



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**  
**EVERTON GOMES**

**AÇÃO REVISIONAL DO ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**  
**EM TEMPOS DE PANDEMIA**

Tubarão  
2020

**EVERTON GOMES**

**AÇÃO REVISIONAL DO ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL  
EM TEMPOS DE PANDEMIA**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da  
Universidade do Sul de Santa Catarina como  
requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Linha de pesquisa: Justiça e Sociedade

Orientador: Prof. Lester Marcantonio Camargo, Msc.

Tubarão

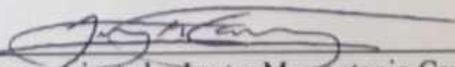
2020

**EVERTON GOMES**

**AÇÃO REVISIONAL DO ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL  
EM TEMPOS DE PANDEMIA**

Esta Monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 07 de dezembro de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
Professor e orientador Lester Marcantonio Camargo, Msc.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

\_\_\_\_\_  
Prof. Ricardo Willemann, Esp.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

\_\_\_\_\_  
Prof. Rodrigo Barreto, Esp.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

Este trabalho é dedicado as duas pessoas mais importantes de minha vida, minha esposa Daniela e nossa filha Ana Beatriz.

## AGRADECIMENTOS

Em momentos de agradecimentos em minha vida, sempre foi à Deus em primeiro lugar e desta vez não poderia ser diferente, foi Ele quem guiou meus passos até mais esse momento especial que vivencio, me deu forças e sabedoria para superar as dificuldades de se cursar a faculdade de direito, conciliando com as tarefas de pai de família e as atividades profissionais.

Agradeço à minha esposa Daniela e à nossa filha Ana Beatriz, ambas me apoiaram e me deram suporte durante toda esta jornada, sofreram comigo, se alegraram comigo, me encorajaram e incentivaram nos momentos de cansaço e desânimo. Sempre me motivaram a seguir em frente, não me deixando pensar em desistir. Agradeço a elas pela paciência e compreensão das horas ausentes em razão dos compromissos acadêmicos, foram com certeza primordiais para essa conquista.

Agradeço aos colegas e aos amigos que fiz nesta incrível jornada de conhecimentos, em especial ao Fabrício e a Janaína, excelentes alunos que me permitiram compartilhar de seus estudos e amizade.

Agradeço ao meu professor-orientador Lester Marcantonio Camargo, por ter aceitado o meu humilde convite para ser meu orientador, compartilhou comigo seus conhecimentos de maneira paciente, clara e prestativa.

Finalmente, não menos importante, gostaria de agradecer à todos os professores com quem tive o prazer de muito aprender no decorrer do curso de direito da Unisul.

“A justiça não consiste em ser neutro entre o certo e o errado, mas em descobrir o certo e sustentá-lo, onde quer que ele se encontre, contra o errado”. (Theodore Roosevelt)

## RESUMO

**Objetivo:** Analisar a legislação vigente, a doutrina e jurisprudência constantes no ordenamento jurídico brasileiro acerca da ação revisional dos contratos e verificar hipóteses de seu cabimento ao contrato de locação de imóvel urbano não residencial em tempos de pandemia. **Método:** Quanto ao nível de profundidade a pesquisa é exploratória, visando familiarizar-se e conhecer qual o entendimento atual sobre o tema no sistema jurídico brasileiro. Em relação aos procedimentos utilizados na coleta de dados a pesquisa é bibliográfica e documental, buscando por fontes como legislações, doutrinas, jurisprudências, artigos científicos, artigos de referência na área jurídica e publicações em sites de referência da mídia digital. Concernente à abordagem, a pesquisa é qualitativa, com a finalidade de examinar as informações constantes no material encontrado e verificar a sua relevância ao tema em estudo. **Resultados:** Constatou-se que a Lei nº 8.245/91, norma especial que regula as locações de imóveis urbanos, aborda a ação revisional destes contratos, desde que atendidos os requisitos legais, no entanto, parte da doutrina e do judiciário entendem ser possível a revisão contratual dos aluguéis não residenciais afetados pelas restrições sanitárias de contenção da pandemia de covid-19 por meio da teoria da imprevisão, conforme estabelecida no Código Civil. **Conclusão:** Deste modo, quanto à revisão do contrato de aluguel de imóvel urbano não residencial em razão da pandemia de covid-19 com base na teoria da imprevisão, respeitado o entendimento em sentido diverso, inclusive majoritário até o momento, entende-se por prejudicado, devido à previsão da ação revisional do aluguel na Lei 8.245/91 e a ausência dos requisitos necessários para a aplicação da referida teoria. Dessa forma, em se tratando de ação revisional do aluguel não residencial em razão da pandemia, o ideal seria a observação do procedimento específico contido na norma especial, se evitando que ocorram decisões ao arrepio da lei.

Palavras-chave: Ação revisional. Locação de imóveis. Pandemia.

## ABSTRACT

**Objective:** To analyze the current legislation, the doctrine and jurisprudence contained in the Brazilian legal system regarding the revision action of the contracts and to verify the hypotheses of its fit to the lease contract of non-residential urban property in times of pandemic. **Method:** As for the level of depth, the research is exploratory, aiming to become familiar and know what is the current understanding on the subject in the Brazilian legal system. Regarding the procedures used in data collection, the research is bibliographic and documentary, looking for sources such as legislation, doctrines, jurisprudence, scientific articles, reference articles in the legal area and publications on digital media reference sites. Concerning the approach, the research is qualitative, with the purpose of examining the information contained in the material found and verifying its relevance to the topic under study. **Results:** It was found that Law No. 8,245 / 91, a special rule that regulates the leasing of urban properties, addresses the revision action of these contracts, provided that the legal requirements are met, however, part of the doctrine and the judiciary believe that the contract review is possible non-residential rentals affected by the sanitary restrictions to contain the covid-19 pandemic through the theory of unforeseenness, as established in the Civil Code. **Conclusion:** Thus, regarding the revision of the rental contract for non-residential urban property due to the covid-19 pandemic based on the theory of unforeseen circumstances, respecting the understanding in a different sense, including the majority until now, it is understood as impaired, due the provision of the review of the rent in Law 8,245 / 91 and the absence of the necessary requirements for the application of that theory. Thus, in the case of a non-residential rental review action due to the pandemic, the ideal would be to observe the specific procedure contained in the special rule, avoiding decisions that are contrary to the law.

Keywords: Revision action. Rental of real estate. Pandemic.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>REVISÃO CONTRATUAL.....</b>	<b>15</b>
2.1	ORIGENS HISTÓRICAS.....	15
2.2	FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS .....	16
2.3	TEORIAS REVISIONAIS.....	17
<b>2.3.1</b>	<b>Teoria da imprevisão .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Teoria da quebra da base do negócio.....</b>	<b>20</b>
2.4	PRÍNCIPIOS CONTRATUAIS COMO FUNDAMENTO PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS .....	20
<b>2.4.1</b>	<b>Princípio da autonomia da vontade.....</b>	<b>21</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Princípio da força obrigatória dos contratos.....</b>	<b>22</b>
<b>2.4.3</b>	<b>Princípio da preservação dos contratos .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4.4</b>	<b>Princípio do equilíbrio contratual .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4.5</b>	<b>Princípio da função social dos contratos.....</b>	<b>24</b>
<b>2.4.6</b>	<b>Princípio da boa-fé objetiva .....</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NÃO RESIDENCIAIS ...</b>	<b>28</b>
3.1	CONCEITO .....	28
3.2	NATUREZA JURÍDICA.....	31
3.3	DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO .....	33
3.4	AÇÃO RENOVATÓRIA .....	41
3.5	AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL .....	42
<b>3.5.1</b>	<b>Aplicação do código civil à lei de locação.....</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>REVISÃO CONTRATUAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL EM TEMPOS DE PANDEMIA. ....</b>	<b>45</b>
4.1	A PANDEMIA DE COVID-19 COMO FATO SUPERVENIENTE, IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO .....	45
4.2	POSSIBILIDADE DE AÇÃO REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NÃO RESIDENCIAIS EM TEMPOS DE PANDEMIA .....	49
4.3	EFEITOS DA REVISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DA PANDEMIA.....	52
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>61</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>63</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>70</b>

<b>ANEXO A – DECRETO N° 40.509, DE 11 DE MARÇO DE 2020.....</b>	<b>71</b>
---	-----------

## 1 INTRODUÇÃO

A presente monografia pretende analisar a possibilidade de revisão judicial dos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais em tempos de pandemia.

Para tanto, fez-se necessário estruturar a pesquisa a partir de uma descrição da situação problema, formular a problemática central, definir os conceitos operacionais da referida monografia, sua justificativa de estudo, os objetivos gerais e específicos, e por fim, delinear a pesquisa e como se deu a estruturação dos capítulos.

A descrição da situação problema, para uma completa compreensão, requer primeiramente a compreensão de que os contratos a partir do momento em que são celebrados, em regra, geram efeitos e expectativas quanto ao seu cumprimento, tudo em respeito ao princípio da obrigatoriedade dos contratos, pedra basilar do direito contratual.<sup>1</sup> No entanto, há casos em que os contratos realizados apresentam problemas no decorrer de sua vigência, que causam reflexos excessivamente onerosos na prestação ou contraprestação de uma das partes que compõem o negócio jurídico, causando um desequilíbrio na relação contratual.

Em razão da obrigatoriedade do contrato, a parte que se sentir excessivamente onerada na sua prestação ou contraprestação, não poderá de maneira unilateral rever as cláusulas contratuais a fim de sanar o seu problema, de outro modo, havendo a concordância da parte contrária, nada impede que repactuem o negócio, sendo o novo pacto, baseado no princípio da autonomia da vontade das partes.<sup>2</sup>

Entretanto, pode acontecer de as partes não chegarem em concordância para um novo pacto, de maneira que lhes resta a judicialização. O ordenamento jurídico brasileiro, com vista a solução deste impasse, possui como remédio a ação revisional dos contratos.<sup>3</sup> Desse modo, a ação revisional derivada do desequilíbrio na relação contratual ocorrida na vigência da avença, ou seja, que leva em conta a onerosidade superveniente,<sup>4</sup> está prevista no Código Civil Brasileiro nos artigos 478 a 480.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. v. 3. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 18. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>. Acesso em: 02 Nov 2020

<sup>2</sup> *Ibidem*. p.124.

<sup>3</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 15. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 205. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989347/>. Acesso em: 01 nov. 2020

<sup>4</sup> VENOSA, op. cit. p. 125.

<sup>5</sup> BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Presidência da República, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 18 abr. 2020.

Toda esta situação brevemente retratada acima, ocorre em diversas espécies de contratos, podendo acontecer também aos contratos de locação de imóveis urbanos. No entanto, a relação locatícia urbana possui regramento especial previsto na Lei 8.245 de 1991,<sup>6</sup> por alguns chamada lei de locações.<sup>7</sup> Dentre as disposições legais previstas na lei específica, encontram-se normas materiais e processuais, que já regulam o cabimento da ação revisional aos contratos de locação de imóveis Urbanos.

Com o advento da atual pandemia de covid-19, causada pelo novo coronavírus, o poder público na tentativa de conter o avanço da doença, tomou algumas medidas sanitárias que acabaram impactando de diversas maneiras o setor econômico. Como exemplo dessas medidas sanitárias, cita-se os decretos de quarentena, que restringiram a circulação de pessoas e proibiram o funcionamento do comércio, indústria e serviços que exerciam atividades consideradas não essenciais.<sup>8</sup>

Como resultado dessas medidas, não resta a menor dúvida de que houveram impactos negativos no faturamento desses negócios, pois estando proibidos de funcionar não negociavam, nem produziam. Muitos deles exerciam a sua atividade econômica em imóveis alugados, razão pela qual, pode ter afetado diretamente a finalidade de uso desses imóveis e consequentemente dificultando o pagamento de seus respectivos aluguéis.

Frente a toda a situação até aqui exposta, surge a dúvida de qual regramento fundamentaria uma ação revisional em razão dos efeitos da pandemia. Se a ação revisional prevista na legislação específica, ou a prevista no Código Civil. Se entendermos pela legislação específica, a mesma possui requisitos que podem barrar o seu cabimento em muitos dos contratos de locação possivelmente atingidos pela pandemia, como por exemplo a exigência de contratos com tempo mínimo de 3 anos já cumpridos, prevista no artigo 19, da lei 8.245/91.<sup>9</sup> Se entendermos pela via oferecida pelo Código Civil, além dos requisitos mais rígidos da norma já citada, teremos que superar o disposto no artigo 79, da lei 8.245/91, que permite a aplicação subsidiária do Código Civil, mas apenas em situações de omissão da lei.

Assim, pretende-se por meio do presente estudo realizar uma análise da ação revisional limitada aos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais, que possam ter sido

---

<sup>6</sup> BRASIL. **Decreto-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 da República, [2012]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 17 abr. 2020.

<sup>7</sup> TARTUCE, 2020. p. 447.

<sup>8</sup> CNN BRASIL. **Quarentena fecha 7 a cada 10 lojas no comércio de São Paulo**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/03/24/quarentena-fecha-7-a-cada-10-lojas-no-comercio-de-sao-paulo>. Acesso em: 05 nov. 2020.

<sup>9</sup> BRASIL, 1991.

atingidos negativamente pelas restrições sanitárias do poder público em combate à pandemia de covid-19. A limitação do estudo apenas aos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais se deve ao maior impacto econômico observado nestes casos, conforme se verá mais adiante.

Isto posto, foi identificado como questionamento central da pesquisa a seguinte indagação: Há possibilidade da ação revisional dos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais em razão da pandemia?

Dando sequência ao trabalho de pesquisa, fez-se necessário definir os conceitos operacionais, são eles:

**Ação revisional do aluguel:** “é o ato judicial que altera o valor da remuneração da locação, para ajustá-lo ao preço de mercado.”<sup>10</sup>

**Locação de imóvel urbano:** é o contrato pelo qual o locador, mediante remuneração paga pelo locatário, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial.<sup>11</sup>

**Imóvel urbano não residencial:** é o imóvel que não se destina à moradia habitual do usuário, seus familiares ou dependentes. A finalidade, na maioria das vezes, é para o uso comercial ou industrial.

**Pandemia:** é uma epidemia que se espalhou geograficamente, saindo do seu lugar de origem, especialmente falando de doenças contagiosas que assolam praticamente o mundo inteiro a exemplo da pandemia de Covid-19.<sup>12</sup>

O tema da presente monografia despertou atenção para o acadêmico em razão da sua atuação profissional como corretor de imóveis, especialmente na área da administração de aluguéis não residenciais. Como consequência, um enorme desafio foi enfrentado durante os decretos de quarentena, quando vários locatários questionaram acerca da possibilidade de renegociação dos contratos de locação, afirmando que em decorrência das restrições não conseguiriam arcar com os seus aluguéis. Todavia, esta situação inesperada e incomum, obrigou a realização de pré-estudos do tema, o que posteriormente ganhou corpo, sendo realizada a sua escolha para a presente monografia.

---

<sup>10</sup> SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à lei do inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 183. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5599-1/>. Acesso em: 12 nov 2020

<sup>11</sup> DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada: Lei 8.245 de 18 de outubro de 91**. 13. Ed. ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 31.

<sup>12</sup> PANDEMIA. In: DICIO, **Dicionário online de português**. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/pandemia/>. Acesso em: 07/11/2020.

A importância do presente estudo para a sociedade, justifica-se na medida em que são afetados pela pandemia os inquilinos de imóveis não residenciais, com necessidade de redução das despesas para se readequarem a nova realidade, visando a permanência do seu negócio no mercado gerando emprego e renda, e também, de outro lado os locadores, muitos dos quais dependentes da renda gerada a partir do aluguel para a sua subsistência e alternativas de renda.

A relevância teórica do tema escolhido se dá pelo número crescente de inquilinos que buscam renegociar seus aluguéis em decorrência da pandemia, e desses, cerca de 75% são locatários de imóveis não residenciais de acordo com SECOVI/SP.<sup>13</sup> O comerciante obrigado a fechar as portas por causa da quarentena foi o caso típico, mas também há grandes empresas que tiveram a diminuição drástica na sua demanda e querem desconto nos aluguéis de seus escritórios.

Os efeitos das restrições sanitárias decorrentes da atual pandemia de covid-19 são de difícil dimensionamento, sendo constantemente ventiladas novas possibilidades de medidas restritivas sanitárias mais rígidas, à exemplo das quarentenas. Não havendo sucesso nas negociações extrajudiciais, a expectativa é de considerável aumento dos pedidos de solução via judiciário, isto posto, faz-se necessário um estudo do tema para melhor entender a ação revisional do aluguel nesses casos.

Além disso, nas pesquisas científicas realizadas nas bases de dados da SCIELO, BDTD, CAPES e no repositório de monografias da UNISUL, não foram encontrados trabalhos contendo o alcance e delimitação do tema aqui proposto. Ainda assim, encontrou-se na base de dados BDTD, algumas teses e dissertações sobre a revisão dos contratos, na base de dados CAPES, encontrou-se um artigo científico de Linke; Filchtiner (2020), no entanto todos estes sem o enfoque trazido pelo tema do presente trabalho.

Após justificada a pesquisa anteriormente realizada, é possível indicar que o objetivo geral é analisar a legislação vigente, a doutrina e jurisprudência constantes no ordenamento jurídico brasileiro acerca da ação revisional dos contratos e verificar hipóteses de seu cabimento ao contrato de locação de imóvel urbano não residencial em tempos de pandemia.

Os objetivos específicos serão: conhecer acerca da revisão contratual, os conceitos mais relevantes, utilizando-se dos dispositivos legais, doutrina, jurisprudência e dos artigos científicos. Elencar algumas teorias e princípios contratuais que embasam a revisão dos

---

<sup>13</sup> SINDICONET. **Covid-19 e aluguel: crise faz subir pedidos de desconto e isenção**. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/covid19-e-aluguel-noticias-mercado>. Acesso em: 07 nov. 2020.

contratos. Examinar a Lei 8.245/91, seus aspectos destacados sobre a locação de imóvel urbano não residencial e sua previsão acerca da ação revisional. Verificar a possibilidade de evento superveniente causador de desequilíbrio contratual pela pandemia de covid-19 e como consequência a ação revisional do aluguel de imóvel urbano não residencial em sua decorrência.

A definição de pesquisa é “o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas que são propostos.”<sup>14</sup> Com base nesta perspectiva, o nível de profundidade da pesquisa é exploratória, visando familiarizar-se e conhecer qual o entendimento atual sobre o tema no sistema jurídico brasileiro.<sup>15</sup> Concernente à abordagem, a pesquisa é qualitativa, com a finalidade de examinar as informações constantes no material encontrado e verificar a sua relevância ao tema em estudo.<sup>16</sup> Em relação aos procedimentos utilizados na coleta de dados a pesquisa é bibliográfica e documental, buscando por fontes como legislações, doutrinas, jurisprudências, artigos científicos, artigos de referência na área jurídica e publicações em sites de referência da mídia digital.<sup>17</sup>

Por fim, apresenta-se, a estruturação da presente monografia, sendo realizada em 3 (três) capítulos principais que seguem após esta introdução.

O primeiro capítulo do desenvolvimento trata da revisão contratual, suas origens históricas e os fundamentos para a revisão judicial dos contratos. Aborda algumas teorias revisionais, são elas: a teoria da imprevisão e a teoria da quebra da base do negócio. Elenca alguns princípios contratuais como fundamento para a revisão dos contratos, são eles: princípio da autonomia da vontade, princípio da força obrigatória dos contratos, princípio da preservação dos contratos, princípio do equilíbrio contratual, princípio da função social dos contratos e o princípio da boa-fé objetiva.

No segundo capítulo do desenvolvimento, trata-se do contrato de locação de imóvel urbano não residencial, seu conceito, natureza jurídica, deveres do locador e locatário, a ação renovatória, a ação revisional de aluguel e a aplicação do código civil à lei de locação.

No último capítulo do desenvolvimento, será tratada a revisão contratual do contrato de locação de imóvel urbano não residencial em tempos de pandemia de covid-19 e esta situação considerada como fato superveniente, a possibilidade e os efeitos da revisão contratual dela decorrentes.

---

<sup>14</sup> GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 17.

<sup>15</sup> MOTTA, Alexandre de Medeiros et al. **Universidade e ciência**: livro didático. Palhoça: Unisul Virtual, 2013. p. 110

<sup>16</sup> Ibid., p. 112.

<sup>17</sup> GIL, 2002. p. 18.

## 2 REVISÃO CONTRATUAL

Neste capítulo trataremos da revisão judicial dos contratos, extremamente importante para o universo jurídico e social, frente as mudanças de diversas naturezas em que a sociedade constantemente atravessa e, não raras vezes, acabam por impactar direta ou indiretamente nas relações contratuais.

Como consequência dessa influência externa, muitos dos contratos se apresentam de difícil cumprimento para uma das partes envolvidas, lhes impondo um ônus muito maior do que o esperado no decorrer da sua vigência, forçando a judicialização dos contratos em busca da intervenção judicial.

Desse modo, as referidas judicializações contratuais tendem a aumentar em quantidade quando a economia passa por momentos de turbulência, justamente o que estamos vivendo neste momento como consequência dos efeitos diretos e indiretos da pandemia de covid-19.

