

DESAFIOS DE LOCATÁRIOS E LOCADORES EM TEMPOS DE PANDEMIA – COVID 19

TENANT AND LESSOR CHALLENGES IN TIMES OF PANDEMIC – COVID 19

Gustavo Monteiro Cezar
Jonatan Filipe Soares da Silva
Kamila Nicoló Melo Campos
Letícia Silva Gomes
Werner Luiz Teixeira Leite

RESUMO

O artigo apresenta as dificuldades enfrentadas nas relações contratuais de locação devido ao vírus da Covid-19, no qual desencadeou a pandemia que vivemos nesse momento. Muitas empresas e pessoas sofreram com as alterações trazidas pela pandemia, principalmente na situação econômica, uma vez que o fechamento de comércios e empresas foram necessárias ao combate da transmissão do vírus. Destaca-se o art. 393 do CPC ao instituir assunto relacionado a eventos de força maior ou caso fortuito, além de decisões judiciais e doutrinárias acerca do tema. Os desafios encontrados podem ser resolvidos através da boa-fé objetiva e renegociação nas relações contratuais. Em suma, cada caso deve ser analisado e tratado de modo a preservar o equilíbrio das relações obrigacionais e a realidade de cada relação.

PALAVRAS - CHAVE: Contratos de locação. Situação econômica. Eventos de força maior. Equilíbrio obrigacional.

ABSTRACT

The article presents the difficulties faced in contractual lease relationships due to the Covid-19 virus, which triggered the pandemic we are experiencing at this time. Many people and companies suffered economically from changes brought about by the pandemic, mainly in the economic situation, since the closing companies and shops was necessary to combat the transmission of the virus. Art. 393 of the CPC when instituting a subject related to events of force majeure or unforeseeable circumstances, in addition to judicial and doctrinal decisions on the subject. The challenges encountered can be solved through objective good faith and renegotiation in contractual relationships. In short, each case must be analyzed and treated in order to preserve the balance of mandatory relationships and the reality of each relationship.

KEYWORDS: Rental contracts. Economic situation. Force majeure events. Obligatory balance.

1 INTRODUÇÃO

Muito se tem dito sobre os efeitos da pandemia em todos os setores, inclusive, no setor econômico e conseqüentemente nos contratos de locações residenciais e comerciais. Institui o art. 565 do Código Civil de 2002: 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. O contrato de locação tem natureza jurídica bilateral, pois as partes são credoras e devedoras entre si.

Em tempos de pandemia, muito se tem discutido sobre o cumprimento das obrigações nos contratos de locação. Muitos falam em negociação entre as partes, uma vez que foram afetados por um evento imprevisível e inevitável. Entretanto, as demandas têm surgido no Poder Judiciário justamente pelo não acordo entre as partes.

Inicia-se a análise da situação econômica afetada pela Pandemia, examinando em seguida os contratos de locações, de forma breve, e por fim, os impactos da pandemia nas locações e as soluções encontradas pelas partes.

2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A locação de coisas é um dos negócios jurídicos mais usados no dia a dia. Ela se faz presente desde a preocupação com moradia até nos momentos de lazer.

O conceito do contrato de locação é simples. Para Pablo Stolze Gagliano e Rodrigo Pamplona Filho (2020, p. 651) “a locação de coisas é um negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou na, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração.”

A locação prevista no ordenamento jurídico brasileiro, sempre foi um contrato típico e nominado. Também é bilateral e individual, uma vez que implica direitos e obrigações para ambas as partes. É necessariamente oneroso, consiste também, em um contrato comutativo, mas podendo ser enquadrado também no conceito de contrato evolutivo. O contrato de locação pode ser pactuado tanto na forma paritária como por adesão, e é um contrato de ampla utilização nas relações civis, comerciais e consumeristas, e também é utilizado supletivamente em relações administrativas. A respeito da sua forma, é um contrato consensual e não solene, sabendo que se caracteriza com a simples declaração de vontade, podendo ser pactuado por escrito ou verbalmente.

