VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

DANIELA SILVA FONTOURA DE BARCELLOS

ELCIO NACUR REZENDE

MARIANA RIBEIRO SANTIAGO

Copyright © 2023 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Elcio Nacur Rezende; Daniela Silva Fontoura de Barcellos; Mariana Ribeiro Santiago – Florianópolis; CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-725-0
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito e Políticas Públicas na era digital

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. VI Encontro Virtual do CONPEDI (1; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

Esta publicação reúne os artigos aprovados no Grupo de Trabalho intitulado Direito Civil Contemporâneo II, do VI Encontro Virtual do CONPEDI (Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito), realizado entre 20 a 24 de junho de 2023.

O grupo foi coordenado pelos Professores Doutores Daniela Silva Fontoura de Barcellos da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Elcio Nacur Rezende da Escola Superior Dom Helder Câmara e Faculdade Milton Campos e Mariana Ribeiro Santiago da Universidade de Marília

Portanto, a coordenação do Grupo de Pesquisa e a redação desta apresentação foi incumbência de todos os docentes acima que, honrosamente, fazem parte do CONPEDI e buscam em suas pesquisas aprofundar o conhecimento sobre a Ciência Jurídica, na esperança da conscientização da importância de vivermos em uma sociedade melhor.

É indiscutível a qualidade dos artigos apresentados por diversos autores dos mais diferentes estados do Brasil, fruto de profundas pesquisas realizadas por Mestrandos, Mestres, Doutorandos e Doutores dos diversos Programas de Pós-graduação em Direito de dezenas instituições de ensino.

Nos textos, estimado(a) leitor(a), você encontrará trabalhos que representam, inexoravelmente, o melhor conhecimento sobre Direito Civil e suas interrelações com os demais ramos da Ciência Jurídica e de outras áreas do conhecimento como a Sociologia, Urbanismo, Inteligência Artificial, Ciência Política, Psicanálise, entre outras.

Os autores dos artigos foram Ariolino Neres Sousa Junior, Haroldo Trazibulo Matos Guerra Neto, Flávia Thaise Santos Maranhão, Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira, Marcos Vinícius Canhedo Parra, Daniel Stefani Ribas, Leticia Faturetto de Melo, Danilo Rodrigues Rosa, Óthon Castrequini Piccini, Fabio Garcia Leal Ferraz Kelly Cristina Canela, Nicole Kaoane Tavares Judice Giane, Francina Rosa, Teófilo Marcelo de Arêa Leão Júnior, Alisson Jose Maia Melo, Alisson Jose Maia Melo, Paulo André Pedroza de Lima, Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira, Adelino Borges Ferreira Filho, Jorge Teles Nassif, Elizabete Cristiane De Oliveira Futami De Novaes, Frederico Thales de Araújo Martos, Alissa Serra Buzinaro, Elizabete Cristiane De Oliveira Futami de Novaes, Valdir Rodrigues de Sá, Joel

Ricardo Ribeiro De Chaves, Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini, Elcio Nacur Rezende e Warley França Santa Bárbara.

Fica registrado o enorme prazer dos coordenadores do grupo de trabalho em apresentar este documento que, certamente, contém significativa contribuição para a Ciência Jurídica.

INTERVENÇÕES JUDICIAIS E LEGISLATIVAS NA LEI DO INQUILINATO NO PERÍODO DA PANDEMIA DA COVID-19: UM ESTUDO NO CASO DO CEARÁ NOS CONTRATOS EMPRESARIAIS DE LOCAÇÃO

JUDICIAL AND LEGISLATIVE INTERVENTIONS IN THE TENANCY LAW IN THE PERIOD OF THE COVID-19 PANDEMIC: A STUDY IN THE CASE OF CEARÁ IN BUSINESS LEASE CONTRACTS

Alisson Jose Maia Melo [1]
Paulo Andre Pedroza de Lima [2]

Resumo

O artigo busca entender como o judiciário cearense e federal e o legislativo federal interviram nas relações contratuais referente as locações imobiliárias. Com os impactos na economia provocados pela pandemia da nova corona vírus, as partes contratantes se viram em desequilíbrios financeiros, o que levou a intervenções nas relações contratuais. Entender a razão de decidir do judiciário e do legislativo é a principal pergunta deste artigo. A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica e documental, via analise qualitativa, e com a descrição dos atos promovidos. Neste artigo disserta sobre os artigos que podem causar a revisão dos contratos de uma forma geral ao caso específico tratado na lei do inquilinato. Aborda-se também como o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará decidiu algumas lides sobre o caso, o ratio decidenti. A pandemia da Covid-19 impactou em todas as categorias, tanto nos locadores como locatários empresariais. Foram analisadas as orientações dadas pelo Conselho Nacional de Justiça sobre o tema, passando pelas razões de veto de leis sobre o tema levantado pela Presidência da República. Neste período fértil, muita matéria foi produzida. Coube aqui no artigo sistematizar e analisar todo este arcabouço legal e jurisprudencial conclui-se no trabalho que o judiciário buscou a menor intervenção possível nas relações contratuais, ainda que o legislativo tenha tentado maiores interferências.

