

UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS PELA PERSPECTIVA DO CORONAVÍRUS NO BRASIL

This research aims to discover more about the state of the relations of landlords and tenants during the global pandemic, if changes happened or not

Daiane Laurita Lima Mendes¹
Izabela Ribeiro de Vasconcelos²
Lorena Mariana Bahia Santiago³
Natália Gonçalves Leite⁴
Raffaela Luiza Azevedo Ferreira⁵
Tamires Silva Oliveira Faria⁶

RESUMO

O seguinte trabalho busca compreender de forma dinâmica os efeitos que a pandemia do vírus da Sars-CoV2, conhecido como Covid-19, ocasionou no que diz respeito aos contratos. Como é sabido, o mundo parou em 2020 e teve que se reinventar, e com o as relações jurídicas não foi diferente, buscamos, por meio deste trabalho, apresentar de forma clara quais alternativas foram propostas, de modo que ambas as partes da relação jurídica, especialmente os contratos de locação, sofressem a menor onerosidade possível. Por fim, temos ciências que a situação vivida é complexa e imprescritível, nunca antes vivenciada, resultando em decisões antes não vistas; e com isso em mente, podemos nos dispor a observar os contratos de locação sob um novo aspecto, no que diz respeito a procurar entender melhor as partes e consequentes dificuldades diante desta crise mundial.

PALAVRAS - CHAVE: Artigo acadêmico. Contratos. Covid-19. Pandemia. Projeto Integrador.

ABSTRACT

The following paper seeks to understand in a dynamic way the effects that the Sars-CoV2 virus pandemic, known as Covid-19, caused regarding contracts. As it is known, the world stopped in 2020 and had to reinvent itself, and with legal relationships it was no different. Through this paper, we seek to present clearly which alternatives were proposed so that both parties in the legal relationship, especially the lease contracts, suffered the least burden possible. Finally, we are aware that the situation experienced is complex and unprecedented, never before experienced, resulting in decisions not seen before; and with this in mind, we can dispose ourselves to observe the lease agreements under a new aspect, with regard to seeking to better understand the parties and consequent difficulties in the face of this global crisis.

KEYWORDS: Academic article. Contracts. Covid-19. Pandemic. Integrator Project.

¹ Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

² Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

³ Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

⁴ Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

⁵ Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

⁶ Graduanda do 5º Período do Curso de Direito da Faculdade de Pará de Minas - FAPAM

1 INTRODUÇÃO

O ser humano é conhecido por sua capacidade de adaptação a situações atípicas e seu instinto de sobrevivência; ao longo da história do homem, diversos foram os vírus e ou doenças que assolaram a humanidade. Contudo, podemos supor que, nenhuma tão destrutiva quanta esta que estamos vivenciando.

Como é bem sabido, o mundo parou em 2020, em resultado de uma pandemia viral.

O vírus da Sars, popularmente conhecido como COVID-19, proliferou-se em um estágio de contaminação nunca antes visto, e poucos meses após o registro de seus primeiros casos, tornou-se uma situação mundial. Contudo, o ser humano não se permitiu parar e sentar, esperando pelo desconhecido, e mesmo com as adversidades, prosseguiu com sua vida, dentro do que fora permitido.

No entanto, podemos afirmar que, em razão da pandemia, o mundo teve que se reorganizar, para englobar o novo normal; e com os contratos não fora diferente. O método de realização das relações comerciais mudou. A necessidade de se estar em casa cresceu, e o homem, novamente adaptou-se.

Os contratos de locações de imóveis são, sem dúvida, umas das modalidades mais corriqueiras de contratos, pois todos têm necessidades primordiais, e a moraria é uma delas. Contudo, não é escuso mencionar que, em virtude da situação inusitada, algumas atitudes tiveram que ser tomadas.

Ao longo deste artigo científico, vamos discorrer sobre como estas atitudes influenciariam na locação dos imóveis, e estabeleceram uma segurança as partes. Vamos mencionar também, brevemente, como a pandemia alterou o modelo tradicional de relação comercial, e estabeleceu uma maior solidariedade.

Por fim, seria adequado mencionar que, além de pouco usual, a situação do mundo atualmente é incerta, e tal como, os contratos de locação imobiliária, devem ser observados por uma óptica mais humanitária, de modo a garantir que os prejuízos sejam diminuídos, e que todos tenham a máxima efetividade e bem estar.

