Direito Empresarial e Outros Estudos em Homenagem ao Professor José Alexandre Tavares Guerreiro*, São Paulo: Quartier Latin, 2013, pp. 731-760

LORENZETTI, Ricardo Luis. “Hipercentros de Consumo (Shopping Center)” in *Tratado de los Contratos*, vol. 1, Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores, 2004

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Revisão Contratual: onerosidade excessiva e modificação contratual equitativa*, São Paulo: Almedina, 2020

MARTINS-COSTA, Judith. “Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas” in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, vol. 66, n° 1, pp. 391-427

\_\_\_\_\_; COSTA E SILVA, Paula. *Crise e Perturbações no Cumprimento da Prestação*, São Paulo: Quartier Latin: 2020

MEDEIROS DA FONSECA, Arnaldo. *Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão*, Rio de Janeiro: Forense, 1958

MENEZES CORDEIRO, Antonio. *Da Boa-Fé no Direito Civil*, Cap. IV, Coimbra: Almedina, 2013

NITSCHKE, Guilherme Carneiro Monteiro. “Revisão, Resolução, Reindexação, Renegociação: o juiz e o desequilíbrio superveniente de contratos de duração” in *Revista Trimestral de Direito Civil*, vol. 50, 2012, pp.135-159

NUNES DE SOUZA, Eduardo; DA GUIA SILVA, Rodrigo. “Resolução Contratual nos Tempos do Novo Coronavírus”, disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nos-tempos-do-novo-coronavirus>

ORGAZ, Alfredo. “El Contrato y la Doctrina de la Imprevisión” in *Nuevos Estudios de Derecho Civil*, Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina, 1954

PIRES, Catarina Monteiro. *Contratos I: perturbações na execução*, Coimbra: Almedina, 2020

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. “Desaparição da Base do Negócio Jurídico” in *Tratado de Direito Privado*, vol. 25, Parte V, Capítulo III, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012

ROPPO, Enzo. *O Contrato*, Coimbra: Almedina, 2009

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

SIMÃO, José Fernando. “O Contrato nos Tempos da COVID-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio” disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19--esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-negocio> (acesso em 20/04/2023)

\_\_\_\_\_. “Pandemia e Locação: algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fabio Azevedo” disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/325272/pandemia-e-locacao---algumas-reflexoes-necessarias-apos-a-concessao-de-liminares-pelo-poder-judiciario--um-dialogo-necessario-com-aline-de-miranda-valverde-terra-e-fabio-azevedo> (acesso em 20/04/2023)

TEPEDINO, Gustavo. “Anotações à Lei do Inquilinato” in *Temas de Direito Civil*, São Paulo: Renovar, 2008

TERRA, Aline de Miranda Valverde. “Covid-19 e os Contratos de Locação em Shopping Center”, disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>