Palavras-chave: Covid-19, Contratos de locação, Direito imobiliário, Liberdade econômica

Abstract/Resumen/Résumé

The article seeks to understand how the Ceará and federal judiciary and the federal legislature intervened in contractual relations regarding real estate leases. With the impacts on the economy caused by the new corona virus pandemic, the contracting parties found themselves in financial imbalances, which led to interventions in contractual relationships. Understanding the reason for deciding the judiciary and the legislature is the main question

[1] Doutor em Direito pela Universidade Federal do Ceará. Professor permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito do Centro Universitário 7 de Setembro. Advogado.

[2] Mestrando pelo Programa de Pós-Graduação em Direito do Centro Universitário 7 de Setembro. Bacharel em Direito da UNI7 e em Ciências Econômicas da Universidade Federal do Ceará. Economista e Advogado.

of this article.The methodology used was bibliographic and documental research, via qualitative analysis, and with the description of the promoted acts. In this article, it talks about the articles that can cause the review of contracts in a general way to the specific case dealt with in the tenancy law. It also discusses how the Court of Justice of the State of Ceará decided some cases on the case, the ratio decidenti. The Covid-19 pandemic has had an impact on all categories, both on lessors and business renters. The guidelines given by the National Council of Justice on the subject were analyzed, including the reasons for vetoing laws on the subject raised by the Presidency of the Republic. In this fertile period, much matter was produced. It was here in the article to systematize and analyze this entire legal and jurisprudential framework. It is concluded in the work that the judiciary sought the least possible intervention in contractual relations, even though the legislature has tried greater interference.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Covid-19, Lease contracts, Real estate law, Economic freedom

1. INTRODUÇÃO

Com o advento da pandemia, que tem efeitos legais a partir da publicação do Decreto Legislativo 06/2020, que veio a reconhecer o estado de calamidade pública em relação à Covid-19, o país sofreu de intervenções judiciais e legislativas que causaram efeitos nas relações privadas. Um dos setores que mais sofreu impactos foi o de locações imobiliárias.

Os contratos de locação imobiliária são regidos pela lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Lei esta que veio buscar o equilíbrio dos contratos de locação urbana, inclusive buscando soluções processuais que seria de menor impacto econômico para os pactuantes. A lei ao tentar estabelecer um balanceamento nas equações econômicas e pacificando um mercado que estava tumultuado e nervoso na década de 1980 devido aos problemas de estagflação passadas naquele momento. A Lei do Inquilinato veio melhorar a entrega da prestação jurisdicional nas ações locatícias) inclusive compromissada com o principio da efetividade do processo, sendo premonitória de reformas que incorporaram o novo Código de Processo Civil de 2015 (CAPANEMA, 2010, p.221).

Porém, a pandemia da Covid-19 não foi sendo apenas um evento imprevisível, com efeitos sua ocorrência tendo afetado profundamente as relações contratuais dos mais variados tipos, incluindo os contratos de locação imobiliária. As medidas de restrição das atividades econômicas paralisaram fortemente as atividades econômicas em geral e a movimentação de pessoas. Por exemplo no Ceará, com a publicação do Decreto nº 33.519, que entrou em vigor no dia 19 de março de 2020, foram implementadas medidas para o enfrentamento do novo corona vírus, paralisando praticamente quase todas atividades econômicas do Estado. Como consequência, houve grande restrição ao credito e uma paralisação dos fluxos financeiros, com forte redução das vendas e ocorrência de inadimplência. A paralisação afetou as atividades industriais, comerciais e de serviços, com exceção dos supermercados e farmácias. O setor de combustíveis, embora mantido como essencial, teve suas vendas impactadas em função da redução das receitas dos demais setores. Os bancos, por sua vez, restringiram a concessão de crédito diante da incerteza sobre a capacidade de pagamento dos clientes. Uma situação que impactou o fluxo de geração de renda do Brasil vindo a ocasionar o maior desemprego da história do país (GARCIA e CUCOLO, 2021).

Em face desta situação econômica, vários contratantes ao não obter soluções dentro do campo da conciliação quando tiveram problemas para manter as obrigações contratadas previamente, buscaram as esferas judiciais. E dentro das esferas judiciais foram produzidos entendimentos e mesmo recomendações para a interpretação dos contratos pelos magistrados.

Estes conflitos na esfera judicial foram notados pela seara política e impactaram em dispositivos legais aprovados pelo Congresso Nacional alterando medidas de rescisão dos contratos de locação na pandemia. Este artigo vem informar como foi o impacto tanto no Tribunal de Justiça do Estado do Ceará como o legislativo federal e mesmo o CNJ. Entes que buscaram soluções no intuito de minimizar os efeitos da crise nos locadores e locatários. Inclusive alterando partes do Código Civil e a própria Lei do Inquilinato. Regimentos estes que já dispunha de dispositivos que previam as revisões dos contratos espalhados em suas normas positivas.