2 O QUE COMPRENDE-SE COMO CONTRATOS

Os contratos podem ser entendidos como negócios jurídicos que requerem bilateralidade, natureza onerosa, e, comumente, prestações comutativas, que versam a respeito de objeto lícito, possível e determinável. No contrato de locação em específico, objeto deste trabalho, uma das partes cede para a outra o uso do imóvel mediante pagamento mensal, previamente pactuado no ato de acertamento do contrato.

Quanto às obrigações, o contrato locatício é primordialmente regido pelo princípio da PACTA SUN SERVANDA, que estipula força obrigatória para as partes, que detém autonomia para disporem sobre o que quiserem, desde que respeitados os requisitos do art.104 do Código Civil. Vale ainda ressaltar, que a revisão contratual é excepcionalidade, mas que a partir da produção do contrato, as partes tem o dever de cumprirem todas as cláusulas estipuladas, em consonância ao princípio supracitado.

Assim sendo, o Código Civil no parágrafo único de seu art. 421 assegura intervenção mínima e liberalidade às partes no cumprimento de obrigações privadas, que via de regra podem ser estipuladas de acordo com o interesse do locador e do locatário. Essa prerrogativa concedida aos interessados é justificada pela Autonomia Privada, preceito pelo qual o Estado deve se abster a questões públicas, só ingressando ao âmbito privado quando for requisitado à demanda ou as partes disporem de direito indisponível e/ou objeto ilícito.

2.1 PANDEMIA DO COVID-19 NO BRASIL E NO MUNDO

A pandemia do Coronavírus surgiu na China, em Novembro de 2019, tendo sido o primeiro infectado descoberto no dia 17, de acordo com uma investigação do jornal South China Morning Post. A potência mundial não conseguiu conter o vírus, e rapidamente ele se alastrou por todos os continentes, que aprenderam a lidar com a doença, cada qual com sua infraestrutura.

O início do ano de 2020, precisamente no Brasil, se deu como todos os demais, haviam certos murmúrios a respeito, mas nada que impedisse os brasileiros de festejarem o conhecido carnaval, que ocorreu em Fevereiro, e, no fim o do mesmo mês surgiu o primeiro caso.

A partir daí, o Brasil entrou em lockdown, lojas e escolas tiveram que fechar portas, durante todo o mês de março só funcionaram estabelecimentos considerados essenciais, conforme disposto pela Lei 13.979, sancionada dia 6 de fevereiro de 2020.

Nesse sentido, o Estado brasileiro vivencia um colapso não só de saúde pública, mas econômico e político, no qual o governo ainda não descobriu quais medidas adotar para garantir efetividade na queda de casos. Até o momento já foram sancionados e revogados vários decretos, que perpassam desde o lockdown, cancelamento de festividades, a restrições mais brandas, como circulação em locais públicos com máscaras e disponibilização de álcool em gel.

No campo científico, vários estudos estão sendo promovidos, e várias vacinas já estão em circulação entre os grupos prioritários definidos pela OMS. O intrigante é que os casos estão novamente em pico e uma segunda onda com mutação dos genes está em atuação.

3 OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO MEDIANTE O CENÁRIO PANDÊMICO

Com o advento da pandemia, várias medidas de flexibilidade foram necessárias, o que não foi diverso no âmbito dos contratos. Tendo em vista que no cenário atual o índice de desempregados subiu consideravelmente pelo fechamento dos comércios, a constante redução de faturamento fez com que os empresários que conseguiram se manter ativos buscassem alternativas de mercado para arcarem com suas obrigações contratuais.

Como medida de incentivo aos empresários, o governo lançou abonos para incentivar aos patrões a manterem seus funcionários, o que em alguns casos, principalmente para empresas de pequeno porte, não foi possível. Consequentemente, o desemprego impactou negativamente a situação financeira dessas pessoas, impossibilitando-as de cumprirem com as obrigações que contraíram ao assinar o contrato de locação.