Para existir um contrato de locação, necessita obrigatoriamente, de 3 elementos essenciais, a saber:

a) o tempo: o contrato de locação será essencialmente temporário, mesmo que não estipulado o prazo de duração, as partes terão avença sempre como finita, não podendo ser considerada vitalícia;

b) a coisa: o objeto do contrato de locação pode ser coisa móvel ou imóvel. Deve ser um bem infungível, pois não é possível a locação de um bem fungível, por ser próprio da locação o retorno do bem ao locador;

c) a retribuição: como terceiro elemento fundamental particular do contrato de locação, tem-se a retribuição da coisa locada. A locação é essencialmente um contrato oneroso.

O artigo 566 do Código Civil diz quais são as obrigações do locador e os direitos do locatário.

Art. 566. O locador é obrigado:

- I – a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;
- II – a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

A primeira obrigação do devedor é entregar a coisa locada em estado de servir ao uso que a coisa é destinada. Quando o contrato for feito e o locador não cumprir a obrigação imposta a ele, o contrato será resolvido e caberá também perdas e danos em face do locador. Não é suficiente somente entrega da coisa em condição de uso para o fim acordado. Também é dever do locador manter o bem nesse estado enquanto durar o contrato, salvo se houver cláusula expressa que diz o contrário.

Regulando quais serão as obrigações do locatário e os direitos do locador, o artigo 569 do Código Civil diz:

Art. 569. O locatário é obrigado:

- I – a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- II – a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo costume do lugar;
- III – a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas e direito;
- IV – a restituir a coisa, finda a locação, o estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

A primeira parte do inciso I do artigo 569 do CC diz que o locador tem a obrigação de servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos. Isso vem da natureza causal do contrato de locação de coisas, considerando ilícito o desvio da finalidade acordada no contrato autorizando a resolução contratual e também possibilitando a ação de perdas e danos. Ao locatário fica a obrigação de tratar o bem locado como se fosse seu, mas Pablo Stolze e Rodrigo Pamplona (2020, p. 666) discordam da codificação.

Todavia, ousando corrigir o texto codificado, consideramos mais didático afirmar que, na verdade, deve o locatário tratar o bem locado melhor do que se fosse seu, uma vez que, se fosse seu, ato ilícito algum cometeria, em princípio, se o destruísse, o que, definitivamente, não pode ser feito na locação, em que a restituição da coisa é também um dever contratual.

A obrigação mais óbvia do locatário, por se tratar de um contrato necessariamente oneroso é pagar pontualmente o aluguel nos prazos acordados, e em falta de acordo anterior, segundo os costumes do lugar. Cabe também ao locatário levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros para que ele providencie as diligências para defender o bem locado. Por último, mas não

menos importante, o locatário deve restituir a coisa no fim da locação no estado em que ele a contratou.

3 SITUAÇÃO ECONÔMICA NA PANDEMIA

Os efeitos na economia advindo do Covid-19 afetou todos os países de alguma forma, e no Brasil não foi diferente. Devido à necessidade de cumprir o isolamento social, uma das formas de evitar o contágio do vírus, os setores comerciais, industriais e serviços tiveram de ser fechados, de forma total ou parcial, ocasionando uma redução brusca e inesperada nas suas capacidades financeiras.

De acordo com o G1, em 2020, o desemprego saltou para 14,6% no 3º trimestre encerrado em setembro, afetando 14,1 milhões de brasileiros, com uma perda de 11,3 milhões de postos de trabalho em 12 meses e com mais da metade da população em idade para trabalhar sem ocupação.

O caos provocado pelo vírus gerou uma queda significativa no PIB, o pior resultado desde 1996. De acordo com o IBGE, o país tinha cerca de 4 milhões de empresas na primeira quinzena de junho, sendo 2,7 milhões (67,4%) em funcionamento total ou parcial, 610,3 mil (15%) fechadas temporariamente e 716,4 mil (17,6%) encerradas em definitivo. Além disso, para 63,7% das empresas em atividade houve dificuldades em realizar pagamentos de rotina em relação ao período anterior a pandemia, sendo que essa dificuldade atingiu 64% das empresas menores e 35,6% das de maior porte.

Para solucionar o problema que perpetua sobre as dificuldades financeiras, e prejudicam as relações contratuais – principalmente no que tange ao contrato de trabalho, o de locação imobiliária - a melhor maneira seria um acordo benéfico para ambas as partes, em uma primeira tentativa de forma extrajudicial e entre as partes do negócio jurídico. Como bem disse Michael J. Sandel (2020, p. 16), em análise do que aconteceu nos Estados Unidos em uma passagem de um furacão em 2004.