A metodologia utilizada foi dedutiva, através de procedimentos de busca bibliográfica e documental, buscando descrever e explicar o processo de decisões do judiciário e do legislativo que impactaram a lei do inquilinato no período mais agudo da pandemia do nova corona vírus no Estado do Ceará. A estrutura deste artigo apresenta como se positiva a revisão contratual no Código Civil e na lei do inquilinato, e das repercussões causadas pelas movimentações do judiciário do Estado do Ceará e do Executivo e Legislativo Federal no âmbito dos contratos vigentes.

Vindo a concluir que quanto mais os contratos forem preservados, dentro dos limites legais estabelecidos, mais segurança jurídica teremos. Inclusive este foi o entendimento dos tribunais cearenses em detrimento de leis casuísticas criadas pelos entes federais.

2. REVISÃO DOS CONTRATOS NO CÓDIGO CIVIL E NA LEI DO INQUILINATO

Dentro do Código Civil Brasileiro existem artigos que se preocupam com situações imprevisíveis, supervenientes, extraordinários, tal qual dos eventos provocados pela pandemia da Covid-19. Um exemplo é a teoria da imprevisão pode vir a justificar a resolução ou a revisão de um contrato caso ocorra um acontecimento superveniente e imprevisível que desequilibre a sua base econômica, impondo a uma das partes obrigação excessivamente onerosa. A referida teoria mitiga o princípio da força obrigatória dos contratos. Os artigos que tratam desta teoria estão normatizados no Código Civil de 2002, conforme exposto:

> **Art. 478.** 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.
> **Art. 479.** A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.
> **Art. 480.** Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Já o artigo 393 do Código Reale, traz a concepção do caso fortuito ou força maior. Segundo o saudoso doutrinador em Direito Civil Antônio Chaves (1966, p.65), define-se o caso fortuito e de força maior como:

> Examinada, assim, a matéria em seus principais aspectos, cumpre ainda verificar quais são os efeitos resultantes do caso fortuito ou força maior. 0 primeiro é o decorrente da própria finalidade do instituto: livrar o devedor de qualquer responsabilidade pelo não cumprimento da obrigação. Mas o direito não é de natureza absoluta. H á que considerar não apenas a hipótese da absoluta impossibilidade do cumprimento da obrigação, como a do cumprimento parcial, em que o devedor só em parte ficará exonerado. O segundo diz respeito à possibilidade de algum proveito ocasional ser ainda alcançado pelo credor: não se lhe poderá negar essa vantagem que virá, ao menos, aliviar e em pequena parte as suas consequências.

Nossa lei máxima civilista não adotou este entendimento apresentado pelo professor Antônio Chaves, vindo a unificar o entendimento do caso fortuito e da força maior, tal como descrito no artigo 393, como podemos observar:

> Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.
> Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir.

A própria lei do Inquilinato prevê nos artigos 18 e 19 da lei 8.245/91 condições para se repactuar as obrigações listadas nos contratos de locações de imóveis comerciais e residenciais. Possibilitando assim a oportunidade para que as partes venham a acordar um novo valor para o aluguel bem como incluir ou modificar a cláusula de reajuste no curso do contrato. No entanto, inexistindo acordo, o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, porém após três anos de vigência do contrato. Seguem os dispositivos da lei de locações imobiliárias:

> Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.
> Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Mas importante observar que no período de pandemia, todas as partes envolvidas (locadores e locatários) foram afetadas nas questões financeiras, excluindo os segmentos que tiveram suas atividades liberadas, tais como supermercados, postos de combustíveis e farmácias, além dos serviços essenciais de acordo com as normas de flexibilização do Estado do Ceará. Assim com a perspectivas de problemas financeiros causados pela paralização das

atividades econômicas, e pelos problemas financeiros relativos a desequilíbrio nos fluxos de caixas das famílias e empresas, a Justiça foi acionada para se manifestar em alguns contratos.

Vale ressaltar que no período o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), número índice calculado pela Fundação Getúlio Vargas, que ainda é hoje um dos índices mais utilizados no mercado imobiliário para reajustar os valores negociais de um contrato, principalmente nos contratos de natureza locatícia sofreu variações de 37% em 12 meses em julho de 2021 (MIGALHAS, 2022). Assim o lapso temporal de três anos para revisão contratual informado pela lei das locações estava comprometido em virtude da recessão e da inflação mundial trazida pela Covid-19.

Litígios judiciais se referindo as relações contratuais de locação imobiliária surgiram, já que Humberto Theodoro Júnior (2004, p.1) considera que "todo o sistema contratual se inspira no indivíduo e se limita, subjetiva e objetivamente à esfera pessoal e patrimonial dos contratantes". Para este doutrinador os três princípios clássicos da teoria liberal do contrato são: (I) a liberdade das partes (ou autonomia da vontade), (II) a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), e (III) a relatividade dos efeitos contratuais. Com o entendimento deste doutrinador, seria desnecessária a intervenção estatal, podendo as partes buscarem a conciliação sobre os direitos patrimoniais respeitando os princípios contratuais regidos no código civil brasileiro. Mas não foi isto que aconteceu em nosso país.

