



## **OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E AS REPERCUSSÕES JURÍDICAS EM RAZÃO DO VÍRUS DA COVID-19**

**Luís Filipe Torres Conceição<sup>1</sup>**  
**Fabício Adriano Alves<sup>2</sup>**

**Área de Conhecimento:** Ciências Sociais e Aplicadas

[luisfilipe.tjmg@gmail.com](mailto:luisfilipe.tjmg@gmail.com)

### **RESUMO**

Os contratos de locações durante a pandemia do vírus da Covid-19, por força maior, necessitam de reavaliações em suas cláusulas. Contudo, diante da excepcionalidade de tal momento, os Tribunais de Justiças dos Estados foram encarregados da árdua tarefa de dizer o direito no caso concreto desses imprevistos. A doutrina, com seus conceitos, puderam auxiliar os entendimentos dos Tribunais, contudo, não obstante a falta de regulamentação para tais situações excepcionais como a pandemia do vírus da Covid-19. Diante da problemática ausência de regulamentações, caberá aos operadores do direito, mediante análise concreta individual de cada situação, a conclusão e a decisão de procedimento nos negócios jurídicos.

**PALAVRAS CHAVES:** Contratos; negócio jurídico; Covid-19; função social.

### **1.INTRODUÇÃO**

Desde os primórdios da humanidade, a forma mais antiga de se negociar é através dos contratos. Os contratos assumem suma importância nas formas de negociações entre pessoas, tanto físicas quanto jurídicas. É, através dos contratos, que estabelecem as “regras do jogo” de um negócio jurídico.

O Código Civil de 2002 com culminante na Constituição Federal de 1988 atribuiu ao contrato, não só a máxima do pacta sunt servanda, mas instituiu a função social nos institutos do Direito Civil, entre eles, o contrato.

Levando em consideração a excepcionalidade da pandemia do vírus da Covid-19 e suas consequências sanitárias e econômicas, foi necessário reavaliar os contratos de locações. Nesse sentido, os tribunais e juízes de primeira instância

---

<sup>1</sup> Acadêmico do 8º período do Curso de Direito da Faculdade Univértix

<sup>2</sup> Professor do Curso de Direito da Faculdade Univértix



diferem decisões nos variados sentidos, preservando os contratos, revisando-os, e até mesmo extinguindo-os, a depender do caso concreto.

Deste modo, a revisão contratual com sua funcionalidade social, levando em considerações as especificações do caso concreto, é super válida, principalmente quando para a manutenção do negócio jurídico, sem que torne extremamente impossível o adimplemento por conta da oneração.

O objetivo do presente trabalho, foi avaliar conceitos do contrato nas doutrinas e no diploma do Código Civil, e ainda, como aplicá-los de forma prática nas relações contratuais de locações, e para isso, além de fundamentações doutrinárias, decisões dos Tribunais de Justiça estaduais foram apresentados no corpo do trabalho.

## **2. CONCEITO E PRINCÍPIOS DO CONTRATO NO DIREITO CIVIL**

### **2.1 CONCEITO DE CONTRATO NO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E 2002**

O contrato é uma das formas mais antigas que as pessoas passaram a utilizar nas relações. O Código Civil de 2002, ao contrário do Código Civil de 1916, não definiu o conceito de contrato, sendo assim, tornando a busca pela sua caracterização objeto de estudo pelos operadores do Direito.

De acordo com Tartuce (2020, p. 520), o contrato é um ato jurídico em sentido amplo, em que há o elemento norteador da vontade humana que pretende um objetivo de cunho patrimonial (ato jurígeno), isto é, constitui um negócio jurídico por excelência.

Em sentido estrito, como aponta Carlos Roberto Gonçalves (2020,p.764), o conceito de contrato restringe-se aos pactos que criem, modifiquem ou extingam relações patrimoniais, como dispõe o artigo 1321 do Código Civil italiano.