Objetivando a revisão judicial dos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais, buscaremos entender o que torna possível esta revisão. Para tal, de maneira sintética, veremos na sequência as origens históricas, os fundamentos para a revisão judicial dos contratos, as principais teorias revisionais atinentes ao presente estudo, dada a vastidão de teorias a respeito e os princípios contratuais que podem ser utilizados com este viés.

### 2.1 ORIGENS HISTÓRICAS

Os ideais do direito clássico oriundos dos iluministas franceses foram incorporados ao Código Civil Francês de 1804, que de forma geral, trazia a defesa absoluta da propriedade, possuíam como fundamento os valores de liberdade para praticar os atos a sua maneira e responsabilidade para arcar com as consequências dos atos livremente praticados. Esses ideais acabaram por influenciar quase todos os diplomas legais da época, e no Brasil não fora diferente.<sup>18</sup> O Código Civil Brasileiro de 1916, retratava os ideais liberais, sedimentado nos princípios da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, os quais serão analisados mais adiante e que buscam assegurar o cumprimento dos contratos realizados pelas partes nos seus exatos termos. Em outras palavras, o contrato deve fazer lei entre as partes, o

---

<sup>18</sup> CAMARGO, Lester Marcantonio. **Teorias sobre a revisão judicial dos contratos**. Revista Jurídica da Unisul. Tubarão, v. 4, n. 8, p. 53-70, jan./jun, 2003. p. 55.

que se resume na máxima romana *pacta sunt servanda*. Dessa forma, o código revogado não recepcionou abertamente as teorias revisionais.<sup>19</sup>

O modelo liberal perdurou por alguns anos, tendo suas bases questionadas após a primeira guerra mundial, que causou desequilíbrio aos contratos de longa duração, onerando a sua execução no pós guerra, trazendo à tona a possibilidade de revisão dos contratos.<sup>20,21</sup> Outro momento marcante da história mundial que foi incisivo no declínio do modelo liberal, foi a crise econômica de 1929, causada pela quebra da bolsa de Nova Iorque. Os efeitos trazidos pela crise, acabaram por influenciar na alteração da ideologia estatal, dando início ao *Welfare State*, onde o estado com o intuito de mitigar os problemas sociais passa a intervir na ordem econômica. Tal mudança, nos trouxe ao que denominamos hoje de dirigismo contratual, que contempla quase todo o nosso ordenamento jurídico e possibilita ao estado intervir por meio do Poder Judiciário nos negócios jurídicos privados.<sup>22</sup>

## 2.2 FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS

Para que um contrato tenha o seu pacto quebrado mediante intervenção judicial rompendo com o princípio da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, não poderá ser qualquer evento ou mudança de caráter subjetivo de uma das partes a autoriza-lo.<sup>23</sup>

Há vários argumentos utilizados para fundamentar a revisão judicial dos contratos, dentre eles podemos citar as formas subjetivas de explicar a teoria da excessiva onerosidade, como a pressuposição, onde o desequilíbrio causado pelos fenômenos sociais, não são pressupostos quando da celebração do contrato; há a condição implícita, condição de permanência de uma realidade que todo contrato possui, e quando alterada substancialmente permite a cessação de seus efeitos.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - artigo por artigo. 12. Ed. Rio de Janeiro. Forense, 2020. p. 396. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990787/>. Acesso em: 22 Set. 2020.

<sup>20</sup> Nesse sentido cita-se a Lei Failliot, da França, de 21-1-1918, essa lei em seu artigo 2º, autorizou a qualquer das partes a resolverem os contratos concluídos antes da guerra, que em razão desta, o seu cumprimento causasse prejuízos que ultrapassassem muito o previsto na época de sua celebração. (FRANÇA. Jornal oficial da república francesa. **Lei de 21 de janeiro de 1918**: Chamada Failliot, relativa a contratos comerciais concluídos antes da I guerra mundial. Paris. 1918. Tradução nossa. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154/>. Acesso em: 12 out. 2020).

<sup>21</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 17.ed. São Paulo: Atlas, 2017. p. 89.

<sup>22</sup> CAMARGO, 2003. p. 56.

<sup>23</sup> VENOSA, op. cit. p. 88.

<sup>24</sup> VENOSA, 2017. p. 88.

Há ainda as formas objetivas, através do princípio do equilíbrio contratual, nos contratos bilaterais, ou unilaterais onerosos, apregoa que do início ao fim do contrato, as prestações dos contratantes precisam ser equilibradas e, em caso de desequilíbrio por razões externas, autoriza-se a intervenção; também se fundamenta na função social e econômica desempenhada pelo contrato, tendo a sua revisão autorizada quando ocorre desequilíbrio da sociedade e da economia.<sup>25</sup>

## 2.3 TEORIAS REVISIONAIS

Previamente faz-se necessário explicar que, as teorias revisionais para que possam ser utilizadas, necessitam de um fato catalisador que provoque o desequilíbrio contratual, esse fato pode ocorrer de forma concomitante, ou seja, anterior, ou no momento de assinatura do contrato; ou superveniente, que ocorre após a celebração da avença.<sup>26</sup>

Em razão do foco de nosso estudo ser o desequilíbrio derivado de uma causa que ocorre após a assinatura do contrato, sem qualquer pretensão de esgotamento do tema, trataremos nesse tópico de duas teorias revisionais que se utilizam da causa superveniente como base para a sua aplicação, são elas: teoria da imprevisão e a teoria da quebra da base do negócio.

### 2.3.1 Teoria da imprevisão

A teoria da imprevisão, possui origem na cláusula latina *rebus sic stantibus*,<sup>27</sup> que por sua vez, teria origem nos juristas do direito canônico e das jurisprudências dos tribunais eclesiais.<sup>28</sup> No entanto, há indícios de que seus princípios teriam sido utilizados muito antes dos romanos, havendo inclusive citações no código de Hamurabi.<sup>29</sup>

No Brasil, no atual Código Civil, foi abordada nos artigos 478, 479 e 480.<sup>30</sup>

Para que possa ser aplicada a teoria da imprevisão é necessário que seja um contrato de longa duração, com a superveniência do fator causador do desequilíbrio contratual originada

---

<sup>25</sup> VENOSA, 2017. p. 88.

<sup>26</sup> CAMARGO, 2003. p. 57

<sup>27</sup> Forma abreviada de *contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*, que em tradução significa “nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório entende-se subordinado à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação”. RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 162.

<sup>28</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros da. apud. RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 162.

<sup>29</sup> VENOSA, op. cit. p. 89.

<sup>30</sup> BRASIL, 2002.

externamente, de forma imprevisível, trazendo onerosidade excessiva para uma das partes e benefício exagerado para a outra.<sup>31</sup>

Dentre os requisitos acima expostos, a imprevisibilidade é o que gera maior discussão.<sup>32</sup> No entendimento de Venosa, há a necessidade de que seja um evento que se evidencie de forma onde os contratantes não poderiam vislumbrá-lo quando da celebração do contrato, que ocorra de maneira ampla e global, que atinja a todos na sociedade ou parte considerável dela.<sup>33</sup> Ainda complementa Venosa, o fato catalisador imprevisível precisa ter reflexo direto nas prestações do devedor, ao ponto que as torne excessivamente onerosas, de modo que não fosse possível a sua previsão ainda que tomadas as precauções necessárias.<sup>34</sup> Para Tartuce, a revisão judicial em razão da imprevisibilidade poderá ocorrer quando, a desproporção contratual decorrente de fato imprevisível e superveniente, for sem culpa e alheio à vontade das partes.<sup>35</sup> Tartuce ainda defende a utilização do enunciado n. 17, aprovado pela I Jornada de Direito Civil, segundo o qual “a interpretação da expressão ‘motivos imprevisíveis’, constante do art. 317 do Código Civil, deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultado imprevisíveis”.<sup>36</sup> Novamente este autor sobre a imprevisibilidade, defende também a observação do Enunciado n. 175, e que tem a seguinte redação: “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 consequências que ele produz”.<sup>37</sup>

A despeito da existência do lucro exagerado de um dos contratantes, Rizzardo elenca como elemento necessário para a aplicação da teoria da imprevisão, a consequência direta de

---

<sup>31</sup> CAMARGO, 2003. p. 64.

<sup>32</sup> Apenas à guisa de exemplificação, acerca das intempéries climáticas e sua possibilidade de aplicação como evento imprevisível e extraordinário, o STJ assim entende: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. [...] IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. NÃO OCORRÊNCIA DE SEUS REQUISITOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...] 6. **A jurisprudência desta Corte Superior tem "entendimento segundo o qual a Teoria da Imprevisão somente se aplica quando for demonstrada a ocorrência, após a vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que onere excessivamente uma das partes contratantes, não se inserindo, nesse contexto, as intempéries climáticas.** [...] 7. Agravo interno desprovido. (BRASIL. Superior tribunal de justiça. **Agravo interno em recurso especial n. 1602292.** Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 24 de ago. 2020. **Grifei.** Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 25 out. 2020)

<sup>33</sup> VENOSA, 2017. p. 88.

<sup>34</sup> Ibid. p. 89.

<sup>35</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017b. p. 239.

<sup>36</sup> Ibid. p. 238.

<sup>37</sup> Ibid. p. 238.

enriquecimento fortuito e indevido pelo credor.<sup>38</sup> De outro modo, para Tartuce, não há a necessidade da prova de que uma das partes obteve vantagens, sendo suficiente apenas a prova do prejuízo e do desequilíbrio contratual.<sup>39</sup> De maneira parecida expõe Venosa, que nem sempre a onerosidade excessiva terá contrapartida de lucro excessivo para o credor.<sup>40</sup>

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, quando da análise de ações que invocam a teoria da imprevisão, vem decidindo pela necessidade de existência da extrema vantagem para uma das partes envolvidas no contrato, conforme exposto a seguir:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU. [...] PLEITO DE RESOLUÇÃO OU REVISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO ACOLHIMENTO. INEXISTÊNCIA DE acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. ADEMAIS, NÃO DEMONSTRAÇÃO DE VANTAGEM EXCESSIVA EM FAVOR DA PARTE CONTRÁRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. [...]<sup>41</sup>

De mesma maneira o Superior Tribunal de Justiça em julgamento monocrático, elenca como requisito a necessidade de extrema vantagem para uma das partes do contrato:

Não se desincumbiu a parte autora do ônus de provar a excessiva onerosidade do contrato, não se verificando a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, tampouco a extrema vantagem experimentada pela instituição financeira, impossibilitando, assim, a revisão da relação contratual. Desse modo, deve ser mantido o contrato nos exatos termos firmados pelas partes, visto não se enquadrar na excepcionalidade da teoria da imprevisão.<sup>42</sup>

Conforme exposto até aqui, podemos observar que parte da doutrina mitiga a exigência da vantagem excessiva para uma das partes do contrato, no entanto, a jurisprudência exige o requisito para configuração da teoria da imprevisão, de forma que se vê rechaçada pelos tribunais qualquer tentativa de aplicação desta teoria quando não presentes todos os seus requisitos, evidenciando o quão difícil é a sua aplicação pelo judiciário.

---

<sup>38</sup> RIZZARDO, 2015. p. 165.

<sup>39</sup> TARTUCE, 2017b. p. 232.

<sup>40</sup> VENOSA, 2017. p. 87.

<sup>41</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0314359-89.2018.8.24.0038**. Relator: Janice Goulart Garcia Ubialli. Joinville, 11 de fevereiro de 2020. **Grifei**. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 25 out. 2020.

<sup>42</sup> BRASIL. Superior tribunal de justiça. **Agravo em recurso especial n. 1.694.701**. Relator: Ministro João Otávio De Noronha. Brasília, 08 de junho de 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoas/doc.jsp>. Acesso em: 25 out. 2020).

### 2.3.2 Teoria da quebra da base do negócio

Com origem no direito inglês e muito utilizada no direito alemão, tem em vista o equilíbrio contratual das partes,<sup>43</sup> bastando a quebra da equidade entre as prestações no decorrer do contrato para caracterizar a revisão.

Seu grande diferencial em relação a teoria da imprevisão, é justamente a desnecessidade do fato superveniente ser imprevisível, tampouco a exigência de vantagem extrema da parte contrária, nas palavras de Tartuce, trata-se de “revisão por simples onerosidade excessiva”.<sup>44</sup>

Para a sua aplicação é necessária a presença de 3 requisitos, primeiramente ser um contrato de execução continuada ou diferida, segundo, ser o dano além do risco normal do contrato e terceiro, não haver mora ou culpa do que sofre a quebra da base contratual.<sup>45</sup>

A teoria da quebra da base do negócio foi adotada no Brasil pelo Código de Defesa do Consumidor, de modo que, o Superior Tribunal de Justiça em análise do REsp 1321614 / SP, decidiu pela sua aplicação exclusiva ao microsistema consumerista, não admitindo a aplicação da teoria do diálogo das fontes para estender a todo direito das obrigações.<sup>46</sup> Isto posto, por força de estar prevista apenas no CDC, há ainda mais um requisito para a sua aplicação, qual seja, a existência de uma relação de consumo.<sup>47</sup>

## 2.4 PRÍNCIPIOS CONTRATUAIS COMO FUNDAMENTO PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS

Em que pese o estudo vise analisar as teorias revisionais que podem fundamentar uma eventual alteração do contrato de origem, foi também observado que os princípios contratuais, que representam um dos pontos de maior importância no direito contratual brasileiro, também podem ser utilizados para este fim.<sup>48</sup> Possuem grande presença na codificação vigente, podendo o atual Código Civil, ser chamado de código de princípios. Nesse sentido, os princípios são

---

<sup>43</sup> TARTUCE, 2017b. p. 246.

<sup>44</sup> Ibid., p. 236.

<sup>45</sup> CAMARGO, 2003. p. 67.

<sup>46</sup> BRASIL. Superior tribunal de justiça. **Recurso especial n. 1321614/SP**. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino. Brasília, 16 de dezembro de 2014. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271321614%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271321614%27.suce.\)\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271321614%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271321614%27.suce.))&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 25 out. 2020.

<sup>47</sup> Neste sentido, a relação de consumo se caracteriza quando presentes os seus requisitos, o consumidor, o fornecedor e o produto, expressos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

<sup>48</sup> TARTUCE, op. cit. p. 77.

regramentos básicos aplicáveis a um determinado instituto jurídico, no caso em questão, aos contratos.<sup>49</sup>

Nas palavras de Reale:

Os princípios são 'verdades fundantes' de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da praxis.<sup>50</sup>

Os princípios são de extrema importância para aplicação da norma ao caso concreto, servindo de guia para o juiz no tomar de suas decisões. Veremos brevemente no presente tópico, alguns dos princípios contratuais que servem de fundamento para a revisão judicial dos contratos.

#### 2.4.1 Princípio da autonomia da vontade

Este princípio está ligado à liberdade que as partes possuem para produzir direitos e obrigações entre si.<sup>51,52</sup> É a manifestação de vontade livre de vícios e exercida pelos contratantes. Nem sempre o que as partes realmente querem está correspondido nas condições do contrato, pois por vezes retratam a negociação permeada de renúncias e transigências. Ainda assim, não significa que as partes deixaram de exercer a sua autonomia da vontade, uma vez que, avaliado as perdas e ganhos, decidem livremente por celebrar o contrato.<sup>53</sup>

Importante ressaltar que existem dois tipos liberdade inerentes ao contrato exercidas pela autonomia da vontade das partes, existe a liberdade de contratar, relacionada com a celebração do contrato, é, em regra, ilimitada, pois a pessoa celebra o contrato no momento que

<sup>49</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 607.

<sup>50</sup> REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. In: TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 49.

<sup>51</sup> RIZZARDO, 2015. p. 52.

<sup>52</sup> Neste sentido, decidiu o TJ-SC: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. [...] PLEITO DE REVISÃO DE ALUGUEL. ALEGADO ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. TESE PARA PAGAMENTO DO ALUGUEL SOMENTE DOS DIAS EM QUE O IMÓVEL FOI UTILIZADO. **IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO LIVREMENTE PACTUADO PELAS PARTES. AUTONOMIA DA VONTADE.** CLÁUSULA ESPECÍFICA SOBRE VIGÊNCIA CONTRATUAL. [...] RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0500431-26.2013.8.24.0018**. Relator: Carlos Roberto da Silva. Chapecó, 05 de junho de 2017. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 26 out. 2020, grifei).

<sup>53</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: contratos. v. 3. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 46.

quiser e com quem quiser, salvo raríssimas exceções. De outra maneira, tem-se a liberdade contratual, relativa ao conteúdo negocial, refere-se ao que foi tratado pelas partes em relação ao negócio em si.<sup>54</sup>

No entanto, o princípio da autonomia da vontade possui limites, como no caso das normas de ordem pública. Outra limitação está expressa no artigo 421 do Código Civil,<sup>55</sup> “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”, note-se que o artigo refere-se a liberdade contratual, dessa forma o conteúdo do contrato será exercido até o ponto em que esbarre com o princípio da função social do contrato, que veremos a frente.<sup>56</sup>

#### 2.4.2 Princípio da força obrigatória dos contratos

O princípio da força obrigatória dos contratos ou ainda *pacta sunt servanda*, prevê que o acordo de vontades realizado entre as partes faz lei entre as mesmas. Os contratos são realizados para serem cumpridos. Tendo em mente esta premissa, em se tratando de direito privado, se as partes dentro de um ambiente de liberdade reservada à iniciativa particular, realizam acordo de vontades, às regras convencionadas aplicam-se coercitivamente a elas.<sup>57</sup>

Exerce papel de extrema importância na relação contratual trazendo segurança jurídica<sup>58</sup> a sociedade, pois caso não houvesse tal obrigatoriedade estaria estabelecido o caos. Dessa maneira o ordenamento jurídico deve buscar meios de garantir a sua eficácia, obrigando as partes a cumprirem com o contrato ou indenizar por perdas e danos.<sup>59</sup>

Para Venosa, o princípio continua como regra geral, ninguém pode alterar unilateralmente um contrato válido, nem mesmo o juiz, salvo atenuações legais.<sup>60</sup> De outro modo, para Tartuce, a realidade jurídica e fática do mundo capitalista e pós-moderno, não permitem mais tal intangibilidade dos contratos, a tal ponto que o princípio da força obrigatória

<sup>54</sup> TARTUCE, 2020. p. 68.

<sup>55</sup> BRASIL, 2002.

<sup>56</sup> TARTUCE, 2017b. p. 80.

<sup>57</sup> NADER, 2016. p. 49.

<sup>58</sup> Consoante disciplina o professor Valdemar P. da Luz “Inegavelmente a segurança jurídica depende da segurança proporcionada pelas normas. Assim, muito embora a coisa julgada, o direito adquirido e o ato jurídico perfeito sejam formas importantes de manifestação da segurança jurídica, é da interpretação e da correta aplicação das leis que se depende para atingir essa segurança. Requer-se, para tanto, que as leis sejam elaboradas de forma adequada; que as leis não sejam omissas; que as leis não sejam contraditórias; que as leis não sejam ambíguas; que não sejam obscuras ..... Enfim, que não haja lacunas no Direito.” (LUZ, Valdemar P. da. **Equívocos e imperfeições nas normas de Direito de Família**. IBDFAM. 2006. Disponível em: <https://www.ibdfam.org.br/artigos/222/Equ%C3%ADvocos+e+imperfei%C3%A7%C3%B5es+nas+normas+de+Direito+de+Fam%C3%ADlia>. Acesso em: 30 out. 2020).

<sup>59</sup> VENOSA, 2017. p. 29.

<sup>60</sup> Ibid., p. 29.

dos contratos continua previsto no ordenamento jurídico, porém não mais como regra geral, sendo sobrepujado pela função social dos contratos.<sup>61</sup>

### 2.4.3 Princípio da preservação dos contratos

Devido ao fundamental papel dos contratos para a sociedade, por meio do qual se realiza grande número de negócios, a sua conservação deve ser observada quando da interpretação dos contratos.<sup>62</sup> A preservação dos contratos visa a manutenção do princípio da autonomia da vontade com atenção a sua função social exercida.<sup>63</sup>

O objetivo do princípio é a tentativa de salvar tudo o que for possível dentro do ato negocial concreto, nos planos de existência, validade e eficácia.<sup>64</sup>

Em suma o princípio da preservação dos contratos deriva da função social dos contratos, que para evitar um prejuízo para a sociedade com um eventual desfazimento contratual, se preza pelo aproveitamento do negócio jurídico realizado desde que mantida a sua essência e equidade contratual.<sup>65,66</sup>

### 2.4.4 Princípio do equilíbrio contratual

O princípio do equilíbrio contratual surge como um princípio social, assim como a função social dos contratos e a boa-fé objetiva que serão vistos na sequência. Esses princípios

---

<sup>61</sup> TARTUCE, 2017b. p. 120.

<sup>62</sup> GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Função social do contrato e contrato social: análise da crise econômica**. 2. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. p. 112. Acesso restrito em em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502625259/>. Acesso em: 25 Out. 2020.

<sup>63</sup> TARTUCE, op. cit. p. 88.