Desta forma, muitas demandas judiciais foram iniciadas com base no artigo 317 da lei civilista. Este artigo substanciou a busca no Judiciário da revisão da obrigação pactuada caso um fato imprevisível e superveniente provoque "desproporção manifesta" no valor da prestação no momento da sua execução. Vejamos a redação deste dispositivo:

> Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Reforçando o entendimento dos causídicos na seara litigiosa, o enunciado 17 da I Jornada de Direito Civil que vem orientar os operadores do direito em sua hermenêutica, extraindo este entendimento a respeito do artigo 317:

> Enunciado 17 - A interpretação da expressão "motivos imprevisíveis" constante do art. 317 do novo Código Civil deve abarcar tantas causas de desproporção não-previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis.

Esta interpretação combina-se com o artigo 421 da lei civil que trata da função social do contrato quando em sua redação informa que "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato". Este entendimento cria a brecha para uma intervenção do legislativo nas relações contratuais privadas sob a óptica da justiça distributiva por parte de alguns magistrados com viés mais intervencionista na economia. De acordo Carlos Roberto Gonçalves (2012, p.22), a função social do contrato se resume a:

> A concepção social do contrato apresenta-se, modernamente, como um dos pilares da teoria contratual. Por identidade dialética guarda intimidade com o princípio da "função social da propriedade" previsto na Constituição Federal. Tem por escopo promover a realização de uma justiça comutativa, aplainando as desigualdades substanciais entre os contraentes.

Na busca de se aplainar as desigualdades entre os contraentes, o judiciário vem a ser acionado, ainda que as medidas dos sistemas de conciliação e mediação, já que a maior parte destes contratos são intermediados por empresas locadoras de imóveis ou gestoras de ativos.

Em recente artigo publicado em Portugal, a professora Rachel Sztajn (2020, p. 2334 e 2335) relata no seu artigo "Contratos em Tempos de Coivd-19" que o Estado deveria intervir no mercado para diminuir os danos causados no mercado pelo problema da pandemia, que provocou prejuízos em todas as esferas da economia, senão vejamos:

> O Estado, enquanto gestor, tem papel decisivo na minimização dos danos e coordenação dos rompimentos de mercado. No entanto, recursos são escassos, e a receita do Estado é proveniente de arrecadação de tributos gerados no mercado que está em depressão. Os ajustes no mercado nacional enfrentarão um cenário de mudanças profundas das relações de produção e distribuição de produtos e matérias primas, das quebras de cadeias produtivas e interrupção do comércio internacional, bem como da virtualização das relações profissionais e sociais. A resiliência do mercado será decisiva na restruturação e atendimento às demandas nacionais de todos os componentes das cadeias produtivas e do atendimento às demandas dos consumidores, tendo efeito direto nos níveis de emprego e no abastamento de bens e serviços. Nada será igual. Uma clara e eficiente atuação do Estado definirá quão rápido e menos traumático será o retorno da economia a padrões anteriores. **O Judiciário tem papel crucial na reestruturação do mercado e da preservação das relações sociais e mais do que cada caso individual decidido de forma eficiente, o conjunto das decisões deve criar segurança jurídica e confiança para minimizar prejuízos e dissuadir a má-fé e o oportunismo. O ambiente institucional do país, que se pauta em normas de direito positivo, poderá, certamente, se beneficiar dos conceitos e prescrições da Análise Econômica do Direito. (grifo nosso)**

Minimizando os impactos gerados nas partes envolvidas nos contratos de locação imobiliária, tivemos sim a intervenção estatal, inicialmente buscada pelos contratantes privados aos tribunais e depois vindo mesmo direto do legislativo federal e estadual.

3. DECISÕES DO JUDICIÁRIO CEARENSE NOS LITÍGIOS DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Diante da queda no faturamento imposta pela restrição ao atendimento ao público e em função dos impactos na economia no período de pandemia, pessoas naturais e pessoas jurídicas de diversos setores acionaram a Justiça na tentativa de conter os impactos financeiros. Analisando algumas de decisões judicias nas lides envolvendo contratos de imóveis não residenciais onde uma das partes busca ou reduzir ou suspender o pagamento dos aluguéis durante o período que perdurou os impactos das restrições impostas pela pandemia do novo corona vírus, vemos o Poder Judiciário se manifestando de forma a pouco alterar as relações contratuais.

Importante salientar que a ação revisional de locações tem um rito próprio imposto pela lei do Inquilinato, que só pode aplicada após três anos de locação conforme o artigo 19 desta lei, de procedimento sumário conforme abaixo:

> Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
> I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;
> II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
> a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)
> b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)
> III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;
> IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
> V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

> § 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2° e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.
> § 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.
> Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.
> § 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.
> § 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.
> Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Obtiveram-se ementas de acórdãos de três das quatro Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. Importante salientar que as decisões colegiadas levaram em consideração que tanto os promoventes como os promovidos foram afetados com os impactos da pandemia e também levaram em considerações medidas tomadas anteriormente nas negociações entre as partes. Não tivemos acesso à jurimetria das decisões, mas consegue-se ter o entendimento contra a modificação dos contratos pelas Segunda e Terceira Câmara de Direito Privado.