O Código Civil de 2002 buscou o afastamento das concepções individualistas que nortearam o diploma anterior, objetivando a eficácia do princípio da socialidade no Direito Civil contemporâneo, significa dizer, que agora, o contrato atende uma função social, pautado no princípio da dignidade da pessoa humana, e não mero instrumento com finalidade em si próprio, como era no Direito Civil clássico. Nesse

sentido, o diploma civil de 2002, em seu artigo 421, dispõe: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.

## 2.2 PRINCÍPIOS RELACIONADOS AO CONTRATO CONTEMPORÂNEO

De fato, não há dúvidas sobre a postulação do princípio da função social do contrato, em razão de sua previsão legal no artigo 421 do Código Civil, porém, tal princípio funciona como limitador, condicionador dos princípios tradicionais do contrato. Invoquemos, mais uma vez, Tartuce (2020,p.537) : “ a palavra função social deve ser visualizada com o sentido de finalidade coletiva sendo efeito do princípio em questão a relativização da força obrigatória das convenções (pacta sunt servanda)”.

De acordo com essas lições, não é adequada a interpretação dos contratos como um simples fato jurídico, ignorando todas as possíveis e evidentes consequências trazidas pela celebração de um contrato à sociedade. Agora, com a constitucionalização do Direito Civil, é necessário interpretar os contratos além do que as partes assinam, levando em consideração o impacto e a realidade social que circunda tal ato.

Outro princípio de suma importância, é o princípio da boa-fé objetiva, considerada uma das mudanças de maior valor introduzido pelo Código Civil de 2002, já que no diploma Civil anterior não havia expressa previsão sobre o princípio em questão. O artigo 422 do Código Civil dispõe: “ Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão dos contratos, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Como ensina Carlos Roberto Gonçalves (2020,p.778), o princípio da boa-fé pressupõe um padrão de conduta, o de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendida as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.

O princípio da boa-fé detém alguns "subprincípios" na doutrina, entre eles, o Nachfrist (extensão do prazo), primordialmente criado na Alemanha e tratada pelo



artigo 47 da Convenção de Viena sobre Compra e Venda (CISG). Trata-se aqui, de uma concessão de prazo adicional ou período de carência pelo comprador para que o vendedor cumpra a obrigação.

### **3. TEORIA DA IMPREVISÃO E O COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES**

#### **3.1 REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS POR FATO SUPERVENIENTE NO CÓDIGO CIVIL**

A revisão judicial dos contratos, como explica Maria Helena Diniz (2013 p.389), previstos nos artigos 317 e 478 do Código Civil, é um relevante tema nos negócios jurídicos contemporâneos . Têm-se defendido, nas doutrinas majoritárias, que, a extinção dos contratos deve ser encarado com a ultima ratio, isto é, como o último caminho a ser percorrido, somente quando esgotados todos os meios possíveis de revisão. A razão de defesa dessa tese é o princípio da conservação contratual, adjacente à Função Social do Contrato.

Para Tartuce (2020, p. 573), “o artigo 317 do Código Civil é o que melhor traz o conteúdo da matéria de revisão, sendo o artigo 478 do Código Civil dispositivo próprio da extinção dos contratos”. Conforme o exposto, o Enunciado nº 176 do CJF/STJ da III Jornada de Direito Civil expõe: “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o artigo 487 do Código Civil deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Há, atualmente, duas correntes doutrinárias bem definidas sobre a teoria adotada pelo Código Civil de 2002 a respeito da revisão contratual por fato superveniente, são elas: a primeira corrente adota a teoria da onerosidade excessiva, inspirada no Código Civil Italiano de 1942, visto que, o artigo 478 do Código Civil Brasileiro corresponde ao artigo 1467 do Códice; a segunda corrente, aparentemente majoritária, adota a teoria da imprevisão, de origem francesa, que remete à antiga cláusula rebus sic stantibus. Na jurisprudência tem prevalecido a teoria da imprevisão, como nos julgados do STJ: AgRg no Ag 1.104.905/SP, 3ª



Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 12.05.2009, DJe 27.05.2009; e AgRg no REsp 471.989/PR, 2ª Turma, Rel Min. Herman Benjamin, j. 05.03.02009, DJe 24.03.2009.