<sup>64</sup> GUILHERME, op. cit. p. 117.

<sup>65</sup> TARTUCE. op. cit. p.100.

<sup>66</sup> Neste sentido, o TJ-SC justifica a revisão judicial das cláusulas contratuais em observância ao princípio da conservação dos contratos: APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FINANCIAMENTO DE VEÍCULO. JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITE. TAXA MÉDIA DE MERCADO. CAPITALIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PACTO. IMPOSSIBILIDADE. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA, CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA E JUROS MORATÓRIOS. CUMULAÇÃO. DESCABIMENTO. NULIDADE CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO DOS CONTRATOS. DEPÓSITO PARCIAL. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECONHECIMENTO. [...] 4. **A revisão de cláusulas visa manter o equilíbrio entre as partes e a manutenção do pacto, em respeito ao princípio da conservação dos contratos.** [...]. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 2006.012801-4. Relator: Salim Schead dos Santos. Criciúma, 19 de abril de 2007. **Grifei**. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 30 out. 2020).

mitigam profundamente a força obrigatória do contrato, em benefício de uma interpretação mais justa, baseada na lei e nos fatos sociais.<sup>67</sup>

O objetivo do princípio do equilíbrio contratual é coibir discrepâncias e a carência de equivalência entre a prestação e a contraprestação, ou seja, manter a proporcionalidade entre elas, buscando a justiça contratual.<sup>68,69</sup>

Esse princípio apresenta antagonismo à onerosidade excessiva que uma das partes possa vir a sofrer no vínculo contratual, de modo que, procura implementar e resguardar a equivalência real de direitos e deveres, antes, durante e após a vigência do contrato.<sup>70</sup> Dessa forma, são enaltecidas a equidade, a razoabilidade, o bom senso, rechaçando o enriquecimento sem causa, ato unilateral vedado expressamente pelos arts. 884 a 886 do Código Civil.<sup>71</sup>

#### 2.4.5 Princípio da função social dos contratos

O princípio da função social dos contratos tem base na socialidade, que impede a prevalência dos interesses individuais sobre os interesses coletivos,<sup>72</sup> está previsto no código civil em seu artigo 421,<sup>73</sup> como sendo um limitador da liberdade contratual. O princípio atua de maneira que a liberdade para se contratar, ou não, em regra, está mantida, no entanto, limita a liberdade do conteúdo daquilo que foi contratado à uma finalidade coletiva.<sup>74</sup>

Conforme bem elucidada Venosa, trata-se de uma cláusula aberta, que será preenchida pelo julgador no caso concreto.<sup>75</sup> Neste caso dependerá exclusivamente do entendimento do magistrado acerca do que seja interesse social, para realizar a adequação contratual conforme a sua função social.<sup>76</sup>

---

<sup>67</sup> TARTUCE, 2017b. p. 24-25.

<sup>68</sup> GUILHERME, 2015. p. 119.

<sup>69</sup> Neste sentido, acerca da justiça contratual, ela evidencia-se “de maneira funcional a partir de critérios que são comuns e informadores do modo de solução de situações injustas nas relações jurídicas contratuais, a saber: a reciprocidade; a comutatividade; a equivalência material; a proporcionalidade; a proibição do enriquecimento sem causa, (vi) função social do contrato e (vii) a distribuição de riscos e ônus.” (MARTINS, Fernando Rodrigues. **Princípio da Justiça Contratual**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 298. Disponível em: Acesso em: 31 out. 2020)

<sup>70</sup> TARTUCE, op. cit. p. 120.

<sup>71</sup> Ibid., p. 84.

<sup>72</sup> NADER, 2016. p. 48.

<sup>73</sup> BRASIL, 2002.

<sup>74</sup> TARTUCE, op.cit. p. 85.

<sup>75</sup> VENOSA, 2017. p. 31.

<sup>76</sup> Neste sentido, decidiu a jurisprudência: APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. REVISIONAL DE ALUGUEL. PROVA PERICIAL. BENFEITORIAS NÃO CONSTATADAS. PACTA SUNT SERVANDA. VALOR DE LOCAÇÃO INFERIOR À MÉDIA DE MERCADO. SENTENÇA QUE DESCONSIDEROU LAUDO PERICIAL. PROVA TÉCNICA IMPRESCINDÍVEL PARA CORRETO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA DOS AUTOS. REFORMA DA

O princípio possui uma outra importante previsão no Código Civil, não menos importante que a primeira, está no parágrafo único, do artigo 2.035, “

Art. 2.035.

[...]

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.<sup>77</sup>

Claramente trata-se de um princípio contratual de ordem pública, no qual o contrato deve ser interpretado no seu contexto de ordem social.<sup>78,79</sup> Atua em paralelo à função econômica dos contratos, reduzindo as diferenças entre as partes, fazendo com que o interesse social prevaleça frente a autonomia da vontade das partes.<sup>80</sup>

#### 2.4.6 Princípio da boa-fé objetiva

O princípio da boa-fé objetiva está previsto no artigo 422, do Código Civil, impondo aos contratantes a observância do princípio durante a conclusão, assim como na execução do

---

SENTENÇA. [...] **Outrossim, princípios como a boa-fé objetiva e a função social dos contratos devem ser observados diante da moderna tendência de horizontalização dos direitos fundamentais. A teoria contratual contemporânea contempla quatro grandes princípios: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual e função social do contrato. O art.421 do Código Civil inaugura o estudo dos contratos, demonstrando a imprescindível conjugação entre a liberdade contratual e o princípio constitucional da solidariedade (art.3º, I, CRFB). Atualmente, os contratos são instrumento por excelência de circulação de riquezas, sendo que as trocas demandam utilidade e justiça, censurando-se assim o abuso da liberdade contratual.** [...] Já no que tange à tese autoral, com efeito, o locador tem direito de ser remunerado por preço justo e condizente com as condições do imóvel e a área em que ele se encontra, sob pena de enriquecimento sem causa do locatário. A parte autora faz jus à revisão do aluguel para que se adeque à realidade do mercado, nos termos do art. 19 da Lei 8.245/91, pelo que, então, deve ser considerado o valor calculado pelo expert do juízo, ou seja, aluguel mensal no valor de R\$ 60.700,00 (sessenta mil e setecentos reais), retroativo à 01.08.2013. Desprovisionamento da apelação adesiva do réu. Provisionamento parcial da apelação do autor. (RIO DE JANEIRO. Tribunal de justiça. **Apelação n. 0272473-41.2013.8.19.0001**. Relatora: Renata Machado Cotta. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>. Acesso em: 27 out. 2020, grifei).

<sup>77</sup> BRASIL, 2002.

<sup>78</sup> TARTUCE, 2016. p. 22.

<sup>79</sup> Com base na função social dos contratos, o TJ-SC julgou pela redução dos honorários advocatícios: **APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CAUTELAR DE SUSTAÇÃO DE PROTESTO E AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. [...] CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ A COBRANÇA DE HONORÁRIOS SOBRE OS VALORES APURADOS. INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E DA BOA-FÉ. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO NO SENTIDO DE QUE OS HONORÁRIOS DEVEM INCIDIR SOBRE OS VALORES EFETIVAMENTE APROVEITADOS PELA CONTRATANTE. [...] RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** (SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 2011.014918-6**. Timbó. Relator: Des. Luiz Fernando Boller. Florianópolis, 02 de dezembro de 2014. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 31 out. 2020, grifei).

<sup>80</sup> GUILHERME, 2015. p. 111.

contrato.<sup>81</sup> O princípio está relacionado a conduta que as partes devem apresentar, antes, durante e após a execução contratual. Este comportamento de boa-fé exigido, deve estar de acordo com alguns padrões reconhecidos e estabelecidos na sociedade.<sup>82</sup>

De mesma maneira que o princípio da função social do contrato está à mercê do entendimento do juiz quanto ao seu alcance de aplicação, encontra-se o princípio da boa-fé objetiva no mesmo patamar de incidência, sendo estabelecido como cláusula aberta, tem o magistrado a função de reequacionar as condições do negócio jurídico, visando a eliminar distorções existentes, comprometedoras do equilíbrio que deve prevalecer entre o quinhão que se dá e o que se recebe.<sup>83</sup>

A boa-fé objetiva constitui o que se chama de deveres anexos à obrigação principal, que induz a um processo de colaboração entre as partes, onde possuem os deveres de cuidado em relação a parte contrária, respeito, transparência quanto ao conteúdo do contrato, lealdade e probidade, e qualquer outra espécie de comportamento que caracterize a lisura do contratante.<sup>84</sup>

A boa-fé possui ainda mais 3 funções previstas no Código Civil, a primeira delas está prevista no artigo 113, e diz respeito a função de interpretação do negócio jurídico, a segunda função está prevista no artigo 187, é de controle dos limites do exercício de um direito, e por fim, a terceira função, prevista no artigo 422, de integração do negócio jurídico.<sup>85</sup>

Considerando todo o exposto, e sua ênfase à ação revisional dos contratos de trato sucessivo, objetivando a sua possível aplicação ao contrato de locação de imóvel urbano não residencial, é essencial a análise deste contrato e sua base legal. Perante tamanha relevância, a fim de que se compreenda de que modo sustentam-se as relações locatícias de imóveis urbanos,

---

<sup>81</sup> BRASIL, 2002.

<sup>82</sup> Convém expor a distinção entre a boa-fé subjetiva e objetiva. “Na boa-fé subjetiva, o manifestante de vontade crê que sua conduta é correta, tendo em vista o grau de conhecimento que possui de um negócio. Para ele há um estado de consciência ou aspecto psicológico que deve ser considerado. A boa-fé objetiva, por outro lado, o intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos. Desse modo, a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos.” (VENOSA, 2017. p. 30)

<sup>83</sup> NADER, 2016. p. 48.

<sup>84</sup> Neste sentido, colhe-se o seguinte julgado do TJ-RJ acerca da boa-fé objetiva e seus deveres anexos: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZATÓRIA. RITO ORDINÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULO EM QUE FOI PACTUADO UM VALOR INICIAL ENTRE AS PARTES E POSTERIORMENTE FOI MODIFICADO UNILATERALMENTE PELA PARTE RÉ SOBREDITO VALOR. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA (LEALDADE E CONFIANÇA) E SEUS DEVERES ANEXOS DE INFORMAÇÃO, TRANSPARÊNCIA E CLAREZA. [...] CONHECIMENTO E NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO DA PARTE RÉ. (TJSC, Apelação n. 0006076-98.2013.8.24.0015, de Canoinhas, rel. Raulino Jacó Brüning, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 21-07-2016).

<sup>85</sup> VENOSA, 2017. p. 31

especialmente com o viés do imóvel não residencial, apresenta-se, no próximo capítulo, uma sucinta análise acerca do contrato de locação de imóvel não residencial.

### 3 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NÃO RESIDENCIAIS

O contrato de locação de imóveis urbanos possui grande relevância no mundo jurídico, regendo a relação entre locador e locatário em aluguéis de moradia fixa, moradia de temporada, comércio, indústria, associações e demais finalidades de uso que um imóvel possa suportar no contexto urbano<sup>86</sup>.

Dentro das possibilidades de locações do imóvel urbano, iremos tratar em especial, do aluguel de imóvel para fins não residenciais, para tanto, buscaremos de maneira sintetizada, a análise de alguns aspectos que entendemos serem importantes para uma melhor compreensão da possibilidade de revisão contratual destes mesmos contratos.

Dessa forma, traremos neste capítulo, considerando a delimitação do presente estudo, o contrato de locação de imóveis urbanos não residenciais com o seu conceito, a sua natureza jurídica, ainda os deveres do locador e locatário no vínculo, a ação renovatória e por fim, o direito revisional do aluguel previsto na legislação específica e a possível aplicação do código civil aos contratos de locação de imóveis urbanos.

#### 3.1 CONCEITO

Para conceituar o contrato de locação de imóveis urbanos não residenciais, previamente se faz necessário compreender o significado de locação, daremos início, expondo um conceito originário do direito romano, amplamente utilizado pela doutrina, ou seja, aquele pelo qual uma das partes, cede a outrem, por certo tempo, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de serviço, ou a execução de uma obra determinada mediante remuneração.<sup>87</sup>

Ainda acerca do conceito romano sobre locação, ele reconhecia como modalidades de locação a *locatio conductio rerum*, que regulava a locação de coisas, a *locatio conductio operarum*, tratava da prestação de serviços, e a *locatio conductio operis*, era sobre a execução de uma obra.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Nesse sentido, “dos 71 milhões de domicílios existentes no Brasil em 2018, 12,9 milhões eram alugados. Os números, que revelam um aumento de 5,3% na comparação com 2017, constam da pesquisa nacional por amostra de domicílios contínua (pnad contínua)”. AGENCIA BRASIL. **Cresce 5,3% o número de imóveis alugados em um ano**. Money Times. S.l. 22 mai. 2019. Disponível em: [https://www.moneytimes.com.br/cresce-53-o-numero-imoveis-alugados-em-um-ano/#:~:text=dos%2071%20milh%c3%b5es%20de%20domic%c3%adlios,domic%c3%adlios%20cont%c3%adnuo%20\(pnad%20cont%c3%adnuo\)](https://www.moneytimes.com.br/cresce-53-o-numero-imoveis-alugados-em-um-ano/#:~:text=dos%2071%20milh%c3%b5es%20de%20domic%c3%adlios,domic%c3%adlios%20cont%c3%adnuo%20(pnad%20cont%c3%adnuo).). Acesso em: 30 set. 2020.

<sup>87</sup> TARTUCE. 2017b. p 484-485.

<sup>88</sup> VENOSA, 2017. p 258.

No entanto, o atual Código Civil Brasileiro (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002), desmembrou estes três tipos clássicos de contrato de locação, onde os contratos de prestação de serviços e execução de obras deixaram de ser considerados locação.<sup>89</sup> Podemos observar no artigo 565, um conceito de locação, que por sinal, é muito semelhante ao conceito romano de locações, porém mencionando apenas a locação de coisas como seu objeto.<sup>90</sup> Com a atual disciplina do Código Civil, disposta entre os artigos 565 e 578, ficamos apenas com a locação de coisas como espécie do contrato de locação, subdividindo-se em locação de bens móveis e imóveis.

Adentrando na esfera da locação de coisas, observemos que os bens móveis<sup>91</sup> passivos de locação, são todos aqueles não fungíveis<sup>92</sup>, como por exemplo os veículos, mobiliário, animais, dentre outros.

De outro modo, temos a locação de bens imóveis<sup>93</sup>, como outra subdivisão da locação de coisas, podemos tomar como exemplo a locação de casas, apartamentos, galpões, terrenos, fazendas, salas comerciais, dentre outros.

Faz-se necessário expor ainda, quem se tratando da locação de imóveis, há uma diferenciação entre a locação de imóvel rural e a locação de imóvel urbano. Basicamente esta diferenciação pode ser identificada através da atividade preponderante ao qual o imóvel se destina<sup>94</sup>.

---

<sup>89</sup> TARTUCE. 2017b. p. 485.

<sup>90</sup> *In verbis*: Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. (BRASIL, 2002).

<sup>91</sup> Segundo TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: lei de introdução e parte geral. 13. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017a. p 255, “Os bens móveis são aqueles que podem ser transportados, por força própria ou de terceiro, sem a deterioração, destruição e alteração da substância ou da destinação econômico-social”.

<sup>92</sup> Nesse sentido, Há possibilidade de aluguel de bens fungíveis, porém, desde que não estejam sujeitos a consumação, que sirvam apenas para enfeite, como exemplo as frutas e flores que ornamentam um desfile de modas. (RIZZARDO, 2015. p. 495).

<sup>93</sup> TARTUCE, 2017a. p. 255, “São aqueles que não podem ser removidos ou transportados sem a sua deterioração ou destruição”.

<sup>94</sup> TARTUCE, 2017b. p 496.

A locação rural, sendo aqueles imóveis com o uso destinado para à produção agrícola ou pecuária, em regra, não importando a sua localização, ainda que dentro do zoneamento urbano da cidade<sup>95</sup>, sendo regulada pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 1964)<sup>96</sup>.

A locação urbana, aqueles imóveis com finalidade de uso residencial, comercial, industrial, serviços com intuito empresarial, podendo eventualmente estar localizado no zoneamento rural da cidade por exemplo, mas devendo sempre ser observada a atividade preponderante exercida no imóvel, será regulada pela Lei de Locações (Lei nº 8.245, de 1991)<sup>97</sup>.

Em tempo, gostaríamos de lembrar que, ainda que não alcançadas pela Lei de Locações, ao exemplo dos imóveis rurais acima tratados, também há outras locações que por sua vez são regidas pelo Código Civil, a saber, os imóveis de propriedade do estado, as vagas autônomas de garagem ou de estacionamento de veículos, espaços destinados à publicidade, apart-hotéis, hotéis residência ou equiparados e finalmente o arrendamento mercantil ou leasing<sup>98</sup>.

Dando sequência ao nosso foco de estudos, passemos a discutir sobre as formas de locação urbana, reguladas pela Lei de Locações, a lei específica basicamente abrange três modalidades de locações, as residenciais, de temporada e não residenciais<sup>99</sup>.

As locações residenciais, ou seja, aquelas cujo objeto do contrato de locação é o imóvel urbano para fins residenciais, se caracteriza como o contrato de locação em que o proprietário (locador) cede o seu imóvel urbano para que outra pessoa (locatário) nele resida, são contratos com foco na moradia<sup>100</sup>.

---

<sup>95</sup> Nesse sentido, cumpre trazer a lume o seguinte julgado do TJ-SC: **TRIBUTÁRIO - IPTU OU ITR - IMÓVEL URBANO OU RURAL - CRITÉRIOS DE DIFERENCIAÇÃO - LOCALIZAÇÃO OU DESTINAÇÃO - PREVALÊNCIA DA DESTINAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL (ART. 15, DO DECRETO-LEI N. 57/1966) - FINALIDADE AGRÍCOLA COMPROVADA - INCIDÊNCIA DE ITR E NÃO IPTU.** O art. 15, do Decreto-lei n. 57, de 18/11/1966, determina que "o disposto no art. 32 da Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, incidindo assim, sobre o mesmo o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados", vale dizer, adotou o critério da destinação em detrimento do da localização e, por isso, comprovada a utilização/destinação do imóvel à exploração de uma das atividades indicadas no citado dispositivo legal, sobre o imóvel não incidirá o IPTU, mas o ITR, ainda que a lei municipal o considere inserido no perímetro urbano e seja servido por pelo menos dois melhoramentos urbanos. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2013.083959-7.** Relator: Jaime Ramos. São José, 26 de fevereiro de 2015. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 30 set. 2020).

<sup>96</sup> RIZZARDO, 2015. p. 496.

<sup>97</sup> TARTUCE, 2017b. p. 496.

<sup>98</sup> BRASIL, 1991.

<sup>99</sup> VENOSA, 2017. p 265.

<sup>100</sup> ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira de. **Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel urbano.** Âmbito Jurídico. [S.I.] 2018. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/>>. Acesso em: 19 set. 2020.

Já sobre as locações de temporada, a Lei de Locações nos traz um conceito que podemos supor semelhante ao que entendemos sobre a locação residencial, com exceção de possuir um contrato com prazo de duração temporário, com limite máximo de 90 dias de vigência<sup>101</sup>.

Finalmente a locação de imóvel não residencial, muitas vezes chamada de locação comercial, mas que na realidade abrange modalidades de locação que não apenas a comercial, como também a industrial, de serviços, hospitais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizadas e fiscalizadas pelo poder público<sup>102</sup>, até mesmo imóveis que sirvam de moradia, porém figurando pessoa jurídica como locatário no contrato de locação e tendo o uso do imóvel para seus diretores, gerentes ou funcionários<sup>103</sup>.

Após este breve aparato acerca da locação em geral e sua evolução até chegarmos no contrato de locação de imóvel urbano não residencial, objeto de nosso estudo, passemos na sequência por uma breve análise de suas características e elementos que o compõem.

### 3.2 NATUREZA JURÍDICA

A despeito da natureza jurídica do contrato de locação, em geral, podemos dizer que é bilateral, oneroso, comutativo, típico, consensual, não formal e de trato sucessivo.<sup>104</sup>

Nesse diapasão, o contrato de locação, via de regra, trata-se de um contrato com obrigações para ambas as partes e desta maneira é bilateral ou sinalagmático<sup>105</sup>. É um contrato que naturalmente, desde a sua origem, gera sujeição mútua de obrigações para locador e locatário, de maneira que não pode ser alterada essa característica.<sup>106</sup>

Logo, como efeito decorrente de sua bilateralidade, podemos afirmar que é um contrato oneroso, possuindo contraprestação para o uso do bem locado, de outro modo, se fosse gratuito,

---

<sup>101</sup> *In verbis*: Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. (BRASIL, 1991).

<sup>102</sup> RIZZARDO, 2015. p. 507.

<sup>103</sup> VENOSA, 2017. p 272.

<sup>104</sup> Id., **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 11. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597023206/>. Acesso em: 20 Sep. 2020.

<sup>105</sup> Sinalagmático, diz-se daquilo que é bilateral, importando em igualdade de direitos e deveres para as partes contrtantes. (GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Universitário Jurídico**. Atualizadora: Ana Claudia Schwenck dos Santos. 22. ed. São Paulo: Rideel, 2018. 537 p.)