Na ementa do Agravo de Instrumento 06298804820208060000, verifica-se que esta turma considera que a ação revisional motivada pela pandemia iria causar desequilíbrio no fluxo de receitas do locador, e que cabe ao empreendedor (locatário) dispor de um fundo de emergência para suportar situações emergenciais. Estaria utilizando a teoria do risco empresarial que é uma das normas econômicas para quem se predispõe a ter seu negócio próprio.

Importante observar nesse acordão que a empresa que pede a revisional não consegue demonstrar a redução do faturamento, que seria a desculpa motriz para o pedido de rever o valor do aluguel. Não sabemos o motivo, mas vale salientar que a pandemia gerou novas formas de se fazer negócios para lojas, mesmo localizada em shopping center, através da venda por plataformas digitais, tais como *marketplaces* ou *WhatsApp* (GUISSONI e FERRARO, 2020).

Na exposição da ementa do acordão da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, deixei grifado pontos importantes da decisão que confirmam o exposto acima:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL DE LOCAÇÃO**

> **COMERCIAL.** SHOPPING CENTER. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA AD QUEM QUE FIXOU O ALUGUEL PROVISÓRIO EM 80% (OITENTA POR CENTO) DO VALOR CONTRATUALMENTE PREVISTO. PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19. PROBABILIDADE DO DIREITO NÃO DEMONSTRADA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. (...)1. Cuida-se de Agravo Interno (fls. 01/15) interposto por R. Millet Comércio de Calçados Ltda. em face de Shopping Centers Iguatemi S/A, Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros e Jereissati Centros Comerciais S/A, objurgando Decisão Interlocutória (fls. 431/441) desta Relatora que deferiu, em parte, a tutela de urgência pleiteada pelo ora agravante, tão somente para fixar o aluguel provisório em 80% (oitenta por cento), mantendo as demais disposições contratuais hígidas. **2. Na hipótese, com fundamento na circunstância extraordinária e imprevisível que se instalou em face do atual cenário de pandemia, pretende o agravante a revisão das condições originariamente estabelecidas em contrato**, a fim de fixar aluguel provisório da seguinte forma: 1) aluguel percentual mensal de 4% (quatro por cento) do faturamento, 2) fundo de promoções zerado; 3) 50% da taxa de condomínio vigente; 4) exclusão da taxa de administração; 5) energia elétrica, conforme a demanda de utilização mensal. **3. A situação excepcional imposta pelo "Covid-19" não autoriza, por si só, a suspensão ou a redução dos pagamentos dos alugueis e demais obrigações assumidas em contrato, não dispensando determinação legal neste sentido, bem como demonstração inequívoca de impossibilidade do pagamento por parte do locatário.** 4. Não obstante os fundamentos contidos no presente recurso, não constato prova suficiente para autorizar, em sede de medida liminar, a modificação das cláusulas contratuais previamente estabelecidas. **Com efeito, não restou evidenciada a redução drástica no faturamento da empresa, em razão da paralisação das atividades decorrente da pandemia, sendo certo, ainda, que, em setembro de 2019, isto é, antes do atual cenário,** a parte já pretendia a modificação do contrato nos moldes acima expostos. **5. Ademais, os efeitos da pandemia são sentidos não apenas pelos locatários, mas também pelos locadores, que tem a arrecadação condicionada ao faturamento, não se revelando justa a transferência da responsabilidade pelas consequências da pandemia para o locador, já que o empreendedor tem a obrigação de constituir um fundo de reserva para situações de crises.** 6. Registra-se, outrossim, que os shoppings centers voltaram a funcionar em junho de 2020 e a agravante já retomou suas atividades, não se justificando a alteração dos encargos locatícios neste momento. Portanto, inviável reconhecer a probabilidade do direito invocado no caso, requisito necessário para o deferimento da tutela de urgência. 7. Recurso conhecido e não provido. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 3ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, , por unanimidade, em conhecer do Agravo Interno, para negar-lhe provimento, tudo nos termos da Desembargadora Relatora. (TJ-CE - AGT: 06298804820208060000 CE 0629880-48.2020.8.06.0000, Relator: LIRA RAMOS DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 27/01/2021, 3ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 27/01/2021)

Em decisão similar, feita pela Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará leva em consideração que as relações privadas devem ter uma intervenção mínima, respeitando o artigo 421-A que para a legislação pátria na Lei de Liberdade

Econômica, buscando minimizar as interferências judiciais nas relações privadas, senão vejamos:

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. INSURGÊNCIA EM FACE DO INDEFERIMENTO DA EXTENSÃO DOS EFEITOS DA TUTELA ANTECIPADA ANTERIORMENTE CONCEDIDA. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. IMPACTOS DA PANDEMIA ACARRETADA PELO COVID-19. DESEQUILIBRIO ECONÔMICO QUE AFETOU AMBAS AS PARTES. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO. DELIBERAÇÃO SINGULAR MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 – Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de tutela antecipada recursal, interposto por OZANA CARVALHO DE AGUIAR – ME, dissente de decisão proferida às fls. 695/697 pelo Juízo da 13ª Vara Cível desta Comarca, da lavra da douta Francisca Francy Maria da Costa Farias, nos autos da Ação de Revisão Contratual – nº 0211654-23.2021.8.06.0001, movida em face de CE SHOPPING S/A. e ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING FORTALEZA LTDA. 2- A insurgência da recorrente reside no indeferimento do pedido de extensão dos efeitos da tutela antecipada anteriormente concedida pelo período de seis meses. 3 – Compulsando-se o caderno processual, verifica-se que a magistrada a quo destacou que: "o Governo do Estado do Ceará autorizou a reabertura de shopping desde abril de 2021, sendo que a partir de então, as atividades comerciais exploradas pela autora foram retomadas, ainda que em horários reduzidos, respeitando os protocolos sanitários." **4- É cediço que o ordenamento jurídico dispõe de ferramentas para autorizar a revisão do contrato e até a sua resolução, a exemplo dos artigos 317 e 478 do Código Civil, ou de dispositivos específicos da Lei de Locações. Por outro lado, observa-se que nos termos do disposto no parágrafo único do art. 421 do Código Civil, "nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual." 5. Nesse Contexto, não se desconhece o impacto negativo resultante da paralisação das atividades econômicas decorrente da pandemia da covid-19, que alcança todos os envolvidos nas relações jurídicas em tais circunstâncias. Entretanto, a situação excepcional imposta pelo "Covid-19" não autoriza, por si só, a suspensão ou a redução dos pagamentos dos aluguéis e demais obrigações assumidas em contrato, não dispensando determinação legal neste sentido, bem como a demonstração inequívoca de impossibilidade do pagamento por parte do locatário. 6 – Ademais, cumpre destacar, que a deliberação primeva ainda enfatizou que: "a redução do aluguel deve levar em conta o impacto causado em ambas as partes, de modo que a continuidade de flexibilização do que fora contratado, em tese onera a locadora submetendo-a, a uma situação de desvantagem por período incerto." Destarte, vislumbro que a extensão dos efeitos da tutela concedida anteriormente poderá acarretar grande prejuízo a parte adversa, visto que também encontra dificuldades no período pandêmico, bem como já obteve descontos contratuais relativos à medida conferida anteriormente pelo juízo singular.** 7. Diante do exposto, hei por bem conhecer do Agravo de Instrumento, mas para negar-lhe provimento, e manter a deliberação proclamada na Decisão Interlocutória adversada. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, pelo conhecimento e DESPROVIMENTO DO RECURSO, nos termos do voto do

> Relator, Desembargador Francisco Darival Beserra Primo.Fortaleza, 8 de setembro de 2021. Desembargador FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO Relator (TJ-CE - AI: 06301486820218060000 CE 0630148-68.2021.8.06.0000, Relator: FRANCISCO DARIVAL BESERRA PRIMO, Data de Julgamento: 08/09/2021, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 08/09/2021)

Nota-se que os desembargadores respeitaram as decisões dos juízes de piso. Nessas sentenças, os magistrados que reconheceram os pontos que já tinham sido negociados em processo de conciliação, apesar de não estarem aqui descritas, seja nas audiências de conciliação, seja nas de negociações entre as partes. Até porque a conciliação faz parte do rito processual específico da Lei do Inquilinato.

Já analisando uma decisão da Primeira Câmara de Direito Privado desse tribunal, na qual a parte demandante consegue demonstrar seu prejuízo financeiro e econômico com a pandemia, os desembargadores acataram o pedido de reforma apenas dos valores dos alugueis, mas fixando um patamar mínimo no valor de 80% do praticado no momento, respeitando assim a Lei nº 8.245/90, em seu artigo 68, inciso II, letra "b". E o fizeram limitando a aplicação deste dispositivo pelo período provisório vigente pelas intervenções do Governo do Estado nas medidas sanitárias de distanciamento social. Assim, a lei foi usada como parâmetro, evitando qualquer interferência arbitrária de interpretações principiológicas, apesar de se constatar que os magistrados flexibilizaram o dispositivo que obriga a ação revisional após três anos de contrato.

Ainda nesse acórdão, todos os demais pedidos do demandante, que eram da seara do contrato entre lojista e locador de *shopping center*, tais como taxa de condomínio, fundo de propaganda ou outros assuntos levantados, foram rejeitadas por serem inerentes ao risco do negócio. E também porque o locador demonstrou que já tinha tomado medidas preventivas para minimizar os custos dos locatários, tais como reduzir redução de aluguel em 50% em um mês e adiado o pagamento em outro mês. Por outro lado, foi possibilitado, em caso extremo, o cancelamento do contrato entre locador e locatário sem aplicação das multas acordadas.