Importante a ressalva feita por Tartuce (2020,p.573), onde deve ficar bem claro que, em questão relacionada à teoria adotada pelo Código Civil de 2002, não há uma pacificação quanto ao tema, sendo objeto de controvérsia como na III e IV Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, sendo fato que o artigo 478 do Código Civil equivale ao artigo 1467 do Código Italiano, porém, como já exposto acima, tem prevalecido nas doutrinas e jurisprudências a teoria da imprevisão.

Há, ainda, entendimentos que invocam a cláusula Hardship nas relações contratuais, principalmente, em decorrência de alterações em fatores econômicos, políticos e financeiros que, em razão dessas mudanças, possam trazer algum dano econômico aos contratantes. A citada cláusula serve em um expediente modo de readaptação contratual em razão de fatos supervenientes ao tempo de celebração. (STOLZE, 2020, p.358)

### 3.2 A (IN) COMPATIBILIDADE DOS PRINCÍPIOS “PACTA SUNT SERVANDA” E REBUS SIC STANTIBUS

Durante boa parte da história, pode-se dizer que até pouco tempo, os princípios traçaram caminhos antagônicos, como por exemplo na época do feudalismo onde prevalecia o simbolismo e o formalismo, predominando a imutabilidade do contrato.

No início do século XIX, a cláusula rebus sic stantibus começa a desenvolver relevante papel nas relações jurídicas e, a partir daí, começa as frenesis doutrinárias sobre o tema, conduzindo para um verdadeiro princípio da ciência contratual. Com as várias turbulências, agravadas pelo absolutismo da obrigatoriedade contratual, é que surge o rebus sic stantibus, pautado, agora, numa base pós-positivista, na moral, na equidade, na boa-fé e no equilíbrio das prestações. Nas lições de Nelson Borges (2002, p.134):

“Analisando o encontro daqueles dois princípios, antagônicos – de um lado, a exigência de respeito absoluto aos pactos regularmente celebrados e, do



outro, a atenuação do rigor excessivo da obrigação contratual, e valendo-se, para tanto, da boa-fé, da equidade, da moral e de outros fundamentos, René Savatier explicou que o quadro apresentava duas forças poderosas, originárias da mesma fonte. Uma tentava se firmar, economicamente, em espaço do mundo fático, no campo obrigacional; e a outra buscava seu lugar, em nome da justiça, apenas como regra de exceção quando impossível a conformação à regra geral de respeito à palavra empenhada. Enquanto a primeira se ligava indissolúvelmente à ideia de segurança jurídica, a segunda, conservando e revigorando a mesma ideia, procurava se manter no contexto social baseada na equidade, entre outros suportes”. (Borges, Nelson, 2002, p. 134).

A finalidade da Teoria da imprevisão, não é a dissolução da obrigatoriedade dos contratos, mas dar uma transformação a esse princípio, condicionando, agora, o contrato ao contexto fático temporal, de tal modo que, em ocorrência de evento imprevisível, não se poderá exigir o cumprimento do contrato ignorando os acontecimentos fáticos diante do caso concreto. Desse modo, existindo um contrato, este deve ser cumprido observado a regra geral do princípio *pacta sunt servanda*, contudo, existindo uma situação fática imprevisível que possa comprometer o cumprimento desse, aplica-se, ao caso, a exceção da cláusula *rebus sic stantibus*.

### 3.3 CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E A IMPREVISIBILIDADE

Apesar da prevalência da obrigatoriedade contratual, há algumas exceções, como o caso fortuito, força maior e a teoria da imprevisão. O ordenamento jurídico pátrio, assim como a jurisprudência, não distinguiu o caso fortuito de força maior, tão pouco empenhou em conceituar os dois institutos, já que, no campo jurídico, as consequências dos dois institutos seriam as mesmas, como dispõe o artigo 393 do Código Civil: “ O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não houver por eles responsabilizado”.