<sup>106</sup> VENOSA, 2019. p. 7.

seria contrato de comodato.<sup>107</sup> A presença da remuneração exercida pelo locatário ao locador é o caracterizador da onerosidade do contrato de locação.<sup>108</sup>

O contrato de locação é comutativo, pois, ambas as partes, conhecem de início as prestações de cada uma,<sup>109</sup> ou seja, o locador sabe que cederá um imóvel específico, o qual será o objeto do contrato de locação, como contraprestação, irá receber do locatário o aluguel já pré-estabelecido, o locatário por óbvio, também tem o conhecimento do imóvel que irá receber para uso e do aluguel que terá que pagar.<sup>110</sup>

As partes precisam estar de acordo com a locação, dessa maneira é um contrato consensual, ainda que o consentimento seja dado de maneira formal ou não, podendo inclusive ser verbal.<sup>111</sup>

O contrato de locação é típico, pois é plenamente disciplinado pela legislação. É informal e não solene, não possuindo forma pré-estabelecida em lei apesar de tipificado, muito embora, alguns de seus efeitos somente serão alcançados se acordados por escrito.<sup>112</sup>

A execução do contrato de locação se protraí no tempo, sendo denominado contrato de trato sucessivo ou de execução continuada, pois se prolonga com o decurso do tempo.<sup>113</sup> A locação quando realizada, dá ao locatário o direito de uso do imóvel por certo período de tempo, determinado ou indeterminado, dessa maneira, é incompatível com o contrato de execução imediata, onde a execução é instantânea. Com o contrato de locação, o bem fica a disposição do locatário, que vai utiliza-lo com o passar do tempo e não apenas no momento da avença, desenvolvendo uma relação com o locador.

O contrato de locação basicamente é composto por três elementos, a coisa, o preço e o consentimento<sup>114</sup>, vejamos cada um destes três elementos.

A coisa, de forma elucidativa, utilizaremos o contrato de locação urbano como exemplo, a coisa, ou seja, o objeto deste contrato, precisa ser lícito, nesta situação específica é o imóvel urbano, como vimos anteriormente, aquele com destinação de uso urbano ainda que em área rural. Podendo o imóvel ser alugado no todo ou em parte, porém não sendo estipulado contratualmente, presume-se inclusos os seus acessórios<sup>115</sup>.

---

<sup>107</sup> VENOSA, 2019. p. 8.

<sup>108</sup> TARTUCE, 2017b. p 485.

<sup>109</sup> VENOSA, op. cit. p. 7.

<sup>110</sup> Ibid., p. 485.

<sup>111</sup> Ibid., p. 8.

<sup>112</sup> Ibid., p. 8

<sup>113</sup> TARTUCE, 2017b. p 485.

<sup>114</sup> RIZZARDO, 2015. p. 493.

<sup>115</sup> VENOSA, op. cit. p. 11.

O preço, que representa a contraprestação por parte do locatário que recebe o imóvel, precisa ser determinado ou determinável<sup>116</sup>. O artigo 17 e parágrafo único, da lei de Locações, permite que o aluguel sofra reajustes anuais com base nos índices legais, sendo proibida a sua vinculação à moeda estrangeira, salário mínimo ou variação cambial<sup>117,118</sup>.

O consentimento, é a manifestação de vontade exigida em todos os contratos de maneira geral e, por conseguinte, também nos contratos de locação em geral, devendo ser livre e isenta de vícios, compreendendo o contrato como um todo<sup>119</sup>. Nesta seara, a Lei de Locações no seu artigo 3º, impõe a necessidade de outorga conjugal<sup>120</sup> aos contratos em que os prazos de vigência sejam iguais ou superiores a 10 anos, nos casos em que não houver a tal vênua, o cônjuge não estará obrigado em cumprir o prazo sobressalente.<sup>121</sup>

### 3.3 DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

Discorreremos aqui, sobre os principais deveres do locador e do locatário, aos quais a Lei de Locações Urbanas, nº 8.245 de 1991, lhes impõe. De maneira breve, buscaremos conhecer as obrigações mais relevantes e que geram mais discussões judiciais envolvendo as partes de um contrato de locação de imóvel urbano não residencial.

Conforme exposto anteriormente, o contrato de locação é bilateral ou sinalagmático, trazendo uma interdependência entre locador e locatário. Para que essa relação de reciprocidade

---

<sup>116</sup> RIZZARDO, 2015. p. 493 e 494.

<sup>117</sup> BRASIL, 1991.

<sup>118</sup> Demonstra a aplicação do artigo 17 da lei de locações, o seguinte julgado: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO AUTOR. **CONTRATO DE ALUGUEL. VINCULAÇÃO DA OBRIGAÇÃO MENSAL AO SALÁRIO MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO LEGAL (ART. 17, CAPUT, DA LEI N. 8.245/91) E CONSTITUCIONAL (ART. 7º, IV). NULIDADE RECONHECIDA. UTILIZAÇÃO DOS ÍNDICES DETERMINADOS PELA CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA PARA CORREÇÃO DOS VALORES DA PRESTAÇÃO. PRETENDIDA DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS IMPORTES. INAPLICABILIDADE DO CDC. HIPÓTESE DO ART. 940 DO CC NÃO CONFIGURADA - DEMANDA MOVIDA PELO LOCATÁRIO; E INEXISTENTE PROVA DA COBRANÇA DO ALUGUEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 2010.061426-4**. Relator: Odson Cardoso Filho. Videira, 03 de maio de 2012. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 30 set. 2020, grifei).**

<sup>119</sup> RIZZARDO, op. cit. p. 494.

<sup>120</sup> Nesse sentido, Tartuce conceitua a outorga conjugal a classificando em outorga uxória – da esposa e outorga marital – do marido, agora em suas palavras “A outorga conjugal envolve legitimação, estando no plano da validade dos atos e negócios ali previstos.” (TARTUCE, 2016. p. 1259)

<sup>121</sup> Id., **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p 504.

ocorra de maneira adequada e harmônica, é de suma importância que ambas as partes conheçam os seus deveres.<sup>122</sup>

Passemos a análise do que aduz a lei de locações urbanas a despeito dos deveres do locador, logo no inciso I do artigo 22,<sup>123</sup> a lei já impõe a obrigação de entregar o imóvel ao locatário em condições que atendam ao seu destino de utilização. A primeira obrigação óbvia é a tradição do imóvel, que geralmente ocorre de maneira ficta, ou seja, apenas com a entrega das chaves. Como consequência, é obrigatório que o imóvel atenda ao fim que se destina, em se tratando de imóvel não residencial, que tenha por objetivo o exercício de atividades como comércio, indústria, dentre outros que não o de moradia, de maneira que no local sejam permitidas tais atividades, tanto fisicamente quanto legalmente.<sup>124,125</sup>

O locador também possui a obrigação de garantir que no decorrer da locação, o imóvel seja utilizado de maneira pacífica. Com a realização do contrato de locação, ocorre o desdobramento da posse do imóvel, ficando o locatário com o direito de exercício absoluto da posse direta do imóvel, sem que haja contestação ou controvérsia.<sup>126,127</sup>

---

<sup>122</sup> SOUZA, 2020. p. 132.

<sup>123</sup> BRASIL, 1991.

<sup>124</sup> SOUZA, op. cit. p. 132.

<sup>125</sup> Nesse sentido, o STJ em julgamento de recurso especial, estabeleceu a obrigação do locador quanto ao artigo 22, I, vejamos: RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7/STJ. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR. ART. 22, I, DA LEI Nº 8.245/1991. ENTREGA DO IMÓVEL EM ESTADO DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. ALCANCE DA NORMA.

1. Cinge-se a controvérsia a saber o alcance da obrigação do locador, prevista no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, sobretudo se lhe compete a regularização do bem junto aos órgãos públicos segundo a atividade econômica a ser explorada pelo locatário.
2. A destinação do imóvel para locação urbana pode ser para uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991) ou para uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991).
3. A determinação legal de que é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991) está ligada à modalidade de locação em si mesma considerada, se residencial, comercial ou para temporada.
4. **Na hipótese de locação comercial, a obrigação do locador restringe-se, tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial. Salvo disposição contratual em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o bem às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio.**
5. Os deveres anexos à boa-fé, especialmente os deveres de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis das partes na execução dos contratos, contudo, impõem ao locador uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer ao locatário os documentos e informações necessárias à implementação da atividade no imóvel objeto da locação.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1317731**. São Paulo. Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA. Brasília. 26 de abril de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 06 out. 2020.) (Grifei).

<sup>126</sup> SOUZA, op. cit. p. 133.

<sup>127</sup> O TJ-SC julgou dessa maneira: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL. SÓCIO DA EMPRESA RÉ LOCADORA QUE TERIA SIDO PRESO EM VIRTUDE DE ESTAR ENVOLVIDO EM ORGANIZAÇÕES CRIMINOSAS. RÉU QUE TEVE PARTE DE SEUS BENS

O inciso terceiro do artigo 22, confirma o que trouxe o inciso primeiro, obrigando o locador, durante o prazo da locação, a manter a forma e o destino do imóvel. O intuito do dispositivo é evitar a turbação da posse do locatário, que por motivos supervenientes o impeçam de utilizar o imóvel para o fim ao qual se originou no contrato de locação, dessa maneira, a lei veda que o locador, voluntariamente, realize obras que objetivem a alteração da forma do imóvel ou altere a sua destinação de comercial para residencial, ou residencial para comercial.<sup>128</sup>

Por outro lado, o locador responde por vícios ou defeitos anteriores à locação, devendo realizar as obras que importem na solução dos mesmos, mantendo o imóvel nas condições adequadas ao seu uso.<sup>129,130</sup>

Outro dever do locador, em caso de solicitação pelo locatário, é fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel, quando ocorrer a sua entrega, demonstrando expressamente eventuais defeitos existentes. Trata-se de uma declaração que pode ser útil para locador e locatário. Para o locatário é interessante, pois o mesmo pode eximir-se de cobranças indevidas em relação ao estado do imóvel quando finda a locação, provando que os vícios ou defeitos já

---

SEQUESTRADOS E LACRADOS PELA POLÍCIA FEDERAL. AUTOR QUE TERIA LOCADO A SALA COMERCIAL PARA INSTALAÇÃO DE SUA EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇOS DE INFORMÁTICA E ARMAZENAMENTO DE ARQUIVOS E DADOS PESSOAIS. RÉU QUE EM DECORRÊNCIA DE SUAS ATIVIDADES ILÍCITAS NÃO ESTARIA GARANTINDO O PERFEITO USO DO BEM PELA PERÍODO DA CONTRATAÇÃO. EXEGESE DO ARTIGO 22 INCISO II DA LEI DO INQUILINATO. AUTOR QUE PROCEDEU A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO RÉU ACERCA DE SEU DESINTERESSE EM CONTINUAR LOCANDO A SALA COMERCIAL. RÉU QUE NÃO COMPROVOU QUE O IMÓVEL ESTAVA LIVRE DE RESTRIÇÃO JUDICIAL OU POLICIAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. **O locador do imóvel tem obrigação de garantir o uso pacífico do bem pelo período da contratação. O descumprimento desse dever, impõe, a rescisão contratual, conforme disposto no artigo 9º da Lei 8.245/91 (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 2012.081320-8. Relator: Saul Steil. Joinville, 29 de janeiro de 2013. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 05 out. 2020). (grifei).**

<sup>128</sup> SOUZA, 2020. p. 134.

<sup>129</sup> RIZZARDO, 2015. p. 511.

<sup>130</sup> A jurisprudência assim entende: Civil e processual. Locação de imóvel para fins comerciais. Ação de nulidade de contrato de locação cumulada com pedido de indenização por danos materiais julgada procedente. Pretensão de uma das rés (locadora) à reforma integral. **Descumprimento, por parte das locadoras, da obrigação de entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, devendo responder por eventuais vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos do artigo 22, inciso I e IV, da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). Situação irregular do imóvel que não permitia ao locatário a obtenção do alvará de funcionamento, fato que autoriza a rescisão antecipada da locação, não tendo relevo cláusula pela qual assumiu ele a responsabilidade pela obtenção dos alvarás e licenças necessários à prática das atividades comerciais que ali seriam exercidas (academia).** Rescisão do contrato por culpa das locadoras que impõe o ressarcimento dos comprovados prejuízos sofridos pelo locatário. RECURSO DESPROVIDO. (SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0017041-89.2013.8.26.0562.** Relator: Mourão Neto. Santos, 13 de novembro de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 06 out.2020, grifei).

existiam antes de seu início. De outro lado, para o locador, se resguardará de reclamações referentes a vícios e defeitos pré-existentes, como já mencionado acima.<sup>131</sup>

Também é dever do locador, fornecer ao locatário, recibo com discriminação das importâncias por ele pagas, sendo proibido a quitação genérica. Não há forma especial para a sua realização, devendo apenas apresentar de forma clara e precisa a indicação das parcelas pagas e seus valores, de maneira que não fiquem dúvidas sobre o que foi pago.<sup>132,133</sup>

É dever do locador, pagar as taxas de administração cobradas pela imobiliária, se houver, e de intermediações, alcançando as despesas necessárias para a verificação de idoneidade do pretendente a locatário e seu fiador.<sup>134</sup>

Incumbe ao locador, salvo disposição expressa em contrato, o pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado. Tratando-se de norma dispositiva, as partes podem compor o contrato de forma diferente, atribuindo ao locatário, a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima mencionadas, desde que conste expressamente do contrato.<sup>135</sup>

De suma importância as partes atentarem às cláusulas dispositivas do contrato de locação. Nessa esteira, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em recurso de apelação de ação de despejo por falta de pagamento de IPTU e taxa de coleta de resíduos, julgou pelo

<sup>131</sup> VENOSA, 2019. p. 136.

<sup>132</sup> SOUZA, 2020. p.137.

<sup>133</sup> Assim verifica-se na jurisprudência: LOCAÇÃO – Pretensão declaratória deduzida pelo locatário de justa causa para resolução do contrato por culpa dos locadores julgada improcedente – Nulidade da sentença não reconhecida – **Estipulação do pagamento de R\$ 1.200,00, a título de aluguel e condomínio, sem discriminação do quanto consistia cada verba – Infração ao inciso VI, do artigo 22, da Lei do Inquilinato** – Situação inequívoca diante dos documentos trazidos aos autos – Culpa pela resolução carreada aos locadores, indevida a cobrança da multa contratual – Subsistência da cobrança da parcela relativa ao seguro fiança e do saldo de energia elétrica – Litigância de má-fé afastada – Encargos da sucumbência carreados aos apelados – Apelação provida, em parte.

(SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 1003491-21.2016.8.26.0007**. Relator: Sá Duarte. Itaquera, 23 de outubro de 2017. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 06 out. 2020, grifei).

<sup>134</sup> Encontra respaldo na jurisprudência: RECURSO INOMINADO. LEI DO INQUILINATO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IMÓVEL CEDIDO PARA LOCAÇÃO. VÍCIO OCULTO MANIFESTO NO TELHADO APÓS CHUVAS TORRENCIAIS. AUSÊNCIA DE COMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE DO CDC AOS CONTRATOS LOCATÍCIOS. REGULAMENTAÇÃO EM LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA PRÓPRIA. ÔNUS PROBATÓRIO REPARTIDO. MANUTENÇÃO DO DEVER INDENIZATÓRIO. COBRANÇAS INDEVIDAS MANEJADAS. DEVOLUÇÃO SIMPLES. ÔNUS DO LOCADOR. PREVISÃO LEGAL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 22, INCISO VII, DA LEI FEDERAL Nº 8.245/1991. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. (PARANÁ. Tribunal de justiça. **Recurso inominado n. 0023946-31.2014.8.16.0182/0**. Relator: Leo Henrique Furtado Araújo. Curitiba, 08 de maio de 2017. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?jsessionid=efcfcf4989e1ca68f720b8ab42c0?actionType=pesquisar>. Acesso em: 06 out. 2020).

<sup>135</sup> VENOSA, op. cit. p. 108.

desprovemento do recurso, devido à ausência de comprovação de que o locatário tenha assumido tal compromisso, mantendo a incumbência do ônus ao locador.<sup>136</sup> A falta de conhecimento do que foi efetivamente contratado, condiciona as partes ao descumprimento contratual, ainda que involuntário, resultando em ônus inesperado acerca das responsabilidades assumidas inconscientemente.

Ainda que, o recibo de locação venha com todas as discriminações referentes à cobrança, o locador tem o dever de exibir ao locatário, quando por este solicitado, os comprovantes referentes ao que está sendo cobrado. Desse modo, pode o locatário exigir a demonstração dos comprovantes dos gastos com condomínio, impostos, consertos, etc.<sup>137</sup>

No que concerne às despesas de condomínio, confere ao locador a responsabilidade pelas despesas extraordinárias, o parágrafo único, do artigo 22, da Lei de Locações, traz uma lista não exaustiva.<sup>138</sup> Em resumo, são despesas de responsabilidade do locador, todas aquelas que não decorram do uso, são despesas que digam respeito a questão estrutural, que se originem de substituição e não de reparo ou conservação.<sup>139, 140</sup>

---

<sup>136</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2007.012536-5**. Relator: Marcus Tulio Sartorato. Joinville 26 de agosto de 2008. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 06 out. 2020.

<sup>137</sup> VENOSA, 2019. p. 109.

<sup>138</sup> *In verbis*: Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva. (BRASIL, 1991)

<sup>139</sup> RIZZARDO, 2015. p. 512.

<sup>140</sup> Dessa maneira entende a jurisprudência: **APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. ENCARGOS DA LOCAÇÃO. COBRANÇA INDEVIDA. AUTONOMIA DA VONTADE. LIMITE LEGAL. BOA FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE RESERVA. DESPESA EXTRAORDINÁRIA CABÍVEL AO LOCADOR. ART. 22, X, PARÁGRAFO ÚNICO, LETRA G, DA LEI 8245/91. PRÊMIO DO SEGURO CONTRA FOGO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO EFETIVA DA DESPESA. LOCUPLETAMENTO ILÍCITO REPUDIADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO. DEVOLUÇÃO QUE SE IMPÕE. ART. 940 DO CÓDIGO CIVIL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. (RIO DE JANEIRO. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0466084-85.2015.8.19.0001**. Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho. Rio de janeiro, 05 de out. 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>. Acesso em: 19 out. 2020).**

Após este breve olhar acerca dos deveres do locador, iremos conhecer de alguns dos deveres do locatário, expostos no artigo 23 e seus incisos, da Lei de Locações Urbanas, nº 8.245 de 1991.

Partimos do inciso I, que traz talvez, a principal das obrigações do locatário, que é o dever de pagar em dia os aluguéis e encargos da locação.<sup>141</sup> Sejam estes pagamentos referentes à obrigação legal ou contratualmente convencionados, devendo ser realizados na falta de prazo previamente estipulado, até o sexto dia útil de cada mês subsequente ao vencido, no imóvel locado, desde que em outro local não se tenha avençado contratualmente. Acerca da obrigatoriedade do pagamento do aluguel, encontramos uma importante afirmação nas palavras de Venosa:

O aluguel é devido tão logo se inicie a locação e o imóvel seja colocado idoneamente à disposição do locatário. Não pode o inquilino se recusar a pagar o aluguel pelo fato de não ter se utilizado do imóvel. É o contrato que gera a obrigação, e não a efetiva utilização da coisa pelo locatário.<sup>142</sup>

Nesse diapasão, não há relação entre o uso do imóvel e inexigibilidade do aluguel, ao passo que, a partir do momento em que contratados locador e locatário e ocorre a disponibilidade plena do imóvel ao locatário, estará obrigado pelo pagamento do aluguel avençado, sob pena de ação de despejo.<sup>143</sup>

O locatário também possui o dever de utilizar o imóvel conforme o uso acordado ou suposto, de maneira compatível com a sua natureza e a sua finalidade, devendo cuida-lo como se fosse seu. O locatário que desviar a utilização do imóvel locado, poderá configurar abuso de direito, estará em regra, propiciando a rescisão do contrato de locação, ficando sujeito a ação de despejo.<sup>144,145</sup>

<sup>141</sup> SOUZA, 2020. p. 146.

<sup>142</sup> VENOSA, 2019. p. 115.

<sup>143</sup> A jurisprudência decidiu dessa maneira: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES. EXEGESE DOS ARTIGOS 9º, III, E 23, I, DA LEI N. 8.245/91. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. **Constituindo o pagamento do aluguel obrigação elementar do locatário, seu descumprimento autoriza a rescisão do contrato e sua condenação ao pagamento referente aos encargos locatícios.** (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 0305558-15.2016.8.24.0020. Relator: Fernando Carioni. Criciúma, 19 de novembro de 2019. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 06 out. 2020). (grifei).

<sup>144</sup> VENOSA, op. cit. p. 116.

<sup>145</sup> Nesse sentido verifica-se na jurisprudência: DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. IMÓVEL ENTREGUE EM PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO. DESPESAS DE RECUPERAÇÃO AO FINAL DA LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO.