De modo a afetar tanto patrões quanto empregados, pois, se de um lado os comerciantes tinham que arcar com o aluguel de seus estabelecimentos, muitos desses funcionários que perderam seus empregos, também continham obrigações de natureza locatícia, como até mesmo, de moradia. Sob esse prisma, o governo tentou fazer diversas alterações de incentivo aos contratos, entre elas;

Aprovação pelo Senado do projeto de lei (que se transformou na lei 14.010/20) pelo senador Antônio Anastásia, a respeito dos efeitos do covid quanto aos alugueis, impedindo a concessão de liminar para ações de despejo de imóveis urbanos locados, a qual veda a retroatividade.

Ainda nesse sentido e sob os contratos de forma geral, vale ressaltar o expresso no art.393 do Código Civil, no qual o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não houver por ele se responsabilizado, aplicação claramente cabível em período pandêmico, pois muitos dos inadimplementos ocorridos durante este período se deram pelas circunstâncias.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, infere-se que com o advento da pandemia as pessoas que continham contratos de locação vigentes arcaram com suas obrigações até o correspondente às suas reservas financeiras e capital de giro (em se tratando de empresas), mas no que compete a pactuação de novos contratos de locação, nada mudou, tendo em vista que os que possuíam necessidade de locação e capacidade de adimpli-los procuraram formas de firmar contratos locatícios com fito de exercer as atividades pretendidas, mas nada arriscado do ponto de vista econômico.

Portanto, não houve mudanças bruscas acerca da relação entre locador e locatário. Sob esse prisma, a pandemia literalmente serviu para demonstrar a segregação atual presente nas classes sociais, na qual os pobres perderam consideravelmente poder de compra e o pouco que conseguiram garantir, serviu de subsídio às suas necessidades primárias.

Não haveria porque alguém que estaria lutando para sobreviver adquirir obrigações em pleno período pandêmico, o qual foi marcado por instabilidade e incertezas.

Nesse sentido, ficou restrito aos grupos/classes de maior poder aquisitivo adquirir novos negócios, fato que foi incentivado até mesmo pelos bancos, que garantiram a menor taxa de juros dos últimos anos.

Por fim, insta salientar que aqueles que detinham reservas financeiras aproveitaram o cenário atual para impulsionar seus negócios, enquanto os que passavam por situação financeira contrária, fizeram e fazem o possível para sobreviver, se é que conseguiram se manter sem demitir funcionários ou perderem seus empregos.

REFERÊNCIA

BRASIL. **LEI Nº 13.979, DE 6 DE FEVEREIRO DE 2020. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113979.ht>. Acesso em 21 de Abril de 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União:** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em 21 de Abril de 2021.

DA SILVA, Izabela Flávia; GOETTENAUER, Sandra Gonçalves Santos. **Legislação emergencial dos contratos vigentes frente a pandemia de covid-19.** Direito em Revista-ISSN 2178-0390, v. 5, n. 5, p. 139-154, 2020.

DELARCO, Lucas Gomes; CHICARELLI, Ana Laura Gonçalves; DO CARMO, Valter Moura. **O Ônus Mútuo: A Imprevisão Dos Contratos Em Tempos De Pandemia Do Covid-19.** ETIC-ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA-ISSN 21-76-8498, v. 16, n. 16, 2020.

DO AMARAL, Paulo Muanis. **Contratos Civis Brasileiros E Negócio Jurídico Processual Na Pandemia.** Revista Eletrônica SapereAude, v. 1, n. 2, p. 83-102, 2020.

DO RÊGO MONTEIRO FILHO, Carlos Edison. **Contratos em tempos de pandemia: descumprimento e força maior.** Actualidad jurídica iberoamericana, n. 12, p. 292-299, 2020.

JÚNIOR, Júlio Alves Caixêta; MOTA, Paula Silvério; SANTOS, ThaysMonyelle. **Os Efeitos Da Pandemia Coronavírus Nos Contratos**. ScientiaGeneralis, v. 1, n. S1, p. 26-26, 2020.

Revista Direito das Políticas Públicas [recurso eletrônico] / **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UNIRIO**. Vol. 2, n. 2 (2020) - Rio de Janeiro, RJ: Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro, 2020.

SANTOS, Rafael MenguerBykowski. **A Situação Dos Contratos Diante Da Pandemia Covid-19**. In: Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania. 2020. p. 38-56.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Pensar-Revista de Ciências Jurídicas, v. 25, n. 4, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. **Consultor Jurídico**, v. 20, 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opinio-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>>. Acesso em 21 de Abril de 2021.