Em tempos de dificuldades, uma boa sociedade se mantém unida. Em vez de fazer pressão para obter mais vantagens, as pessoas tentam se ajudar mutuamente. Em uma sociedade na qual os vizinhos são explorados para a obtenção de lucros financeiros em tempos de crise não é uma sociedade boa. A ganância excessiva é, portanto, um vício que a boa sociedade deve procurar desencorajar, na medida do possível.

Diante da situação que ocorreu nos Estados Unidos, apesar de ser um furacão, por se tratar de um evento imprevisível, pode-se fazer um paralelo com o que ocorre nos tempos atuais. Para uma melhor resolução dos contratos, seria interessante para as partes colaborarem e se entendessem que não está difícil só para um lado (seja ele locador ou locatário), mas entender que está difícil para todos.

4 CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM TEMPOS DE PANDEMIA

A lei 8245/91, Lei do Inquilino, dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes a ela, que trata de locação por temporada, residencial, não residencial, sendo esse último os contratos comerciais e empresariais.

Conforme explica Flávio Tartuce, se tratando de locação residencial, problema não há com restrições ao uso do imóvel pelo locatário. A posse lhe é facultada desde início e o locatário mantém a faculdade uso concedida, sem qualquer redução ou limitação por conta da pandemia. Um ponto importante é o que diz respeito ao pagamento, uma vez que a mudança pessoal do devedor não implica mudança da base do negócio jurídico. Não afeta o sinalagma contratual.

Nas locações não residenciais, a discussão gira em torno dos estabelecimentos afetados em razão dos decretos que restringem ou fecham em determinadas situações o comércio e conseqüentemente há uma queda nas vendas e está sendo apontado como dificuldade no pagamento da obrigação. O art. 393 foi apontado por alguns como base para alegação de impossibilidade de pagar os aluguéis. Entretanto, como apontado pelo advogado Jayme Marques de Souza Junior, os Tribunais e os legisladores têm sido cautelosos ao revisar ou suspender termos e cláusulas inseridos pelas partes em contratos privados de uma forma geral. Em vez disso, preferiram preservar os contratos e a autonomia das partes contratantes para negociar soluções extrajudiciais com vistas ao reequilíbrio das disparidades causadas pela pandemia, privilegiando, assim, a segurança jurídica sobre as decisões açodadas.

Passemos então, a analisar um caso julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a respeito do contrato de locação que foi alvo de pedido judicial de redução do valor do aluguel em razão da pandemia do Covid-19:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – TUTELA PROVISÓRIA – CONCESSÃO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL EM 50% PELO PERÍODO INICIAL DE 90 DIAS – ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA LOCATÁRIA QUE DIZ RESPEITO À EXPLORAÇÃO DE VENDA DE COMBUSTÍVEL E LOJA DE CONVENIÊNCIA. A QUAL FOI ATINGIDA, EM PARTE, PELOS EFEITOS DO ISOLAMENTO SOCIAL – SITUAÇÃO QUE CARACTERIZA MOTIVO DE FORÇA MAIOR, QUE IMPEDE QUE O CONTRATO CONTINUE VIGORANDO NOS EXATOS TERMOS EM QUE FOI FIRMADO – NECESSIDADE, CONTUDO, DE READEQUAÇÃO DO PERCENTUAL DA REDUÇÃO DO ALUGUEL CONCEDIDA PARA 30% - IMPREVISIBILIDADE DOS IMPACTOS ATUAIS DA PANDEMIA NAS RELAÇÕES JURÍDICAS QUE PERMITE

A REANALISE DO PEDIDO JUNTO À MM. JUÍZA “A QUO” A QUALQUER MOMENTO. Agravo de instrumento parcialmente provido.

(TJ-SP – AI: 20995061720208260000 SP 20995096-17.2020.8.26.0000, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 11/09/2020. 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2020)

Sabemos que o contrato de locação é um negócio jurídico por meio do qual o locador se obriga a ceder ao locatário, por tempo determinado ou não, o uso de coisa infungível, mediante certa remuneração. Tal conceito é retirado do artigo 565 do CC. As locações imobiliárias são regidas por lei própria, a Lei 8245/91.