I. É dever do locatário a conservação do imóvel locado e a sua devolução no mesmo estado em que o recebeu, a teor do que prescreve o artigo 23, incisos II e III, da Lei do Inquilinato. II. Sem a prova de que as avarias detectadas ao fim da locação provieram do uso normal do imóvel ou de que eram preexistentes, não há como recusar a responsabilidade do locatário pelo pagamento das despesas de

Outro importante dever do locatário, é o de entregar o imóvel ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu, com a ressalva do desgaste ocasionado pelo uso normal. O estado em que foi recebido o imóvel pode ser demonstrado por vistoria realizada ao início da locação.<sup>146</sup> Um pouco mais complicado fica em estabelecer o que seria o desgaste de uso normal, que no caso de dúvidas, devem ser resolvidas pela perícia.<sup>147</sup>

O locatário de posse do imóvel alugado, tem o dever de comunicar de imediato ao locador o advento de qualquer dano ou defeito que seja de obrigação deste, assim como eventuais turbações de terceiros. As comunicações são importantes que se façam de maneira que possam ser comprovadas no futuro, podendo inclusive ser feita notificação via cartório de tabelionato de notas. O locatário precisa estar atento, pois a não comunicação pode gerar indenização por danos provocados e também ação de despejo pela infração contratual.<sup>148</sup>

No decorrer da locação, em havendo danos ao imóvel, ou em suas instalações, que tenham sido causados pelo locatário, dependentes, familiares, visitante ou preposto, terá o locatário o dever da imediata reparação. Somente se isentará o locatário da responsabilidade pelo reparo dos danos, se comprovar serem de origem de caso fortuito, força maior, ou terceiro não elencado na lei.<sup>149</sup>

É proibido ao locatário alterar a forma do imóvel, tanto interna quanto externa, sem a autorização por escrito do locador. Esta obrigação tem ligação direta com aquela que prevê a devolução do imóvel no mesmo estado que recebeu o locatário.<sup>150</sup>

Fica obrigado o locatário a entregar imediatamente ao locador cobrança de tributos, condomínio, intimações, multas, exigência de autoridade pública, ainda que dirigidas a ele,

---

**recuperação.** III. Recurso conhecido e desprovido. (DISTRITO FEDERAL. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 20140112000618.** Relator: James Eduardo Oliveira. Brasília, 17 de fev. 2017. Disponível em : <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 07 out. 2020). (grifei).

<sup>146</sup> Nesse sentido colhe-se da jurisprudência do TJ-SC: APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL EM ESTADO PRECÁRIO. AUSÊNCIA DE VISTORIA INICIAL. PRESUNÇÃO DE BOAS CONDIÇÕES QUANDO DO INÍCIO DO ALUGUEL. DEVER DE ENTREGA NO MESMO ESTADO. SENTENÇA REFORMADA. **É responsável pela devida indenização à locadora, locatário que devolve imóvel em estado precário, depredado em quase sua totalidade, mesmo não havendo vistoria inicial a qual atestaria as condições iniciais do bem, pois sabe-se que ... " inexistindo descrição sobre o estado do imóvel no seu recebimento pelo inquilino, é presumido seu bom estado de conservação, devendo o locatário assim restituí-lo, salvo as deteriorações resultantes de seu uso normal.** (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2007.050601-5.** Relator: Carlos Prudêncio. Balneário Camboriú, 16 de março de 2010. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 07 out. 2020, grifei).

<sup>147</sup> VENOSA, 2019. p. 117.

<sup>148</sup> Ibid., p. 118.

<sup>149</sup> SOUZA, 2020. p. 152.

<sup>150</sup> Ibid., p. 152.

locatário. A urgência da entrega ao locador, se deve ao prazo de quitação e resposta que tais documentos possuem, respondendo o locatário por danos que sua omissão possa causar ao locador, inclusive o despejo.<sup>151</sup>

Incumbe ao locatário o pagamento das despesas com telefone, consumo de força, luz, água, gás e esgoto. São despesas decorridas do consumo e uso do locatário, constituindo grave infração contratual o não pagamento destas contas, podendo também levar ao despejo.<sup>152,153</sup>

O locatário é obrigado a permitir que o locador ou seu mandatário vistorem o imóvel, com dia e hora marcados, assim como que o visitem terceiros interessados na compra do imóvel. Em caso de não haver acordo entre locador e locatário, o juiz deverá arbitrar, com vistas aos costumes e peculiaridades locais.<sup>154,155</sup>

O cumprimento integral da convenção de condomínio e os regulamentos internos, constitui outro dever do locatário, que responde pelos danos que causar ao condomínio.<sup>156</sup>

No tocante as despesas de condomínio, fica o locatário responsável pelas despesas ordinárias, o § 1º, do artigo 23, da lei 8.245 de 1991<sup>157</sup>, traz um rol exemplificativo, e não exaustivo, das possíveis despesas ordinárias de condomínio.

<sup>151</sup> SOUZA, 2020. p. 153.

<sup>152</sup> VENOSA, 2019. p. 121.

<sup>153</sup> Dessa maneira entende a jurisprudência "LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - DESPESAS DE CONSUMO DE ÁGUA E LUZ - RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 23, INCISO VIII, DA LEI DO INQUILINATO - INADIMPLENTO CONFESSADO - SENTENÇA MANTIDA - PRELIMINAR REJEITADA, RECURSO IMPROVIDO. As dificuldades econômicas enfrentadas pelo inquilino não podem servir de pretexto para eximi-lo do pagamento dos aluguéis e encargos devidos pela ocupação do imóvel locado". (SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 1001788-49.2019.8.26.0266**. Relator: Renato Sartorelli. Itanhaém, 07 de outubro de 2019. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 07 out. 2020).

<sup>154</sup> SOUZA, op. cit. p. 154.

<sup>155</sup> Nesse sentido decidiu a jurisprudência: Responsabilidade civil. Locação não residencial. (...). Alegação de que o locador invadiu o imóvel locado e constrangeu as locatárias perante clientes que se encontravam no estabelecimento. Ausência de comprovação. Prova oral contraditória. Inexistência de violação ao disposto no artigo 22, II, da Lei n. 8.245/91. Possibilidade de o locador vistoriar o imóvel, sobretudo quando o bem se encontra passando por reformas autorizadas pelas locatárias. Artigo 23, IX, da Lei n. 8.245/91. Ausência de agendamento de data e hora para a visita. Mero inadimplemento contratual. Danos morais não caracterizados. Situação que não ultrapassou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano. Ausência de lesão a direito da personalidade. Indenização indevida. Recurso improvido. (SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Apelação cível n. 0005383-65.2005.8.26.0007**. Relator: Hamid Bdine. Itaquera, 21 de mai. 2014. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 07 out. 2020).

<sup>156</sup> VENOSA, op. cit. p. 122.

<sup>157</sup> Art. 23. O locatário é obrigado a:

[...]

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

### 3.4 AÇÃO RENOVATÓRIA

A lei de locações também trata a partir do art. 58 de direito processual, prevendo 4 tipos de ação. Dentre elas, duas interessam ao presente estudo. A renovatória, visto que aplicável apenas aos contratos de locação de imóveis não residenciais e a revisional, por ser o objeto central do trabalho aqui realizado.

Ação renovatória, é a ação por meio da qual se realiza a renovação compulsória do contrato de locação urbano não residencial, direcionada aquele locatário que possua no imóvel o exercício de atividade reconhecida como empresarial.<sup>158</sup> Possui o objetivo de proteção do fundo de comércio estabelecido pelo locatário no imóvel ora locado.<sup>159</sup> Para tanto, a legislação apregoa alguns requisitos materiais, exige que o contrato de locação renovando tenha sido realizado de forma escrita, com prazo determinado, que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos seja de cinco anos e que o locatário esteja explorando o mesmo comércio ininterruptamente por no mínimo 3 anos.<sup>160</sup>

- 
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação. (BRASIL, 1991).

<sup>158</sup> TARTUCE, 2017b. p. 563.

<sup>159</sup> Nesse sentido, o TJ-SC julgou a necessidade da existência do fundo de comércio para procedência da ação renovatória: CIVIL - LEI N. 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO) - AÇÃO RENOVATÓRIA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE DADOS - INEXISTÊNCIA DE FUNDO DE COMÉRCIO - CONDIÇÃO NECESSÁRIA PARA A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO 1 Está pacificado na doutrina e na jurisprudência que a ação renovatória demanda a existência do fundo de comércio a ser protegido, sem o qual resta insubsistente a pretensão de renovação do aluguel para fins mercantis. 2 O fator "clientela" é essencial e indispensável para se confirmar o fundo de comércio, e, por certo, antenas de transmissão de dados instaladas em terreno ou topo de prédio locado apenas para esse fim não são suficientes para se afirmar que a empresa formou seu fundo empresarial - e agregou clientes - em razão da fixação dos equipamentos no imóvel locado, mesmo quando sua atividade empresarial fim seja o compartilhamento/locação destes equipamentos para operadoras de telefonia/transmissão de dados. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0303060-63.2018.8.24.0023**. relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, 20 de agosto de 2019. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020).

<sup>160</sup> VENOSA, 2019. p. 296.

### 3.5 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

O contrato de locação como sabemos é um contrato de trato sucessivo, que por vezes se prolonga por anos, de forma que em muitas oportunidades o valor do aluguel se torna defasado, o que rompe com o equilíbrio original do contrato e afeta a sua comutatividade.<sup>161</sup>

Não raros são os contratos de aluguéis em que após transcorridos alguns meses de sua celebração, o valor da prestação e contraprestação ajustada acabe por não representar mais o real valor de mercado. Podendo ocorrer esta flutuação de valores em razão de fatores econômicos diversos, como inflação, alterações nos arredores do imóvel que o valorizem ou o depreciem etc., o certo é que o índice de reajuste utilizado nos contratos, o mais comum o IGP-M, geralmente não reflete a realidade econômica da locação.<sup>162</sup>

A Lei de Locações com o objetivo de ajustar o aluguel ao preço de mercado, tanto para majorá-lo ou reduzi-lo, estabelece a possibilidade de tanto locador quanto locatário pedirem a revisão judicial do aluguel.<sup>163</sup> Para tanto, a lei estabelece que o pedido poderá ser realizado após 3 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado entre as partes.<sup>164</sup> O prazo aqui especificado, em observância ao princípio da conservação dos contratos, visto anteriormente, possui o objetivo de evitar constantes pedidos revisionais em curtos espaços de tempo, gerando insegurança jurídica e prejudicando a estabilidade dos contratos.<sup>165</sup>

No tocante a parte processual, a petição inicial deverá indicar, de maneira clara, o valor do aluguel pretendido. Não obstante, no decorrer da ação, poderá haver variações no valor de mercado dos aluguéis, algo que se faz necessário a realização de perícia, para vislumbrar o juiz um valor real e justo do aluguel, que poderá ser divergente do pedido.<sup>166</sup>

---

<sup>161</sup> SOUZA, 2020. p. 399.

<sup>162</sup> VENOSA, 2019. p. 285.

<sup>163</sup> TARTUCE, 2017b. p. 560.

<sup>164</sup> Acerca do transcurso do triênio contratual decidiu a jurisprudência: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL C/C REVISIONAL DE ALUGUEL. RECURSO DO AUTOR. REVISÃO DO VALOR LOCATÍCIO. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ALEGAÇÃO DE CERCEIO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. ALMEJADA PRODUÇÃO DE PERÍCIA. AJUIZAMENTO DA AÇÃO ANTES DO TRANSCURSO DO TRIÊNIO PREVISTO NO ART. 19, DA LEI N. 8.245/91. SENTENÇA REFORMADA EX OFFICIO. EXTINÇÃO PROCESSUAL POR CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO PREJUDICADO. Anota Maria Helena Diniz: "Não será admissível a revisão do aluguel, antes de completado o triênio, ainda que se invoque onerosidade excessiva ou grande mutação nas condições econômicas [...]. Se tal prazo não se perfez, decretar-se-á a carência da ação, seja por arguição do réu, seja por iniciativa do magistrado." (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2008.049572-2**. Relator: Gerson Cherem. Florianópolis, 28 de agosto de 2014. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020).

<sup>165</sup> SOUZA, op. cit. p. 399.

<sup>166</sup> Ibid., p. 413.

O juiz ao designar a data de audiência de conciliação, fixará aluguel provisório, desde que solicitado na inicial e fornecidos elementos que possibilitem a fixação do valor provisório.<sup>167</sup> Estes elementos basicamente podem ser compostos por informações obtidas por exemplo, em fontes credenciadas da área de imóveis, anúncios e de administradores de imóveis.<sup>168</sup> Caberá ao réu, até a data da audiência de conciliação, sem prejuízo de contestação, apresentar os elementos que entenda comprovar, que o valor do aluguel provisório não condiz com a realidade.<sup>169</sup>

O valor do aluguel provisório terá como limite máximo 80% do valor pedido e como limite mínimo 80% do aluguel vigente. Estabelecido o aluguel provisório, passará a vigorar desde a citação do réu e permanecerá até a sentença transitado em julgado. Durante o período provisório, o aluguel sofrerá os reajustes periódicos contratuais ou legais.<sup>170</sup>

A ação revisional de aluguel possui importância ímpar no presente trabalho, sendo assim será discutida novamente mais adiante com a contextualização da pandemia de covid-19 e seus efeitos nos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais.

### 3.5.1 Aplicação do código civil à lei de locação

A lei 8.245/91, unificou num só diploma normas atinentes a locação residencial e não residencial, tratando também de normas processuais, buscou ser completa e atender as necessidades de locador e locatário.<sup>171</sup> No entanto, como tantas outras situações legais, previu a aplicação subsidiária de outras normas gerais, porém apenas em casos de omissão.

A Lei de Locações prevê a aplicação subsidiária do código civil e do código de processo civil, no entanto possui a ressalva de que a subsidiariedade ocorreria no que ela for omissa. No entanto, desde a promulgação da lei de locações em 1991, ocorreram alterações significativas

---

<sup>167</sup> Nesse sentido o TJ-SC: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO QUE POSTERGOU A FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO PARA APÓS A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA TÉCNICA. INSURGÊNCIA DA AUTORA. APRESENTAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO ELABORADOS POR CORRETORES DE IMÓVEIS. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO PREVISTA NO ART. 68, II, 'A', DA LEI N. 8.245/91, COM BASE NOS ELEMENTOS TRAZIDOS PELAS PARTES OU INDICADOS PELO JUIZ. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PARA A POSTERGAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. DECISÃO DE COGNIÇÃO SUMÁRIA. FIXAÇÃO EM 60% DO VALOR PRETENDIDO PELA AGRAVANTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 4023091-97.2018.8.24.0900**. Relatora: Maria do Rocio Luz Santa Ritta. Joinville, 12 de fevereiro de 2019. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020).

<sup>168</sup> VENOSA, 2019. p. 288.

<sup>169</sup> SOUZA, op. cit. p. 418.

<sup>170</sup> VENOSA, op. cit. p. 289.

<sup>171</sup> DINIZ, 2014. p. 25.

no ordenamento jurídico brasileiro, como o surgimento de um novo Código Civil em 2002 e do novo Código de Processo Civil de 2015. Dando origem a algumas contradições com a lei específica, de sorte, que o princípio da especialidade não foi afastado, vide o artigo 2.036 do Código Civil<sup>172</sup>, dessa maneira, por ser lei específica a Lei de Locações, prevalecerá sobre aquelas, servindo a subsidiariedade do Código Civil e do Código de Processo Civil<sup>173</sup>, nas situações em que for omissa a Lei de Locações.<sup>174</sup> A lei de Locações somente invalida as normas de direito civil e processual naquilo que for conflitante com a sua instrução, onde haver compatibilidade permanecerá.<sup>175</sup>

Importante salientar que com o advento do atual código civil, uma nova principiologia contratual foi imposta, de maneira que deve ser gradativamente aplicada às relações *ex locato*.<sup>176</sup> Logo, não sendo possível o preenchimento da lacuna deixada pela Lei de Locações com a aplicação analógica do Código Civil e do processual civil, utilizar-se-á dos costumes, e não sendo estes suficientes, recorrer-se-á aos princípios de direito e equidade.<sup>177</sup>

Tomando por base todo o estudo realizado até aqui, dá-se sequência ao trabalho no próximo capítulo, com a contextualização da pandemia de covid-19, que por ora, nos atinge e nos trouxe profundas alterações econômicas e sociais.

---

<sup>172</sup> BRASIL, 2002.

<sup>173</sup> Nesse sentido decidiu a jurisprudência: AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – Decisão que recebe recurso de apelação somente no efeito devolutivo – Embora a relação "ex locato" seja regida por lei especial, a existência de pleito não abrangido por suas disposições importa aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, nos termos do art. 79 da Lei de Locações, do que resulta a atribuição de duplo efeito ao recurso de apelação interposto pela locatária – RECURSO PROVIDO. (SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 2049463-52.2015.8.26.0000**. Relator: Antonio Nascimento. Presidente Prudente, 23 de junho de 2016. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 10 out. 2020)

Acerca da possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóveis urbanos, o STJ entende que, “não se aplicam aos contratos de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, pois tais contratos não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3º do CDC, e além disso, já são regulados por lei própria, a Lei 8.245/1991.” BRASIL. Superior tribunal de justiça. STJ Notícias. Brasília, 17 mar. 2017. Disponível em: [<sup>174</sup> SOUZA, 2020. p. 484.](http://www.stj.jus.br/sites/portals/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2017/2017-03-17_09-38_Codigo-de-Defesa-do-Consumidor-nao-se-aplica-aos-contratos-de-locao.aspx#:~:text=O%20Superior%20Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a,%2C%20a%20Lei%208.245%2F1991. Acesso em: 20 out. 2020.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

<sup>175</sup> DINIZ, 2014. p. 387.

<sup>176</sup> VENOSA, 2019. p. 313.

<sup>177</sup> DINIZ, op. cit. p. 388.

#### 4 REVISÃO CONTRATUAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL EM TEMPOS DE PANDEMIA.

Dando sequência ao nosso trabalho e considerando-se os estudos até então aqui expostos, pode-se afirmar que a ação revisional dos contratos, fortalecida pelo dirigismo contratual que predomina na legislação pátria atual e regida pelos seus princípios norteadores analisados anteriormente, possui meios hábeis para a solução do desequilíbrio contratual superveniente.

No entanto, conforme também apresentado anteriormente, percebe-se que o contrato de locação de imóvel não residencial, por vezes, apresenta condições que suscitam a possibilidade de revisão judicial, sendo que para isso, já encontra-se devidamente regulado por norma especial, a lei nº 8.245/91.

Entretanto, em razão da pandemia de covid-19 e seus efeitos, se faz necessário a análise da ação revisional do contrato de locação de imóvel urbano não residencial em razão da mesma. Para isso, veremos no presente capítulo, se é possível considerar a pandemia de covid-19 como fato superveniente, imprevisível e extraordinário ensejador de ações revisionais dos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais.

##### 4.1 A PANDEMIA DE COVID-19 COMO FATO SUPERVENIENTE, IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO

Quando noticiou-se os primeiros alertas de infecções por coronavírus nas cidades chinesas, ainda no final do ano de 2019,<sup>178</sup> dificilmente imaginara-se que o vírus tomaria as proporções que tomou, espalhando-se pelo mundo inteiro, sendo no dia 11 de março de 2020, elevado a categoria de pandemia mundial, pela Organização Mundial de Saúde.<sup>179</sup>

Como efeito da declaração de pandemia mundial, todos os países se viram obrigados a tomarem medidas sanitárias preventivas de combate a disseminação do vírus. No Brasil não

---

<sup>178</sup> G1 CIÊNCIA E SAÚDE. **Cronologia da expansão do novo coronavírus descoberto na china.** Disponível em: <https://g1.globo.com/ciencia-e-saude/noticia/2020/01/22/cronologia-da-expansao-do-novo-coronavirus-descoberto-na-china.ghtml>. Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>179</sup> UNA-SUS. **Organização mundial de saúde declara pandemia do novo coronavírus.** Disponível em: <https://www.unasus.gov.br/noticia/organizacao-mundial-de-saude-declara-pandemia-de-coronavirus#:~:text=organiza%20mundial%20de%20sa%20declara%20pandemia%20do%20novo%20coronav%20adrus,-mudan%20de%20classifica%20a7%20a3o&text=tedros%20adhanom%20diretor%20geral%20da,sars%20cov%20d2>). Acesso em: 02 nov. 2020.

fora diferente, dentre as medidas mais incisivas, vieram os decretos de quarentena, sendo estabelecidas diversas restrições sanitárias, que focando o isolamento social das pessoas, proibiram desde a permanência em locais públicos, até o funcionamento de negócios considerados não essenciais. Fábricas foram proibidas de exercerem as suas atividades, restaurantes, bares e lanchonetes, shopping centers, e outros diversos setores da cadeia produtiva classificados como não essenciais, foram abruptamente proibidos de exercerem a sua atividade econômica, em alguns casos de forma parcial, e em outros totalmente.<sup>180</sup>

Como reflexo de tudo isso, sobrevieram grandes impactos sociais e econômicos, para toda a população, alguns em menor grau de prejuízo, no entanto outros, tiveram seus negócios literalmente dizimados devido às restrições estabelecidas pelo poder público. No primeiro semestre de 2020, os pedidos de falência avançaram 34,2%, os de recuperação judicial, 32,8%, e as recuperações judiciais deferidas, 45,3%, mantida em relação ao mesmo período do ano passado.<sup>181</sup> No mês de julho desse ano, ou seja, quatro meses após o início das medidas de combate ao novo coronavírus, o site El País, publicou uma matéria, noticiando que das 1,3 milhão de empresas que estavam com atividades suspensas ou encerradas definitivamente na primeira quinzena de junho, devido à crise sanitária, 716 mil haviam fechado as portas e 522 mil afirmaram ao IBGE que a situação deveu-se a pandemia.<sup>182</sup>

Feito este breve introito, nos cabe agora, analisar a possibilidade de configuração da pandemia como evento superveniente, imprevisível e extraordinário. Apesar da superveniência, trata-se da circunstância de um fato ocorrer após outro tomado como referência,<sup>183</sup> é uma circunstância nova, surgida no curso do contrato, ainda que próxima de sua celebração, porém que gera excessiva onerosidade para um dos contratantes.<sup>184</sup> Quanto ao marco inicial da circunstância do fato, gera dúvidas se deveria ser levado em conta o momento em que as medidas preventivas de contenção do vírus acabaram por refletir em extrema

---

<sup>180</sup> ND+. **Linha do tempo:** confira os decretos publicados em sc em cinco meses no combate à covid-19. Disponível em: <https://ndmais.com.br/saude/linha-do-tempo-confira-os-decretos-publicados-em-sc-em-cinco-meses-no-combate-a-covid-19/>. Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>181</sup> SEU DINHEIRO. **Os ‘falidos’ do coronavírus:** veja as empresas que quebraram na pandemia. Disponível em: <https://www.seudinheiro.com/2020/empresas/os-falidos-do-coronavirus-veja-as-empresas-que-quebraram-na-pandemia/>. Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>182</sup> EL PAÍS. **716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE.** Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2020-07-19/716000-empresas-fecharam-as-portas-desde-o-inicio-da-pandemia-no-brasil-segundo-o-ibge.html>. Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>183</sup> GUIMARÃES, 2018. p. 403.