Contudo, as decisões preservaram também as finanças do locador. As decisões aqui apresentadas entendem que o locador também foi penalizado pelo isolamento social promovido pelas regras sanitárias implantadas no Brasil. E assim, para não promover um desequilíbrio e mesmo uma crise financeira para os locadores, que possuem contratos com outros locatários e geralmente são empreendimentos comerciais, a preservação da perpetuação do negócio no tempo e a manutenção de suas receitas de longo prazo foram observadas, já que os locadores

tem contratos com administradores e empregam um grande número de pessoas no setor de serviço.

> TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE. LOCAÇÕES COMERCIAIS. REVISÃO DO ALUGUEL EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA POR COVID-19. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DE PARTE DAS AGRAVADAS NEGADA. **PRELIMINAR DE EXIGÊNCIA DE TRÊS ANOS PARA PROPOSITURA DA AÇÃO. REJEIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO DA NORMA**. MÉRITO. **PROVAS DEMONSTRANDO A DERROCADA DAS RECEITAS. COMPROVAÇÃO DO SUPORTE FÁTICO DO INSTITUTO DA IMPREVISÃO. APLICABILIDADE DO ARTIGO 68, II DA LEI 8.245/91 NO CASO CONCRETO.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) -No MÉRITO, há de ser parcialmente mantida a decisão -No caso, as Autoras requereram como tutela antecipada: a) que fosse cobrado "apenas o aluguel percentual sobre o faturamento das lojas a contar da competência de março de 2020 até Dezembro de 2020"; b) que além da "redução da taxa de condomínio em 50%, a contar da competência de março de 2020 até dezembro de 2020, seja concedida a isenção do pagamento da contribuição do FPP a contar da competência de março de 2020 até reabertura do Shopping, e redução de 50% do FPP após a reabertura do Shopping até dezembro de 2020 ou cobrança de acordo com o faturamento mensal da loja, isenção do pagamento da cota extra do FPP (13º) do ano de 2020 e do aluguel mínimo mensal, e isenção do pagamento da cobrança de multa rescisória contratual caso o lojista tenha que encerrar as operações até dezembro de 2020". **O douto Juízo da 35ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, entretanto, apenas concedeu, em parte, a tutela requerida, "a fim de que o CONSÓRCIO SHOPPING PARANGABA abstenha-se de cobrar das empresas autoras o pagamento de aluguel mensal fixo e o pagamento de multa rescisória contratual, caso o lojista queira encerrar as operações até o final deste mês de dezembro de 2020, podendo, no entanto, cobrar o aluguel percentual sobre o faturamento das lojas, a contar da competência de março de 2020 até o final deste mês de dezembro de 2020.**" (...)-Por tal razão, pela prova que se fez da dilaceração das receitas no período da pandemia, em drásticas diminuições, há por bem de se manter parcialmente hígida a decisão em vergaste, ainda que, como sublinhado **pelo doutíssimo Juízo a quo, não se negue que o CONSÓRCIO SHOPPING PARANGABA demonstrou que efetivou algumas providências para diminuir o impacto da pandemia nas relações locatícias, a exemplo: do adiamento da cobrança do aluguel do mês de março deste ano; da redução de 50% do aluguel e dos encargos locatícios vencidos em maio deste ano; da isenção do fundo de promoção e propaganda; bem como da redução em 20% das despesas relativas ao condomínio. Contudo, ainda sim, a decisão a quo deve ser mantida parcialmente incólume -Por fim, sobre o pleito de "impossibilidade de redução do aluguel em patamar inferior a 80%", à inteligência do artigo 68, II, b, da Lei 8.245/91 (LEI DE LOCAÇÕES), este merece guarida. A redação do referido dispositivo prevê que "em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente." A pretensão recursal convence no particular adstrita à própria situação extraordinária móvel do ato decisório - a pandemia da Covid-19. É um contexto extraordinário, insólito. Convém, pois, aplicar o artigo 68, II, 'b', da Lei 8.245/91 (LEI DE LOCAÇÕES),** ainda que parte substancial do pedido tutelar tenha sido negada em prol do

> CONSÓRCIO SHOPPING PARANGABA que pode, por exemplo, cobrar o 'aluguel percentual' sobre o faturamento das lojas no período. Também foram desacolhidas as postulações das Recorridas de 'redução da taxa de condomínio em 50%'; de 'isenção do pagamento da contribuição do FPP'; de 'redução de 50% do FPP após a reabertura do Shopping ou cobrança de acordo com o faturamento mensal da loja'; e de 'isenção do pagamento da cota extra do FPP (13º)'. Ou seja, ainda que a decisão impugnada não tenha alijado por completo as receitas do Agravante, é cogente a observância do artigo 68, II, 'b', da Lei 8.245/91. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0628572-40.2021.8.06.0000, em que figuram como partes os acima indicados, acordam os Desembargadores da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao Recurso, nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, 06 de outubro de 2021. VERA LÚCIA CORREIA LIMA DESEMBARGADORA Relatora (TJ-CE - AI: 06285724020218060000 CE 0628572-40.2021.8.06.0000, Relator: VERA LÚCIA CORREIA LIMA, Data de Julgamento: 06/10/2021, 1ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 06/10/2021)