Contudo, estabelecer uma distinção sobre caso fortuito e força maior, não se trata de mero capricho, mas uma indispensável necessidade que se impõe, visto que, ambos os institutos, têm aplicações em campos distintos. Assim, coube à doutrina o árduo trabalho de distinção sobre os dois institutos, nesse sentido Washington de Barros (MONTEIRO, 2015, p.339) define: “a força maior como sendo



os eventos físicos ou naturais, de índole ininteligente, citando como exemplos a chuva de granizo, os raios e as inundações. Já o caso fortuito seriam aqueles acontecimentos causados por eventos alheios à vontade do devedor, gerador de obstáculo insuperável em diligência comum, por exemplo, greves, motim e guerras”.

Outra exceção é a imprevisibilidade, onde a teoria da imprevisão se atribui como remédio jurídico, positivado pelo Código Civil de 2002, como uma inovação em relação ao diploma anterior, no artigo 478 que dispõe: “ Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. ”

Importante ressaltar, que a onerosidade excessiva, impõe um obstáculo ao cumprimento da obrigação, não se tratando de impossibilidade de cumprimento, mas sim de um desequilíbrio na relação contratual em face de uma das partes por razões de onerosidade. É necessário que a diferença do objeto contratual seja extremamente desproporcional do estabelecido ao momento do cumprimento da obrigação, de modo que, essa excessividade, prejudique não somente o devedor, mas qualquer outra parte que viesse a integrar o polo passivo da relação contratual.

Ainda, como requisito da imprevisibilidade, é necessário ressaltar a impossibilidade de prever os acontecimentos anormais, extraordinários, na época da celebração do contrato, de forma que, poderiam acabar atingindo o negócio jurídico. Verificado os requisitos de onerosidade excessiva, acontecimentos anormais e extraordinários, vale ressaltar que a teoria da imprevisão só terá aplicação nos contratos comutativos de execução continuada ou periódica

### 3.4. COVID-19 E AS RELAÇÕES CONTRATUAIS

Em meados do primeiro semestre do ano de 2020, a pandemia do vírus da Covid-19 assolou e desestabilizou toda a população mundial, em especial a brasileira. Diante do caos instalado pela imprevisão do vírus da Covid-19,



autoridades pelo mundo tomaram providências a fim de prevenir a contaminação em massa pela doença.

Como corolário dessas providências, institui-se aquilo que as autoridades sanitárias e governamentais chamam de “Lockdown”. O “Lockdown” é, simplesmente, o confinamento total da população em uma região afetada pelo vírus da Covid-19, com o escopo de evitar o possível contágio em números exorbitantes, causando assim, em decorrência da contaminação em massa, caos no sistema de saúde público.

Contudo, em decorrência da Ação Declaratória de Inconstitucionalidade Nº 6.341, as autoridades responsáveis por regulamentar as medidas preventivas ao combate do Covid-19 ficaram a cargo dos Governadores e Prefeitos, analisando cada caso em concreto e tomando as medidas necessárias.

Ocorre que, no início da pandemia, o “Lockdown” foi adotado de maneira absoluta por todos os Governadores e Prefeitos, e, assim, foi estabelecido o fechamento de todos os comércios, escolas, empresas, etc.

O Governo Federal com o fito de diminuir impactos econômicos provenientes da paralisação em massa e, além disso, garantir ao trabalhador recursos suficientes para a sua subsistência, concebe o Auxílio Emergencial que, durante a pandemia, seria utilizado em prol dos trabalhadores, desempregados e afins.

Como consequência da medida preventiva, alguns trabalhadores ficaram encarregados do prejuízo de, além de não poder arcar com outras dívidas, assumir as obrigações provenientes dos contratos de locações, especificamente de aluguel.

Outrora, as consequências contratuais em decorrência da instabilidade causada pelo vírus da Covid-19 restaram-se buscar pela resposta jurisdicional acerca do

## **4. METODOLOGIA**

### **4.1 APRESENTAÇÃO DE CONCEITOS BÁSICOS**



Almeja-se com o presente trabalho expor o avanço das interpretações contratuais baseadas em princípios sociais constitucionais positivados pela Constituição Federal e pelos renomados doutrinadores sobre o tema.