<sup>184</sup> VENOSA, 2020. p. 130.

onerosidade para uma das partes contratantes, ou o reconhecimento da ocorrência do estado de calamidade pública pelo congresso nacional.<sup>185</sup>

Vejamos em relação as medidas preventivas, são várias as tentativas exercidas pelas esferas municipais, estaduais e federal, para de alguma maneira frear a expansão da infecção. Por exemplo, o Distrito Federal, em 11 de março de 2020, já havia restringido o funcionamento de estabelecimentos comerciais para evitar a circulação e a aglomeração de pessoas,<sup>186</sup> em Florianópolis, no dia 16 de março, foram suspensas as aulas da rede municipal e privada,<sup>187</sup> e assim se sucedeu em diversas cidades e estados do país. O fato que estamos analisando é a COVID-19, sendo que a partir do momento em que passaram a ser empregadas medidas restritivas por sua razão e refletiu de maneira extremamente onerosa, diretamente na prestação de uma das partes contratantes, nos estabelece um marco temporal de sua circunstância, que será entendida como superveniente tendo como referência o contrato celebrado anterior a ela.

No entanto, cabe salientar que a lei 14.010 de 10 de junho de 2020, que Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), estabelece no parágrafo único do seu artigo 1º, que “Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19)”.<sup>188</sup>

Logo, caberá ao magistrado, quando da análise do caso concreto, o fazer com base nas normas e princípios gerais do Direito Civil,<sup>189</sup> para determinar o termo inicial do evento

<sup>185</sup> BRASIL. **Decreto legislativo nº6**: Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. Brasília: Congresso nacional, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/portaria/DLG6-2020.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm). Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>186</sup> BRASÍLIA. **Decreto nº 40.509, de 11 de março de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus, e dá outras providências. Brasília: governador do distrito federal, [2020]. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/norma/ad0fae78af5f4e50b46c7357b7ee8597/decreto\\_40509\\_11\\_03\\_2020.html#:~:text=disp%c3%b5e%20sobre%20as%20medidas%20para,que%20lhe%20conferem%20o%20art.](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/norma/ad0fae78af5f4e50b46c7357b7ee8597/decreto_40509_11_03_2020.html#:~:text=disp%c3%b5e%20sobre%20as%20medidas%20para,que%20lhe%20conferem%20o%20art.) Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>187</sup> ND+. **Linha do tempo**: confira os decretos publicados em SC em cinco meses no combate à Covid-19. Disponível em: <https://ndmais.com.br/saude/linha-do-tempo-confira-os-decretos-publicados-em-sc-em-cinco-meses-no-combate-a-covid-19/>. Acesso em: 02 nov. 2020.

<sup>188</sup> BRASIL. **Lei 14.010 de 10 de junho de 2020**: Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília: Presidência da República, [2020]. 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: 02 nov. 2020.

<sup>189</sup> JUSBRASIL. **Comentários à lei da pandemia (lei 14.010/2020)**: artigo de pablo stolze gagliano e carlos eduardo elias de oliveira. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>. Acesso em: 02 nov. 2020.

superveniente, conforme aquele que melhor expressar as circunstâncias do fato na relação contratual.

Acerca da extraordinariedade e imprevisibilidade do fato, ele será extraordinário e anormal para o contrato quando se desviar do curso ordinário dos negócios.<sup>190</sup> Segundo o Relatório Sanitário Internacional (RSI) aprovado pela assembleia geral da Organização Mundial de Saúde em 2005 e também aprovada pelo congresso nacional em 2009:

“emergência de saúde pública de importância internacional” significa um evento extraordinário que, nos termos do presente Regulamento, é determinado como:  
 (i) constituindo um risco para a saúde pública para outros Estados, devido à propagação internacional de doença e;  
 (ii) potencialmente exigindo uma resposta internacional coordenada;<sup>191</sup>

Portanto fica evidenciado que, a covid-19, no momento em que foi declarada emergência de saúde pública de importância internacional, pela OMS, em 30 de janeiro de 2020,<sup>192</sup> foi reconhecida como evento extraordinário. A pandemia de covid-19 trouxe extremas alterações na rota dos negócios mundo afora, não fossem as mudanças trazidas pela pandemia tão abruptas, não se evidenciariam as milhares de empresas brasileiras que fecharam as portas em sua decorrência, conforme falou-se a pouco.

O fato será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prevê-lo, por maior diligência que tiverem.<sup>193</sup> Dessa forma podemos até questionar a imprevisibilidade do evento em questão, pois algumas pessoas de certa maneira alertaram sobre a possibilidade de ocorrência de uma pandemia em escala global.<sup>194</sup> Sendo assim, a previsão pode ser possível,

<sup>190</sup> VENOSA, 2020. p. 131.

<sup>191</sup> BRASIL. **Decreto legislativo nº 395, de 2009**. Aprova o texto revisado do regulamento sanitário internacional, acordado na 58ª assembleia geral da organização mundial de saúde, em 23 de maio de 2005. Congresso nacional, [2009]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324-publicacaooriginal-114307-pl.html>. Acesso em: 03 nov. 2020.

<sup>192</sup> OPAS BRASIL. **Oms declara emergência de saúde pública de importância internacional por surto de novo coronavírus**. Disponível em: [https://www.paho.org/bra/index.php?option=com\\_content&view=article&id=6100:oms-declara-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-em-relacao-a-novo-coronavirus&itemid=812](https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=6100:oms-declara-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-em-relacao-a-novo-coronavirus&itemid=812). Acesso em: 03 nov. 2020.

<sup>193</sup> VENOSA, op. cit. p. 131.

<sup>194</sup> Neste sentido, Bill Gates afirmou no ano de 2015, “Atualmente, o maior risco de uma catástrofe global está em um vírus altamente infeccioso, não uma guerra. Se algo matar 10 milhões de pessoas nas próximas décadas, serão micróbios e não mísseis” (TILT. **Profeta? Há cinco anos, Bill Gates "previu" pandemia de coronavírus**. Disponível em: <https://www.uol.com.br/tilt/noticias/redacao/2020/03/16/profeta-ha-cinco-anos-bill-gates-previu-pandemia-de-coronavirus.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 02 nov. 2020).

Também em 2015, o então presidente Barack Obama falou em discurso do enorme risco de termos uma pandemia de uma doença respiratória nos moldes da que vivemos atualmente com a Covid-19. (OGLOBO. **Obama alertou para risco de pandemia**. Mas ele agiu? Disponível em: <https://blogs.oglobo.globo.com/guga-chacra/post/obama-alertou-para-risco-de-pandemia-mas-ele-agiu.html>. Acesso em: 02 nov. 2020).

mas sua ocorrência é que deve ser muito improvável de acontecer. O que deve ser preservada é a consciência média da sociedade, pois havendo o desequilíbrio, estarão abertas as portas da revisão.<sup>195</sup>

A pandemia de covid-19, trata-se de um evento global, atingindo a quase totalidade, senão a todos no mundo, seja de maneira direta ou indireta, fato que não deixa margens para entendê-la como motivo subjetivo da parte que alega-la.<sup>196</sup> A pandemia de covid-19 alterou a tal ponto os padrões e expectativas da realidade das pessoas,<sup>197</sup> de modo que se procura estabelecer um novo normal para a sociedade atual.

#### 4.2 POSSIBILIDADE DE AÇÃO REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NÃO RESIDENCIAIS EM TEMPOS DE PANDEMIA

Em decorrência do que já estudamos sobre o contrato de locação de imóvel urbano não residencial no capítulo anterior, sabe-se que é regulado por norma especial e que na mesma, possui a maneira de proceder a revisão judicial do valor locativo na falta de acordo entre locador e locatário sobre o reajuste ou atualização do aluguel.<sup>198</sup>

Neste ponto, nada impede que os contratos de aluguéis que apresentarem desequilíbrio entre o valor vigente e o valor de mercado em decorrência das medidas restritivas para a contenção da pandemia, solicitem por meio de ação revisional o seu reequilíbrio.

No entanto, há uma condição específica da ação revisional prevista na Lei de Locações, que pode excluir de sua aplicação boa parte dos contratos de aluguéis vigentes atingidos pela pandemia, que é a necessidade do decurso do prazo de três anos desde o início do contrato de

<sup>195</sup> VENOSA, 2020. p. 131.

<sup>196</sup> NESTE SENTIDO, PROJEÇÃO DE QUEDA DE 4,4% NA ECONOMIA GLOBAL, AUMENTO DOS NÍVEIS DE POBREZA E DESEMPREGO, CAUSADOS PELA PANDEMIA, SEGUNDO FMI. (BBC NEWS BRASIL. **O CAMINHO 'LONGO E IRREGULAR' ATÉ A RETOMADA DA ECONOMIA GLOBAL APÓS A COVID-19, NA PREVISÃO DO FMI.** DISPONÍVEL EM: [HTTPS://WWW.BBC.COM/PORTUGUESE/INTERNACIONAL-54525220](https://www.bbc.com/portuguese/internacional-54525220). ACESSO EM: 03 NOV. 2020.)

<sup>197</sup> Neste sentido, o TJ-SC em julgamento de ação revisional, explica sobre a caracterização do evento imprevisível: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. [...] "Não é exagero frisar, então, que o balizamento da doutrina da imprevisão, consubstanciada na cláusula rebus sic standibus, decorre de **acontecimentos extraordinários e imprevisíveis - fatos que fujam dos padrões e expectativas de uma realidade -, que gravitam fora das hipóteses previsíveis do cotidiano.** Inclusive, tais "eventos anormais" devem afetar diretamente a essência do negócio firmado e não apenas seu aspecto periférico, e, mais ainda, devem possuir o condão de configurar, efetivamente, excessiva onerosidade a uma das partes. [...] (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Apelação Cível n. 2013.013068-8. Relator: Des. Altamiro de Oliveira. Lages, 02 de setembro de 2014. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 03 nov. 2020. Grifei.). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2015.032818-6, de São José, rel. Rejane Andersen, Segunda Câmara de Direito Comercial, j. 24-11-2015).

<sup>198</sup> DINIZ, 2014. p. 338

locação ou do acordo ou revisão judicial, anteriormente fixado.<sup>199</sup> Dessa forma, locatários extremamente prejudicados com a quarentena e demais restrições, que possuam contratos mais recentes, podem ver prejudicadas suas solicitações de ação revisional do aluguel.

De outra forma observa-se a aplicação da teoria da imprevisão, por meio da qual, a jurisprudência vem aceitando as ações revisionais dos contratos de aluguéis em que se alegam extrema onerosidade advinda da pandemia, sem que para isso seja necessária a observância do triênio contratual.<sup>200</sup>

Nesta esteira, parte da doutrina entende pela necessidade de observância do triênio contratual como requisito da ação revisional, mesmo em caso de invocação da teoria da imprevisão, como é o caso de Maria Helena Diniz<sup>201</sup> e Slaibi filho,<sup>202</sup> de outro lado, Silvio de Salvo Venosa<sup>203</sup> e Silvio Capanema de Souza,<sup>204</sup> entendem pela mitigação da exigência quando a revisão contratual decorre da imprevisão do evento superveniente causador do desequilíbrio, pois a aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, para Venosa, refoge ao âmbito da Lei de Locações e para Souza, deve ser regulada pelo artigo 478 do Código Civil e não pelo artigo 19 da Lei de Locações.

A ação revisional prevista na Lei de Locações visa tão somente o reajuste do aluguel ao preço de mercado,<sup>205</sup> buscando o reequilíbrio da relação jurídica ex locato, sem que para isso exija fato extraordinário causador do desequilíbrio, bastando comprovar mediante peritos, que o valor encontra-se em desacordo com o praticado no mercado. No caso dos aluguéis atingidos

---

<sup>199</sup> SLAIBI FILHO, 183.

<sup>200</sup> Neste sentido, novamente TJ-SC, no entanto desta vez sob os efeitos da pandemia, o tribunal apesar de negar a incidência da teoria da imprevisão em sede de cognição sumária, não extingue a ação revisional em razão do contrato de locação possuir menos de três anos de vigência, mesmo suscitada pelo agravante: PROCESSUAL CIVIL - TUTELA DE URGÊNCIA - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS. [...]observa-se que, no caso em análise, **o negócio jurídico que a agravada pretende revisar foi firmado em 11.3.2019, ou seja, a avença possui menos de três anos de vigência.** [...] Por essas razões, dá-se provimento ao agravo, reformando-se a decisão interlocutória a quo, para negar a tutela de urgência requerida, mantendo, por ora, incólumes as obrigações contratualmente acordadas entre os litigantes, **sem impedimento, todavia, de possível alteração da conclusão pela Magistrada de origem, sobretudo após a oitiva da parte adversa e a apresentação de mais subsídios para esclarecer os percalços fáticos envolvendo os contratantes.** (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5011978-45.2020.8.24.0000.** Florianópolis, 01 de setembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 09 nov. 2020. Grifei).

<sup>201</sup> DINIZ, 2014. p. 124.

<sup>202</sup> SLAIBI FILHO, op. cit. p. 183.

<sup>203</sup> VENOSA, 2020b. p. 293.

<sup>204</sup> SOUZA, 2020. p. 29

<sup>205</sup> Ibid., p. 339.

pela pandemia, em regra, apresenta uma maneira simples e menos exigente para a sua aplicação do que a forma prevista no código civil, onde adota a teoria da imprevisão.

Importante atentar para o fato que, por mais que a pandemia possa ter alterado diretamente a *alea* do contrato, impondo extrema dificuldade para o inquilino do imóvel, estes efeitos podem não ter se refletido nos valores praticados pelo mercado, que é exatamente de onde virá o embasamento para o novo valor a ser estabelecido pela ação revisional da Lei de Locações.

A título de exemplo, nos cabe mostrar que, em pesquisa realizada pela fipezap, divulgada no mês de outubro de 2020, com dados referentes até o mês de setembro do mesmo ano, o preço médio dos aluguéis de salas comerciais com até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) observados em dez cidades brasileiras, tiveram queda de 1,32% nos últimos 12 meses,<sup>206</sup> ou seja, houve quase que uma estabilidade nos valores de mercado no período da pandemia. Levando em conta estes dados e aplicando à uma possível ação revisional de aluguel nos moldes previstos pela Lei de Locações, as chances de uma readequação do valor que atenda as necessidades do inquilino ao ponto que reequilibre a relação, serão muito reduzidas.

Neste ponto, há diferença entre a ação revisional prevista na Lei de locações e a revisão contratual ensejada pela teoria da imprevisão proposta pelo código civil, de modo que a primeira se baseia no desequilíbrio entre o valor do aluguel vigente e o valor de mercado,<sup>207</sup> ao ponto que a segunda tem como fundamento o desequilíbrio decorrente de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis,<sup>208</sup> não havendo necessariamente conexão com as alterações nos valores dos aluguéis praticados pelo mercado, mas sim a onerosidade excessiva da prestação de uma das partes e a extrema vantagem para a outra.

A onerosidade excessiva tem sido justamente a grande alegação dos pedidos de revisão judicial dos contratos de alugueis comerciais durante a pandemia.<sup>209</sup> Afirmando terem sido

---

<sup>206</sup> FIPEZAP. **Preço médio de venda de imóveis comerciais encerra setembro com alta de 0,11%**. Disponível em: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/preco-medio-de-venda-de-imoveis-comerciais-encerra-setembro-com-alta-de-011/>. Acesso em: 08 nov. 2020.

<sup>207</sup> DINIZ, 2014. p. 129.

<sup>208</sup> VENOSA, 2020. p. 130.

<sup>209</sup> Neste sentido, colhe-se da jurisprudência: Agravo de instrumento - locação comercial em shopping center - insurgência de ambas as partes contra r. "decisum" que trouxe deferida, em parte, tutela de urgência - pandemia do coronavírus - **fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva - revisão do contrato de locação autorizada - artigos 317, "caput", e 478, "caput", ambos do Código Civil - aplicabilidade, ainda, da teoria da imprevisão** - requisitos autorizadores da excepcional medida evidenciados em sede de cognição sumária - locativos minorados, na origem, no percentual de 50% (cinquenta por cento) - distribuição equitativa, "prima facie", dos prejuízos decorrentes da conjuntura - despesas condominiais e fundo de promoção - redução no percentual de 20% (vinte por cento) - razoabilidade - decisão reformada - recurso da autora/locatária parcialmente provido, com desprovimento do de interesse do condomínio-acionado. (SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento, n. 2185762-**

atingidos diretamente pelas medidas restritivas, em especial quando foram proibidos de funcionar durante as quarentenas, ou ainda, em decorrência da redução de circulação de pessoas por conta das medidas de distanciamento social. Dessa forma vem a teoria da imprevisão ganhando espaço como meio de tentativa de resolução das lides entre locadores e locatários durante a pandemia de covid-19.

#### 4.3 EFEITOS DA REVISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DA PANDEMIA

Neste último momento de desenvolvimento do trabalho, busca-se por meio da jurisprudência, conhecer alguns dos efeitos até então observados nos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais, nos quais se buscou judicialmente a sua revisão em razão dos efeitos da pandemia de covid-19.

Inicia-se a análise no TJ-SC, onde colhem-se as primeiras decisões que serão observadas, a primeira demonstra-se por meio de um agravo de instrumento em que o recurso do locador foi desprovido, mantendo a decisão *a quo*, que concedeu para a locatária o direito à tutela antecipada de redução parcial do valor pago a título de aluguel na proporção de 30%, durante 6 meses, fundamentando que a locatária mais que comprovou a queda em seus rendimentos.<sup>210</sup>

---

**60.2020.8.26.0000.** Relator: Tercio Pires. São Paulo, 16 de outubro de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 10 nov.2020, grifei)

<sup>210</sup> Neste sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19. **INTERLOCUTÓRIO QUE CONCEDEU A TUTELA ANTECIPADA PLEITEADA E DEFERIU A REDUÇÃO PARCIAL DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ALUGUEL PELA AUTORA AOS RÉUS NA PROPORÇÃO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DURANTE 6 (SEIS) MESES.** RECURSO DA RÉ. ALEGADA A INEXISTÊNCIA DE REDUÇÃO DE FATURAMENTO DA AGRAVADA PARA JUSTIFICAR A REVISÃO DO CONTRATO. TESE DE QUE HOVE AUMENTO DA DEMANDA DA AGRAVADA DURANTE A PANDEMIA. INSUBSISTÊNCIA. DEMONSTRADA A DELICADA SITUAÇÃO FINANCEIRA ENFRENTADA PELA AGRAVADA POR CONTA DA CRISE OCASIONADA PELO CORONA VÍRUS. VERIFICADA A QUEDA VERTIGINOSA NO FATURAMENTO E O AUMENTO DA INADIMPLÊNCIA. DEFENDIDA A INAPLICABILIDADE DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO CIVIL. TESE AFASTADA. POSSIBILIDADE DE CORREÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO DEVIDA. SUPERVENIÊNCIA DE DESPROPORÇÃO POR MOTIVOS IMPREVISÍVEIS E DE FORÇA MAIOR. EXEGESE DOS ARTIGOS 317, 393, 479 E 480 DO REFERIDO DIPLOMA LEGAL. SUSTENTADA A IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE RELAÇÃO CONTRATUAL PARITÁRIA FORMULADA ENTRE PARTICULARES. REJEIÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO (REBUS SIC STANTIBUS) QUE CONSTITUI UMA EXCEÇÃO À REGRA DA IMUTABILIDADE DOS PACTOS (PACTA SUNT SERVANDA). INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5016749-66.2020.8.24.0000. Terceira câmara de direito civil.** Relator: Marcus Tulio Sartorato. Florianópolis, 13 de outubro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 nov. 2020, grifei).