Trata-se de ação revisional de aluguel proposta pela agravada. A agravada alegou que celebrou com a agravante um contrato de sublocação para fins de uso para um posto de gasolina e loja de conveniência no imóvel. No contrato foi acordado que o aluguel seria de R\$ 15.000,00 por mês. Com a pandemia, a locatária teve queda nos seus faturamentos, e pleiteou em sede de tutela provisória em caráter antecedente, a redução de metade do valor do aluguel durante o período de força maior decorrente da pandemia, o aluguel caiu então, inicialmente por 90 dias, para R\$ 7.500,00.

Por se tratar de um motivo de força maior, que impedia que o contrato continuasse vigorando nos termos inicialmente acordados, foi necessário um reajuste no contrato original firmado entre as partes para que fosse viável à sublocatária permanecer no imóvel e honrando a obrigação de pagar o aluguel. Com base nas alegações de ambas as partes, o relator do caso entendeu que a melhor solução seria a readequação da redução do aluguel para 30%, ficando a cargo da locatária, arcar com 70% do valor ajustado inicialmente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, podemos observar anteriormente, que a pandemia do corona vírus trouxe diversos problemas para o país, não excluindo as relações contratuais (principalmente as relações sobre contratos de locação imobiliário).

Como visto, devido o fato de que houve uma redução no faturamento das empresas, ocorreu conseqüentemente muitos cortes nos quadros de funcionários, originando milhões de desempregos. Como consequência disso ocorreram diversas quebras nos contratos de locações, por não conseguirem os locatários, honrarem com a obrigação de pagar os aluguéis.

Como tentativa de resolução dessa situação houve tentativas de renegociações contratuais extrajudiciais, mas muitas pessoas optaram por outra via e ingressaram com ação judicial pedindo para ser revisado os valores atribuídos no contrato anteriormente para, assim, conseguir manter o uso e o gozo do imóvel para o fim acordado, e também honrar com o pagamento do aluguel.

Entendemos que, como forma de resolução para tal situação, as pessoas que foram afetadas financeiramente em razão da perda de emprego durante a pandemia, busquem uma forma para renegociar os seus contratos extrajudicialmente, pois como sabemos, o poder judiciário brasileiro sofre com muitos processos, e mais ações só vão sobrecarregar cada vez mais o nosso sistema e nem sempre vão ser decisões que satisfaçam ambas as partes. Renegociando diretamente com o locador, o locatário poderá conseguir um acordo que seja bom para os dois lados de maneira mais célere do que se estivessem enfrentando a burocracia judicial.

REFERÊNCIAS

Darlan Alvarenga, Luiz Guilherme Gerbelli e Raphael Martins. Como a pandemia bagunçou a economia brasileira em 2020. 12 de dez. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/12/12/como-a-pandemia-baguncou-a-economia-brasileira-em-2020.ghtml>. Acesso em: 15 maio de 2021.

Gagliano, Pablo Stolze; Pamplona Filho. Rodolfo. Manual de direito civil – volume único/ Pablo Stolze Gagliano; Rodolfo Pamplona Filho. 4. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

Jayme Marques de Souza Junior e Anderson de Souza Amaro. Os impactos da pandemia da covid-19 nos contratos de locação imobiliária. 04 de já. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338466/os-impactos-da-pandemia-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-imobiliaria>. Acesso em: 15 de maio de 2021.

José de Fernando Simão. Pandemia e Locação. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em: 15 de maio de 2021.

Leonardo Barbosa Delfino. Reflexo da Pandemia para as empresas. Disponível em: <https://revistaempresarios.net/site/reflexos-da-pandemia-para-as-empresas-por-leonardo-barbosa-delfino-tecnico-em-administracao-de-empresas-pela-etec-engenheiro-de-producao-formado-pela-universidade-santa-cecilia-e-pos-graduado-pe/>. Acesso em 15 de maio de 2021.

Sandel, Michael J. Justiça – O que é fazer a coisa certa/ Michael J. Sandel; tradução de Heloisa Marias e Maria Alice Máximo. 29ª edição. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2020.