É necessário analisar junto ao tema exposições doutrinárias e jurisprudenciais que, em um segundo momento, permitam a compreensão em cadeia sobre o assunto, e, ainda, necessita-se de uma minuciosa conceituação dos temas propostos para fins didáticos.

Pelo exposto, a metodologia básica consiste na revisão bibliográfica, partindo do método qualitativo, colacionando os entendimentos de renomados juristas e doutrinadores, analisando suas divergências e convergências, com objetivo de enriquecer o estudo em apreço.

## **5. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

### **5.1 JULGADOS SOBRE O TEMA DAS LOCAÇÕES E O COVID-19**

Pelo inédito e surpreso tema aos demais, o assunto ainda é passível de discussões. O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais restou por negar o provimento da Tutela de Urgência de natureza Antecipada na Ação revisional de Aluguel C/C Consignação em Pagamento (TJ-MG - AI: 10000205010200001 MG, Relator: Marcos Lincoln, Data de Julgamento: 28/04/2021, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/04/2021).

Outrora, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, decidiu por manter a redução de aluguel em 30% do valor total, considerando como Força Maior o ocorrido na relação contratual de locação (TJ-SP - AI: 20924356120208260000 SP 2092435-61.2020.8.26.0000, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 18/05/2020, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/05/2020).

Assim como decidiu pela redução de 50% dos locativos por 6 meses, com reposição após um ano (TJ-SP - AI: 21016506120208260000 SP 2101650-



61.2020.8.26.0000, Relator: Vianna Cotrim, Data de Julgamento: 10/06/2020, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/06/2020).

O Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, com o intuito de equalizar os impactos causados pela pandemia do Covid-19, deferiu a redução de 30% do valor do aluguel no período de suspensão das atividades comerciais (TJ-BA - AI: 80324590620208050000, Relator: ROSITA FALCAO DE ALMEIDA MAIA, TERCEIRA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/03/2021).

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do exposto, fica evidente a complexidade diante do tema abordado. Seria um erro estupendo afirmar, com toda a convicção, que todo contrato de locação deve ser revisto durante a pandemia do Covid-19 ou que, ainda, nenhum contrato nessas condições deve ser revisto. Para fins de coerência e justiça, a análise concreta e fática do caso é imprescindível.

De fato, a parte mais vulnerável numa relação contratual deve ter consigo a tutela jurisdicional em ocasiões na qual necessita-se. Contudo, a fim de evitar conflitos jurisdicionais, métodos alternativos e consensuais nas soluções dos conflitos relacionados aos contratos de locações durante a pandemia do Covid-19 são bem-vindos.

A boa-fé contratual, a razoabilidade e a proporcionalidade deve-se valer não somente no momento da celebração, mas durante todo o período contratual, visto que um dos objetivos do contrato é o seu cumprimento e, numa visão contemporânea e constitucionalizada do contrato, deve-se analisar o contrato não como um instrumento com finalidade em si mesmo, mas como um instrumento que tem como finalidade a dignidade da pessoa humana.

Desta forma, é imprescindível considerar a revisão contratual durante a pandemia do Covid-19, quando restado a demonstração de dano, onerosidade e inoperância dentro dos contratos de locações, independente de sua natureza, seja locação comercial, residencial, etc. O contrato, em sua essência e no código civil,



dispõe de instrumentos para a sua preservação, contudo, sem que se torne impossível para uma ou ambas as partes a sua manutenção. Em razão disso, que os moldes adequados à revisão dos contratos visam, cada vez mais, a sua integridade e permanência.

### **REFERÊNCIAS**

BORGES, Nelson. **A teoria da imprevisão no direito civil e no processo civil**. São Paulo: Editora Malheiros, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**, v. 1, 3. Ed.. São Paulo: Saraiva Educação, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 1: esquematizado: parte geral**. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: Direito das obrigações**, 40. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2015.

STOLZE, Pablo, FILHO, Rodrigo Pamplona, **Novo Curso de Direito Civil - Contratos**, v. 4. 4. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2020.