O tribunal motivou a mitigação do princípio da força obrigatória dos contratos, alegando que:

A teoria da imprevisão (*rebus sic stantibus*) constitui uma exceção à regra da imutabilidade dos pactos (*pacta sunt servanda*), em que se reputa possível a alteração do entabulado, em detrimento de sua obrigatoriedade, quando as circunstâncias que envolveram a sua formação forem, de maneira imprevisível, modificadas no momento da execução e que tal transformação acarrete como consequência direta, necessariamente, prejuízo de uma parte em benefício da outra.<sup>211</sup>

Ainda que suscitada pela defesa a inexistência de extrema vantagem para o locador, o tribunal assim decidiu:

Há que se admitir, outrossim, que de fato não se verifica a extrema vantagem por parte da agravante que, em caso de manutenção do status quo ante, apenas continuaria recebendo a quantia originalmente devida a título de aluguel, sem qualquer acréscimo.

Não obstante, o juízo a quo levou em consideração tal peculiaridade, deixando claro em sua decisão que o desequilíbrio utilizado como fundamento não poderia ser analisado apenas sob a ótica de uma das partes, mas sim de ambas.<sup>212</sup>

O argumento utilizado pelo tribunal para a aplicação da teoria da imprevisão em detrimento ao princípio da força obrigatória dos contratos, foi a consequência direta do evento imprevisível resultando em prejuízo de uma parte e benefício da outra. No entanto quando arguido pelo locador a ausência de vantagem advinda dos efeitos da pandemia, o tribunal ainda que reconhecendo a alegação, manteve a aplicação da teoria da imprevisão.

Com base neste entendimento, o tribunal não reconheceu o recurso do locador. Foi mantida a decisão do juízo *a quo*, que deferiu apenas parcialmente a tutela pretendida pela locatária, rejeitando o pedido para que fosse suspensa a exigibilidade dos aluguéis devidos pela locatária ao locador durante todo o período decorrente da pandemia de Covid-19.

Em outra decisão, novamente extraída do TJ-SC, foi negado provimento ao recurso do locatário por meio de agravo de instrumento, ele buscava reformar a decisão de origem que havia indeferido o pedido liminar formulado para redução do valor do aluguel em razão da pandemia.<sup>213</sup> A decisão foi emitida com fundamento de que os efeitos da pandemia atingem a

---

<sup>211</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5016749-66.2020.8.24.0000. Terceira câmara de direito civil.** Relator: Marcus Túlio Sartorato. Florianópolis, 13 de outubro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>212</sup> *Ibid.*

<sup>213</sup> PROCESSUAL CIVIL - TUTELA ANTECIPADA DE CARÁTER ANTECEDENTE - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - **REQUISITOS NÃO SATISFEITOS**

1 A redução unilateral do valor do aluguel em contrato de locação de espaço em shopping center, caso não demonstrada situação excepcional que diferencie o cenário e justifique a medida, pode ocasionar desequilíbrio econômico entre as partes, cujo prejuízo, se arcado pelo Condomínio, acabará partilhado entre os condôminos.

todos, locador e locatário, não sendo comprovado que o locador esteja se beneficiando de extrema vantagem na relação contratual, impossibilitando a concessão de liminar reduzindo o valor do aluguel sem a devida instrução do processo.<sup>214</sup>

O tribunal ainda reforça a decisão com embasamento nos princípios da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade, conforme verifica-se:

Bem se sabe que os contratos privados devem, em regra, permanecer incólumes, com suas disposições imutáveis e fielmente cumpridas pelas partes, como preceitua o consagrado princípio *pacta sunt servanda*, salvo se os contratantes, em comum acordo, consentirem com eventual modificação.

É a autonomia da vontade e a força exclusiva da contratação que impõe aos interessados, respectivamente, de um lado a faculdade de contratarem e, de outro, o dever de cumprirem o que disposto na contratação. Não é à toa a máxima segundo a qual o contrato estabelece lei entre as partes.<sup>215</sup>

Com essa decisão, o tribunal inclusive reforça a importância do princípio a autonomia da vontade das partes, sugerindo que o caminho mais correto para que se encontre uma solução para a lide, seja por meio da composição extrajudicial.

Mais uma decisão do TJ-SC, novamente em agravo de instrumento, foi negado provimento ao recurso interposto pelo locador insatisfeito com a decisão do juízo a quo, que

---

Nesse contexto, é imprescindível que as razões apresentadas pela parte que pretende a diminuição do montante pago, em detrimento de possível dano patrimonial à coletividade de condôminos, seja suficientemente especial para justificar o deferimento do pedido, principalmente quando requerido na forma *inaudita altera pars*.

2 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação".

3 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do *pacta sunt servanda* e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.

4 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação.

**Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação locatícia afetam tanto o locatário, quanto o locador, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise.** A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial. (SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5015351-84.2020.8.24.0000. Quinta câmara de direito civil.** Relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, 01 de setembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 nov. 2020, grifei).

<sup>214</sup> Ibid.

<sup>215</sup> Ibid.

concedeu parcialmente o pedido de tutela antecipada para o locatário, reduzindo o valor do aluguel em 50% e indeferindo pedido de redução no valor do condomínio.<sup>216</sup>

A decisão menciona que na ausência de acordo entre as partes, a legislação aborda a exigência do triênio contratual como requisito para a propositura da ação revisional, no entanto, afirma que tal requisito, em tese, impediria vários lojistas de pleitearem tal revisão perante o Poder Judiciário, justificando ainda, da seguinte forma:

Ocorre que não há como se negar que, com a atual situação, diversas relações contratuais foram inegavelmente atingidas e, caso não sejam revistas, haverá risco de ruína econômica de uma das partes da relação contratual e, ainda, contágio a terceiros (principalmente trabalhadores), não podendo ser aguardado o tempo previsto em lei - nem mesmo o desenvolvimento regular do processo para o reajuste de suas cláusulas.<sup>217</sup>

A decisão também mencionou a aplicabilidade do Código Civil de forma supletiva ao contrato de locação comercial, de maneira a permitir a aplicação da teoria da imprevisão aos contratos de locação urbanos.

Com base no princípio da função social dos contratos, o tribunal mitigou o princípio da força obrigatória dos contratos e aplicou a teoria da imprevisão, objetivando o equilíbrio da relação locatícia, conforme segue:

Como forma de buscar um equilíbrio material nas relações entre os indivíduos e de concretizar a função social do contrato, o ordenamento jurídico possibilita a renegociação, a revisão e a resolução contratual em razão de eventos imprevisíveis ou extraordinários.<sup>218</sup>

---

<sup>216</sup> AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. REVISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE CONCEDEU A TUTELA ANTECIPADA PLEITEADA PAR REDUZIR VALOR DO ALUGUEL E A TAXA DESTINADA AO FUNDO DE PROMOÇÕES E PROPAGANDA (FPP). IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. ALEGAÇÃO DE QUE, A TEOR DA LEI DE LOCAÇÕES, EM AÇÃO PROPOSTA POR LOCATÁRIO, O ALUGUEL PROVISÓRIO NÃO PODERÁ SER INFERIOR A 80% (OITENTA POR CENTO) DO ALUGUEL VIGENTE, E QUE ENCARGOS COMUNS CONDOMINIAIS E FUNDO DE PROMOÇÃO NÃO SÃO PASSÍVEIS DE REDUÇÕES ARITMÉTICAS OU PRÉ-DEFINIDAS. TESE RECHAÇADA. **PANDEMIA DO COVID-19 (E SEUS REFLEXOS) QUE SE TRATA DE EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE. POSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DA RELAÇÃO NEGOCIAL EM SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS, AS QUAIS NÃO PODERIAM SER PREVISTAS OU REGULADAS PELAS PARTES, E QUE RESULTEM EM DESPROPORÇÃO OU ONEROSIDADE EXCESSIVA. NECESSIDADE DE REESTABELECER O EQUILÍBRIO ENTRE PRESTAÇÕES E CONTRAPRESTAÇÕES DAS PARTES. MEDIDA QUE SE MOSTRA BENÉFICA PARA AMBOS OS LADOS DA RELAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

(SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento n. 5025504-79.2020.8.24.0000. Quarta Câmara de Direito Civil. Relator: José Agenor de Aragão. Florianópolis, 19 de novembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 24 nov. 2020. Grifei).

<sup>217</sup> Ibid.

<sup>218</sup> Ibid.

O tribunal também fundamentou a decisão, justificando inclusive haver a extrema vantagem do locador do imóvel frente aos efeitos da pandemia, conforme pode-se observar a seguir:

Com efeito, em virtude da pandemia, o contrato se tornou excessivamente oneroso para a parte agravada, a qual precisa pagar aluguel por um imóvel que não está utilizando para o fim contratado, e excessivamente vantajoso para a agravante que receberá aluguel por um imóvel que não está sendo usado.

Desse modo, indubitavelmente o contrato merece ser readequado, ainda que de forma parcial, a fim de manter o equilíbrio da relação, de modo a permitir o seu cumprimento em harmonia com a ordem econômica e social vigente e sem que uma das partes tenha que suportar, sozinha, todos os ônus.<sup>219</sup>

Esta afirmação foi colocada pelo tribunal ainda que alegado pelo locador terem sido realizados descontos nos aluguéis referentes aos dias em que o comércio foi proibido de abrir.

Em outro julgado, agora extraído do TJ-RJ, em decisão agravada que indeferiu o pedido de tutela de urgência do locatário que pretendia a suspensão total, ou subsidiariamente a redução até o limite de 30% durante o período de calamidade pública dos encargos locativos relativos a loja que possui em shopping center.<sup>220</sup>

O tribunal negou provimento ao recurso, pois ainda que incontroversas as dificuldades financeiras enfrentadas pelo locatário, no caso analisado, já houve a existência de acordo

<sup>219</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. Agravo de Instrumento n. 5025504-79.2020.8.24.0000. Quarta Câmara de Direito Civil. Relator: José Agenor de Aragão. Florianópolis, 19 de novembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 24 nov. 2020.

<sup>220</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID 19 - DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR OS ENCARGOS FINANCEIROS SOBRE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER - **EXISTÊNCIA DE AJUSTES EXTRAJUDICIAIS REDUZINDO AS DESPESAS LOCATÍCIAS - AUTORIZADA AINDA A REABERTURA DE SHOPPING CENTERS COM A RETOMADA DAS ATIVIDADES COMERCIAIS - NÃO PREECHIMENTO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA**- Decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência que pretendia a suspensão total, ou subsidiariamente a redução até o limite de 30% dos encargos locativos relativos a loja que o agravante mantém alugada junto ao shopping réu. É cediço os inevitáveis e desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia que assola o mundo, principalmente pelo fechamento de estabelecimentos comerciais, como na hipótese dos autos. Assim, em que pesem as notórias e incontroversas dificuldades elencadas pelo agravante, com evidente necessidade de revisão dos termos dos contratos firmados, no caso dos autos, já houve inicialmente a concessão pelo agravado, de descontos nas despesas locatícias, bem assim já foi autorizada a reabertura dos shoppings centers no mês de junho, retornando o autor as suas atividades comerciais. Ausência dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência postulada. Decisão impugnada que não merece reparo. Negado provimento ao recurso. (RIO DE JANEIRO. Tribunal de justiça. **Agravo de instrumento n. 0031616-90.2020.8.19.0000**. Relator: Edson Aguiar de Vasconcelos. Décima sétima câmara cível, 12 de agosto de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=1&Version=1.1.11.0>. Acesso em: 26 nov. 2020. Grifei)

extrajudicial com o locador de descontos nas despesas locatícias, além da reabertura do comércio para o exercício de suas atividades econômicas.

A decisão prestigiou o princípio da autonomia da vontade das partes ao levar em conta a existência do acordo extrajudicial entre locador e locatário, onde pactuaram a redução de 50% (cinquenta por cento) do aluguel do mês de março e 100% (cem por cento) do aluguel do mês de abril mais 50% (cinquenta por cento) dos encargos condominiais do mesmo mês.

Segue-se com outro julgado, agora extraído do TJ-MG, um recurso de agravo de instrumento em que o locatário recorreu da decisão do juízo *a quo* que rejeitou pedido liminar para redução dos aluguéis no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor originalmente contratado.<sup>221</sup>

O tribunal concedeu parcial provimento ao recurso, determinando que o locatário arque com 50% (cinquenta por cento) do valor original do aluguel até o retorno do exercício de sua atividade econômica. A decisão foi fundamentada da seguinte forma:

Com efeito, é possível a revisão de contratos em face de circunstâncias excepcionais e imprevisíveis, tornando excessivamente onerosas as obrigações para uma das partes. Esse é exatamente o cenário que se apresenta na economia neste momento.<sup>222</sup>

O tribunal ainda mencionou na decisão que:

Em que pese inexistir disposição legal na legislação que trate das locações comerciais para o momento vivido no Brasil, há regras gerais previstas no Código Civil (artigos 317, 478, 480, 567, 885, entre outros) que autorizam a modificação parcial e temporária do valor do aluguel contratado, até que a normalidade se restabeleça.<sup>223</sup>

Por fim, destacou o desequilíbrio na relação locatícia causado pela pandemia de covid-19 que alterou a finalidade do contrato, a luz do princípio do equilíbrio contratual deferiu a redução excepcional dos aluguéis de forma liminar.

---

<sup>221</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRESTAÇÃO DE TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE - **REDUÇÃO DE ALUGUEIS - PANDEMIA - COVID-19 - DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL**. Identificados os requisitos necessários ao deferimento da tutela cautelar em caráter antecedente, deve ser deferida a redução excepcional dos valores dos aluguéis previstos no contrato de locação de imóvel comercial, haja vista a alteração compulsória da finalidade do contrato de locação em função da pandemia global decorrente do COVID-19, que ensejou notório desequilíbrio contratual. (MINAS GERAIS. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 1.0000.20.469758-5/001**. Relatora: Cláudia Maia. 14<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL, 19 de novembro de 2020. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?palavras=covid%20aluguel&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&&linhasPorPagina=10&linhasPorPagina=10&paginaNumero=1>. Acesso em: 28 nov. 2020)

<sup>222</sup> Ibid.

<sup>223</sup> Ibid.

Passemos a análise de um julgado extraído do TJ-SP, em que o locatário por meio de agravo de instrumento interposto em ação revisional de aluguel, contra decisão que fixou aluguel provisório em 80% do valor vigente no contrato, ante pedido de isenção nos pagamentos dos aluguéis até cessarem os efeitos da pandemia, ou subsidiariamente carência no pagamento, com possibilidade de parcelamento futuro.<sup>224</sup>

O recurso foi desprovido pelo tribunal, tendo como fundamento a Lei de Locações, a decisão reforça que se trata de uma ação revisional de aluguel com previsão na lei 8.245/91, a qual estabelece o limite mínimo de 80% (oitenta por cento) para o valor do aluguel provisório na ação revisional proposta pelo locatário, afirmando ainda que, “tendo sido exatamente esse o patamar adotado pelo juízo a quo, que não poderia, em sede de ação revisional de aluguéis, fixar aluguel provisório ao arrepio da lei.”<sup>225</sup>

A decisão ainda reconhece que, “embora a regra governante das relações contratuais seja o pacta sunt servanda, a ordem normativa brasileira prevê a possibilidade de, por intermédio do Poder Judiciário, relativizar-se tal princípio em homenagem à figura da função social do contrato”<sup>226</sup>, no entanto, o tribunal ainda esclarece que:

Atribuir ao locador todo o prejuízo não é “compartilhar” os riscos, mas sim transferir-se-lhe todo o ônus suportado por particulares em razão das decisões dos

---

<sup>224</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. FUNDAMENTAÇÃO NA CRISE ECONÔMICA DECORRENTE DA PANDEMIA DO COVID-19. **DECISÃO QUE FIXA ALUGUEL PROVISÓRIO EM 80% DO VALOR ORIGINAL. INSURGÊNCIA. REQUERIMENTO DE ISENÇÃO TOTAL DA OBRIGAÇÃO ATÉ O FIM DA PANDEMIA OU DE CONCESSÃO DE CARÊNCIA PARA POSTERIOR PARCELAMENTO. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.** 1. A presente ação é uma revisional de aluguel, procedimento específico regido, principalmente, pelas regras contidas na Lei 8.245/1991. O art. 68, II, "b", da referida norma, prevê de maneira expressa que "em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente", tendo sido exatamente esse o patamar adotado pelo juízo a quo, que não poderia, em sede de ação revisional de aluguéis, fixar aluguel provisório ao arrepio da lei. 2. A questão vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido da autora da ação revisional, ora agravante, não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim as decisões político-administrativas dos governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas. 3. Ainda que se possa, no curso desta ação, proceder-se a uma redução superior ao patamar mínimo legalmente previsto, em razão da situação emergencial vivenciada pelos atores econômicos, não seria minimamente razoável assim proceder por decisão liminar inaudita altera pars, sem que a parte contrária sequer tenha a oportunidade de exercer seu direito de defesa. 4. Assim, é o caso de se manter a decisão a quo, que fixou aluguel provisório em 80% do valor original, nos termos do art. 68, II, "b", da Lei de Locações, ao menos até que a requerida tenha a possibilidade de se manifestar nos autos. 5. Recurso improvido.

(SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 2131941-44.2020.8.26.0000.** Relator: Artur Marques; 35ª Câmara de Direito Privado. Foro Regional IV – Lapa, 06 de julho de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 26 nov. 2020. Grifei)

<sup>225</sup> Ibid.

<sup>226</sup> Ibid.

administradores públicos que ensejaram a suspensão, total ou parcial, de maneira direta ou indireta, das atividades econômicas da agravante.<sup>227</sup>

O tribunal reforça a decisão, afirmando não ser minimamente razoável estabelecer para o locatário valor do aluguel provisório abaixo do previsto na norma, sem que o locador sequer tenha a oportunidade de exercer seu direito de defesa.

Dos julgados analisados, interessante verificar o posicionamento do TJ-SC quando ventilada a falta de evidência da extrema vantagem para o locador como efeito da pandemia na relação locatícia, sendo as decisões notadamente divergentes. Em algumas decisões, o tribunal entendeu não estar demonstrada a extrema vantagem do locador, de maneira que preferiu-se aguardar a devida instrução do processo para a correta verificação. No entanto, em outra decisão, o tribunal por meio de liminar, sem que a parte contrária sequer tenha a oportunidade de exercer seu direito de defesa, entendeu que pelo fato de o imóvel não estar sendo utilizado pelo locatário, o valor do aluguel precisa ser reduzido, pois a cobrança dos aluguéis na forma do contrato original sem o uso do imóvel caracteriza vantagem excessiva para o locador.

De forma geral, as decisões ainda que embasadas na teoria da imprevisão, foram fundamentadas nos princípios contratuais, com destaque para os princípios da força obrigatória dos contratos e da função social dos contratos. Algumas decisões demonstraram-se mais cautelosas quanto à aplicação da teoria da imprevisão, dando relevância para o princípio da força obrigatória dos contratos, se mostrando mais observadoras da norma no tocante aos requisitos para a revisão do aluguel. De outra forma, verificou-se decisões que mitigaram os requisitos da ação revisional, sendo preponderante o princípio da função social dos contratos como fundamentação para a revisão do aluguel em favor do locatário que alegou sofrer a extrema onerosidade no aluguel em decorrência da pandemia de covid-19.

Percebe-se que a fundamentação para as ações de revisão dos contratos invariavelmente utilizada pelos julgados analisados foi a teoria da imprevisão. Percebe-se que as decisões são diversas, de toda ordem, desde a concessão de tutela antecipada para a redução do valor do aluguel, até o indeferimento de pedido liminar também para a redução do valor do aluguel. A principal fundamentação dos tribunais para o deferimento ou não dos pedidos de redução dos aluguéis, está sendo a necessidade de comprovação da extrema onerosidade causada pela pandemia, de modo que tenha atingido diretamente o faturamento do negócio, ao ponto que

---

<sup>227</sup> SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 2131941-44.2020.8.26.0000**. Relator: Artur Marques; 35ª Câmara de Direito Privado. Foro Regional IV – Lapa, 06 de julho de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 26 nov. 2020

impossibilite ao inquilino de continuar a pagar os aluguéis nos patamares de valor pré-pandêmicos.

## 5 CONCLUSÃO

A revisão contratual, presente na história do direito desde os tempos mais longínquos com menções desde o código de Hamurabi, passando pelo direito romano onde foi traduzida na cláusula *rebus sic stantibus*, atravessou na história por um momento de esquecimento durante o modelo de estado liberal que vigorava nos séculos XVIII e XIX, tendo o seu resgate quando da adoção do estado mais intervencionista ocorrido no século XX. Tal mudança, nos trouxe ao que denominamos hoje de dirigismo contratual, que contempla quase todo o nosso ordenamento jurídico e possibilita ao Estado intervir, de maneira excepcional e quando presentes alguns requisitos, por meio do Poder Judiciário, nos negócios jurídicos privados.

Essa intervenção ocorre fundamentada nas teorias revisionais, dentre as quais destaca-se a teoria da imprevisão, que age em busca da justiça contratual, aliada aos princípios contratuais, em especial o da função social dos contratos, do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva, mitigando, assim, a aplicação do princípio *pacta sunt servanda*.

No momento atual, com a pandemia de covid-19 constata-se um grande problema para os contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais, nos quais, o locatário atingido pelas restrições sanitárias impostas pelo poder público, se viu extremamente prejudicado quanto ao uso do imóvel locado. Logo, essa situação trouxe a judicialização em busca da possibilidade de revisar estes contratos.

Em que pese a Lei de Locações possua previsão específica quanto a ação revisional do aluguel, a jurisprudência pátria, conforme julgados analisados ao longo deste estudo, na grande maioria dos casos, vem entendendo pela aplicação da teoria da imprevisão para a revisão dos contratos de locação de imóveis não residenciais em razão da pandemia.

Importante salientar, que a Lei de locações é específica em seu artigo 79 quanto à aplicação subsidiária do código civil apenas quando for omissa. No entanto, parte da doutrina entende que quando invocada a teoria da imprevisão, o Código Civil deverá regular a revisão do contrato de aluguel. Fato é, que mesmo aplicada a teoria da imprevisão, permanece a caracterização da ação revisional do aluguel já regulada pela norma específica, que prevalece sobre a regra geral contida no Código Civil.

Logo, ainda que seja um obstáculo para os locatários atingidos pela pandemia de covid-19 com contratos que não atendam a exigência do triênio contratual, este é um requisito da norma especial que deve ser observado, pois busca a estabilidade do contrato de locação e sua inobservância pode acarretar em insegurança jurídica.

Outra questão relevante é que, muito embora a Lei de Locações estabeleça limites para o valor provisório dos aluguéis na ação revisional, a jurisprudência na maioria dos casos fundados em razão da pandemia de covid-19, vem decidindo fora dos parâmetros estabelecidos pela norma.

Percebe-se ainda que, além da aplicação subsidiária do Código Civil, não obstante exista previsão de uma teoria revisional na Lei de Locações, a jurisprudência analisada tem aplicado a teoria da imprevisão desconsiderando alguns dos seus requisitos ou flexibilizando outros. Neste sentido, o requisito da extrema vantagem para o locador em razão da pandemia de covid-19, pois é fato que os efeitos da pandemia sobrevieram a todos, logo alegar extrema vantagem para o locador nessa situação é forçoso em demasia e, conforme analisado, em nenhum dos casos isso restou demonstrado.

Deste modo, quanto à revisão do contrato de aluguel de imóvel urbano não residencial em razão da pandemia de covid-19 com base na teoria da imprevisão, respeitado o entendimento em sentido diverso, inclusive majoritário até o momento, entende-se por prejudicado, devido à previsão da ação revisional do aluguel na Lei de Locações e a ausência dos requisitos necessários para a aplicação da referida teoria à esta situação.

Dessa forma, em se tratando de ação revisional do aluguel não residencial, o ideal seria a observância do procedimento específico contido na norma especial, evitando uma situação de insegurança jurídica a milhares de locadores que dependem dos alugueres para sobreviver.

Ainda como forma de solução para a situação apresentada, entende-se que devam ser estimuladas formas de composição extrajudicial entre locadores e locatários.

## REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASIL. **Cresce 5,3% o número de imóveis alugados em um ano.** Money times. s.l. 22 mai. 2019. Disponível em: [https://www.moneytimes.com.br/cresce-53-o-numero-imoveis-alugados-em-um-ano/#:~:text=Dos%2071%20milh%C3%B5es%20de%20domic%C3%ADlios,Domic%C3%AADlios%20Cont%C3%ADnua%20\(Pnad%20Cont%C3%ADnua\)](https://www.moneytimes.com.br/cresce-53-o-numero-imoveis-alugados-em-um-ano/#:~:text=Dos%2071%20milh%C3%B5es%20de%20domic%C3%ADlios,Domic%C3%AADlios%20Cont%C3%ADnua%20(Pnad%20Cont%C3%ADnua).). Acesso em: 30 set. 2020.

ANDRADE, Raissa Nacer Oliveira de. **Aspectos jurídicos do contrato de locação de imóvel urbano.** Âmbito Jurídico. [S.I.] 2018. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-172/aspectos-juridicos-do-contrato-de-locacao-de-imovel-residencial-urbano/>. Acesso em: 19 set. 2020.

BRASIL. **Decreto legislativo nº6:** Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública, nos termos da solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. Brasília: Congresso nacional, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/portaria/DLG6-2020.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm). Acesso em: 02 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. **Decreto legislativo nº 395, de 2009.** Aprova o texto revisado do Regulamento Sanitário Internacional, acordado na 58ª Assembléia Geral da Organização Mundial de Saúde, em 23 de maio de 2005. Congresso nacional, [2009]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decleg/2009/decretolegislativo-395-9-julho-2009-589324-publicacaooriginal-114307-pl.html>. Acesso em: 03 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. **Decreto-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 da República, [2012]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 17 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei 14.010 de 10 de junho de 2020:** Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília: Presidência da República, [2020]. 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: 02 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Brasília: Presidência da República, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 18 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Agravo em recurso especial n. 1.694.701.** Relator: Ministro João Otávio De Noronha. Brasília, 08 de junho de 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/decisoes/doc.jsp>. Acesso em: 25 out. 2020).

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Agravo interno em recurso especial n. 1602292.** Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 24 de ago. 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 25 out. 2020

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Agravo interno no Agravo em recurso especial n. 1564268**. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, 25 de maio de 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 08 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Recurso Especial n. 1317731**. São Paulo. Relator: Ministro: Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 26 de abril de 2016. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 05 de out. 2020

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Recurso especial n. 38274**. Relator: Edson Vidigal. Brasília, 25 de abril de 2007. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2012\\_28\\_capSumula335.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula335.pdf). Acesso em: 08 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior tribunal de justiça. **Recurso especial n. 1321614/SP**. Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino. Brasília, 16 de dezembro de 2014. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271321614%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271321614%27.suce.\)\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271321614%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271321614%27.suce.))&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 25 out. 2020.

BRASÍLIA. **Decreto nº 40.509, de 11 de março de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus, e dá outras providências. Brasília: Governador do Distrito Federal, [2020]. Disponível em: [http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ad0fae78af5f4e50b46c7357b7ee8597/Decreto\\_40509\\_1\\_1\\_03\\_2020.html#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20as%20medidas%20para,que%20lhe%20conferem%20o%20art](http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ad0fae78af5f4e50b46c7357b7ee8597/Decreto_40509_1_1_03_2020.html#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20as%20medidas%20para,que%20lhe%20conferem%20o%20art). Acesso em: 02 nov. 2020.

CAMARGO, Lester Marcantonio. **Teorias sobre a revisão judicial dos contratos**. Revista Jurídica da Unisul. Tubarão, v. 4, n. 8, p. 53-70, jan./jun, 2003.

CNN BRASIL. **Quarentena fecha 7 a cada 10 lojas no comércio de São Paulo**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/2020/03/24/quarentena-fecha-7-a-cada-10-lojas-no-comercio-de-sao-paulo>. Acesso em: 05 nov. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada: Lei 8.245 de 18 de outubro de 91**. 13. Ed. ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 20140112000618**. Relator: James Eduardo Oliveira. Brasília, 17 de fev. 2017. Disponível em : <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 07 out. 2020.

EL PAÍS. **716.000 empresas fecharam as portas desde o início da pandemia no Brasil, segundo o IBGE**. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2020-07-19/716000-empresas-fecharam-as-portas-desde-o-inicio-da-pandemia-no-brasil-segundo-o-ibge.html>. Acesso em: 02 nov. 2020.

FRANÇA. Jornal oficial da república francesa. **Lei de 21 de janeiro de 1918**: Chamada Failliot, relativa a contratos comerciais concluídos antes da I guerra mundial. Paris. 1918. Tradução nossa. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154/>. Acesso em: 12 out. 2020.

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

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Função social do contrato e contrato social: análise da crise econômica**. 2. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. p. 112. Acesso restrito em em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502625259/>. Acesso em: 25 Out. 2020.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário universitário jurídico**. Atualização de Ana Cláudia Schwenck dos Santos. 22. ed. São Paulo: Rideel, 2018.

G1 CIÊNCIA E SAÚDE. **Cronologia da expansão do novo coronavírus descoberto na China**. Disponível em: <https://g1.globo.com/ciencia-e-saude/noticia/2020/01/22/cronologia-da-expansao-do-novo-coronavirus-descoberto-na-china.ghtml>. Acesso em: 02 nov. 2020.

JUSBRASIL. **Comentários à Lei da Pandemia (Lei 14.010/2020)**: Artigo de Pablo Stolze Gagliano e Carlos Eduardo Elias de Oliveira. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>. Acesso em: 02 nov. 2020.

LUZ, Valdemar P. da. **Equívocos e imperfeições nas normas de Direito de Família**. IBDFAM. 2006. Disponível em: <https://www.ibdfam.org.br/artigos/222/Equ%C3%ADvocos+e+imperfei%C3%A7%C3%B5e+s+nas+normas+de+Direito+de+Fam%C3%ADlia>. Acesso em: 30 out. 2020

MARTINS, Fernando Rodrigues. **Princípio da Justiça Contratual**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 298. Disponível em: . Acesso em: 14 fev. 2015

MINAS GERAIS. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 1.0000.20.469758-5/001**. Relatora: Cláudia Maia. 14ª CÂMARA CÍVEL, 19 de novembro de 2020. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?palavras=covid%20aluguel&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&&linhasPorPagina=10&linhasPorPagina=10&paginaNumero=1>.

MOTTA, Alexandre de Medeiros *et al.* **Universidade e Ciência**. Palhoça: UnisulVirtual, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: contratos**. v. 3. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ND+. **Linha do tempo: confira os decretos publicados em SC em cinco meses no combate à Covid-19**. Disponível em: <https://ndmais.com.br/saude/linha-do-tempo-confira-os-decretos-publicados-em-sc-em-cinco-meses-no-combate-a-covid-19/>. Acesso em: 02 nov. 2020.

OGLOBO. **Obama alertou para risco de pandemia**. Mas ele agiu? Disponível em: <https://blogs.oglobo.globo.com/guga-chacra/post/obama-alertou-para-risco-de-pandemia-mas-ele-agiu.html>. Acesso em: 02 nov. 2020).

OPAS BRASIL. **OMS declara emergência de saúde pública de importância internacional por surto de novo coronavírus.** Disponível em:

[https://www.paho.org/bra/index.php?option=com\\_content&view=article&id=6100:oms-declara-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-em-relacao-a-novo-coronavirus&Itemid=812](https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=6100:oms-declara-emergencia-de-saude-publica-de-importancia-internacional-em-relacao-a-novo-coronavirus&Itemid=812). Acesso em: 03 nov. 2020.

PANDEMIA. In: DICIO, **Dicionário online de português**. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/pandemia/>. Acesso em: 07/11/2020.

PARANÁ. Tribunal de justiça. **Recurso inominado n. 0023946-31.2014.8.16.0182/0.**

Relator: Leo Henrique Furtado Araújo. Curitiba, 08 de maio de 2017. Disponível em:

<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do;jsessionid=efcfcf4989e1ca68f720b8ab42c0?actionType=pesquisar>. Acesso em: 06 out. 2020.

REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. In: TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. p. 49.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de justiça. **Apelação n. 0272473-41.2013.8.19.0001.** Relatora:

Renata Machado Cotta. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2019. Grifei. Disponível em:

<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>.

Acesso em: 27 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. Agravo de instrumento n. 0031616-90.2020.8.19.0000. Relator:

Edson Aguiar de Vasconcelos. Décima sétima câmara cível, 12 de agosto de 2020. Disponível em:

<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=1&Version=1.1.11.0>.

Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0466084-85.2015.8.19.0001.** Relator: Luiz

Roldao De Freitas Gomes Filho. Rio de Janeiro, 05 de out. 2020. Disponível em:

<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>.

Acesso em: 19 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de justiça. **Apelação Cível nº 70071058523.** Relator:

Paulo Sérgio Scarparo. Parobé, 27 de outubro de 2016. Disponível em:

[https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-](https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=subloca%C3%A7%C3%A3o+n%C3%A3o+autorizada&conteudo_busca=ementa_completa)

[solr/?aba=jurisprudencia&q=subloca%C3%A7%C3%A3o+n%C3%A3o+autorizada&conteudo\\_busca=ementa\\_completa](https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=subloca%C3%A7%C3%A3o+n%C3%A3o+autorizada&conteudo_busca=ementa_completa). Acesso em: 08 out. 2020

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SANTA CATARINA. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2007.012536-5.** Relator:

Marcus Tulio Sartorato. Joinville 26 de agosto de 2008. Disponível em:

[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 06 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2007.050601-5.** Relator: Carlos Prudêncio.

Balneário Camboriú, 16 de março de 2010. Disponível em:

[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 07 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0101870-13.2008.8.26.0001**. Relator: Mendes Gomes. Santana, 27 de fevereiro de 2012. Disponível em:  
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 10 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 2010.061426-4**. Relator: Odson Cardoso Filho. Videira, 03 de maio de 2012. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 30 set. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2012.081320-8**. Relator: Saul Steil. Joinville, 29 de janeiro de 2013. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 05 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação cível n. 0005383-65.2005.8.26.0007**. Relator: Hamid Bdine. Itaquera, 21 de mai. 2014. Disponível em:  
<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 07 out. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2008.049572-2**. Relator: Gerson Cherem. Florianópolis, 28 de agosto de 2014. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 2011.014918-6**. Timbó. Relator: Des. Luiz Fernando Boller. Florianópolis, 02 de dezembro de 2014. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 31 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 2013.083959-7**. Relator: Jaime Ramos. São José, 26 de fevereiro de 2015. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 30 set. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0500431-26.2013.8.24.0018**. Relator: Carlos Roberto da Silva. Chapecó, 05 de junho de 2017. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 26 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0000722-87.2012.8.24.0125**. Relator: Joel Figueira Júnior. Itapema, 08 de junho de 2017. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 4023091-97.2018.8.24.0900**. Relatora: Maria do Rocio Luz Santa Ritta. Joinville, 12 de fevereiro de 2019. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0303060-63.2018.8.24.0023**. relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, 20 de agosto de 2019. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0314359-89.2018.8.24.0038**. Relator: Janice Goulart Garcia Ubialli. Joinville, 11 de fev. 2020. Disponível em:  
[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 25 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0500061-71.2013.8.24.0010**. Relatora: Bettina Maria Maresch de Moura. Braço do Norte, 28 de julho de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 08 out. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5011978-45.2020.8.24.0000**. Relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, 01 de setembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 09 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5015351-84.2020.8.24.0000**. Relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, 01 de setembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 nov. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5016749-66.2020.8.24.0000**. Relator: Marcus Túlio Sartorato. Florianópolis, 13 de outubro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 10 nov. 2020).

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 5025504-79.2020.8.24.0000**. Quarta Câmara de Direito Civil. Relator: José Agenor de Aragão. Florianópolis, 19 de novembro de 2020. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#resultado_ancora). Acesso em: 24 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 2049463-52.2015.8.26.0000**. Relator: Antonio Nascimento. Presidente Prudente, 23 de junho de 2016. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 10 out. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 1003491-21.2016.8.26.0007**. Relator: Sá Duarte. Itaquera, 23 de outubro de 2017. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 06 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 0017041-89.2013.8.26.0562**. Relator: Mourão Neto. Santos 13 de novembro de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 06 out.2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Apelação Cível n. 1001788-49.2019.8.26.0266**. Relator: Renato Sartorelli. Itanhaém, 07 de outubro de 2019. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 07 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento n. 2131941-44.2020.8.26.0000**. Relator: Artur Marques; 35ª Câmara de Direito Privado. Foro Regional IV – Lapa, 06 de julho de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 26 nov. 2020

\_\_\_\_\_. Tribunal de justiça. **Agravo de Instrumento, n. 2185762-60.2020.8.26.0000**. Relator: Tercio Pires. São Paulo, 16 de outubro de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em: 10 nov.2020.

SINDICONET. **Covid-19 e aluguel**: crise faz subir pedidos de desconto e isenção. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/covid19-e-aluguel-noticias-mercado>. Acesso em: 07 nov. 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada** - artigo por artigo. 12. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 29. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990787/>. Acesso em: 22 Set. 2020

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à lei do inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5599-1/>. Acesso em: 12 nov 2020

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil, v. 1**: lei de introdução e parte geral. 13. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017a.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil, v. 3**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017b.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil, v.3**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 15. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2020. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989347/>. Acesso em: 01 nov. 2020

TILT. **Profeta? Há cinco anos, Bill Gates "previu" pandemia de coronavírus**. Disponível em: <https://www.uol.com.br/tilt/noticias/redacao/2020/03/16/profeta-ha-cinco-anos-bill-gates-previu-pandemia-de-coronavirus.htm?cmpid=copiaecola>. Acesso em: 02 nov. 2020.

UNA-SUS. **Organização Mundial de Saúde declara pandemia do novo Coronavírus**. Disponível em: [https://www.unasus.gov.br/noticia/organizacao-mundial-de-saude-declara-pandemia-de-coronavirus#:~:text=Organiza%C3%A7%C3%A3o%20Mundial%20de%20Sa%C3%BAde%20declara%20pandemia%20do%20novo%20Coronav%C3%ADrus,-Mudan%C3%A7a%20de%20classifica%C3%A7%C3%A3o&text=Tedros%20Adhanom%2C%20diretor%20geral%20da,Sars%2DCov%2D2\)](https://www.unasus.gov.br/noticia/organizacao-mundial-de-saude-declara-pandemia-de-coronavirus#:~:text=Organiza%C3%A7%C3%A3o%20Mundial%20de%20Sa%C3%BAde%20declara%20pandemia%20do%20novo%20Coronav%C3%ADrus,-Mudan%C3%A7a%20de%20classifica%C3%A7%C3%A3o&text=Tedros%20Adhanom%2C%20diretor%20geral%20da,Sars%2DCov%2D2)). Acesso em: 02 nov. 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 17.ed. São Paulo: Atlas, 2017.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil**: contratos. v. 3. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 130. , Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/>. Acesso em: 02 Nov 2020

\_\_\_\_\_. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2020b. Acesso restrito em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597023206/>. Acesso em: 20 Set. 2020.

**ANEXOS**

**ANEXO A – Decreto N° 40.509, de 11 de março de 2020**

Legislação correlata - Ordem de Serviço 1 de 12/03/2020

**DECRETO N° 40.509, DE 11 DE MARÇO DE 2020**

(revogado pelo(a) Decreto 40520 de 14/03/2020)

Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, Considerando que a saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação, na forma do artigo 196 da Constituição da República;

Considerando a classificação pela Organização Mundial de Saúde, no dia 11 de março de 2020, como pandemia do Novo Coronavírus;

Considerando que o DF já elaborou o Plano de Contingência Distrital em fevereiro de 2020, devido a necessidade de se estabelecer um plano de resposta a esse evento e também para estabelecer a estratégia de acompanhamento e suporte dos casos suspeitos e confirmados;

Considerando que a situação demanda o emprego urgente de medidas de prevenção, controle e contenção de riscos, danos e agravos à saúde pública, a fim de evitar a disseminação da doença no Distrito Federal; DECRETA:

Art. 1º As medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus, no âmbito do Distrito Federal, ficam definidas nos termos deste Decreto.

Art. 2º Ficam suspensos, no âmbito do Distrito Federal, pelo prazo de cinco dias, prorrogáveis por igual período:

I – eventos, de qualquer natureza, que exijam licença do Poder Público, com público superior a cem pessoas;

II – atividades educacionais em todas as escolas, universidades e faculdades, das redes de ensino pública e privada;

Art. 3º Os bares e restaurantes deverão observar na organização de suas mesas a distância mínima de dois metros entre elas.

Parágrafo único. Nos eventos abertos recomenda-se a distância mínima de um metro entre as pessoas. (Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40510 de 12/03/2020)

Art. 3º-A Os eventos esportivos no Distrito Federal somente poderão ocorrer com os portões fechados ao público, mediante autorização sanitária expedida pela Subsecretaria de Vigilância à Saúde do Distrito Federal e Termo de Compromisso assinado pelos organizadores. (Artigo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40510 de 12/03/2020)

Art. 4º As medidas previstas neste Decreto poderão ser reavaliadas a qualquer momento, mesmo antes do prazo estipulado no art. 2º.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Brasília, 11 de março de 2020.**  
**132º da República e 60º de Brasília**

**IBANEIS ROCHA**

Este texto não substitui o publicado no DODF nº 25, Edição Extra de 11/03/2020