Cabe aqui uma reflexão relevante. Caso a teoria da imprevisão fosse aplicada nestes casos concretos antes da sanção da lei de liberdade econômica, talvez o Poder Judiciário tivesse entendimentos diversos dos atuais. A função social do contrato ficou mitigada, já que a Lei de Liberdade Econômica implantou normas que ofertaram uma margem para os desembargadores criarem uma baliza em suas decisões, limitando modificações contratuais das decisões da lei do inquilinato. Com efeito, vale a pena ler o artigo 421-A:

> Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)
> I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)
> II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)
> III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

O respeito ao princípio romano do direito romano do *pacta sunt servanda,* que vincula as partes no acordo sempre respeitando as leis, vem em confronto ao que Miguel Reale propôs na formação do Código Civil, trazido pela Constituição brasileira, que trata da função social do contrato. Segundo Reale:

> Um dos motivos determinantes desse mandamento resulta da Constituição de 1988, a qual, nos incisos XXII e XXIII do Art.5, salvaguarda o direito de propriedade que “atenderá a sua função social”. Ora, a realização da função social da propriedade somente se dará se igual princípio for estendido aos

> contratos, cuja conclusão e exercício não interessa somente às partes contratantes, mas a toda a coletividade.

Apesar do entendimento na formação da lei civilista, com a evolução dos tempos econômicos, a Lei da Liberdade Econômica veio positivar a ideia da Análise Econômica do Direito de que os contratos são trocas nas quais existe o problema do tempo. O principal fator capaz de criar incertezas é o tempo. Segundo os pesquisadores Robert Cooter e Thomas Ulen (1988, p. 283) explicam:

> Muitas trocas ocorrem instantânea e simultaneamente, como quando um comprador paga em dinheiro por mercadorias no supermercado. Em uma troca simultânea e instantânea, há poucos motivos para prometer qualquer coisa. A realização de promessas, no entanto, normalmente diz respeito a trocas diferidas - ou seja, transações que envolvem a passagem de tempo para sua conclusão. Por exemplo, uma parte paga agora e a outra promete entregar a mercadoria depois ("pagamento por promessa"); uma parte entrega a mercadoria agora e a outra promete pagar depois ("bens por uma promessa"); ou uma das partes promete entregar as mercadorias mais tarde e a outra promete pagar quando as mercadorias forem entregues ("promessa por promessa").
> A passagem do tempo entre a troca de promessas e seu cumprimento gera incertezas e riscos. Assim, o vendedor pede ao comprador que pague agora pela entrega futura de mercadorias. O comprador cauteloso quer uma obrigação legal do vendedor de entregar a mercadoria, não apenas uma obrigação moral. O comprador pode estar disposto a pagar agora por uma promessa executável, mas não por uma promessa inexequível. Reconhecendo esses fatos, ambas as partes desejam que a promessa do vendedor seja executável no momento em que é feita. O vendedor quer exequibilidade para induzir o comprador a fazer a compra, e o comprador quer exequibilidade para fornecer um incentivo para o desempenho do vendedor e um remédio para a violação do vendedor. Ao fazer cumprir tais promessas, o tribunal dá a ambas as partes o que elas desejam e facilita a cooperação entre elas.[1]

Importante que as decisões do Poder Judiciário cearense vieram a apontar o problema a tempo e propuseram a menor intervenção, sempre dentro das normas jurídicas em vigor,

[1] Tradução pelo Google Tradutor e revisada pelos autres. No original: "Many exchanges occur instantly and simultaneously, as when a shopper pays cash for goods in the grocery store. In a simultaneous, instantaneous exchange, there is little reason to promise anything. The making of promises, however, typically concerns deferred exchanges—that is, transactions that involve the passage of time for their completion. For example, one party pays now and the other promises to deliver goods later ("payment for a promise"); one party delivers goods now and the other promises to pay later ("goods for a promise"); or one party promises to deliver goods later, and the other promises to pay when the goods are delivered ("promise for a promise").
The passage of time between the exchange of promises and their performance creates uncertainties and risks. Thus, the seller asks the buyer to pay now for future delivery of goods. The cautious buyer wants a legal obligation of the seller to deliver the goods, not just a moral obligation. The buyer may be willing to pay now for an enforceable promise, but not for an unenforceable promise. Recognizing these facts, both parties want the seller's promise to be enforceable at the time it is made. The seller wants enforceability in order to induce the buyer to make the purchase, and the buyer wants enforceability to provide an incentive for seller's performance and a remedy for seller's breach. By enforcing such promises, the court gives both parties what they want and facilitates cooperation between them."

evitando o erro de, ao querer corrigir um desequilíbrio, se criarem novos desequilíbrios através da intervenção jurídica.

4. INTERVENÇÃO DO CNJ E DO PODER LEGISLATIVO

O Congresso Nacional, prevendo que a pandemia da Covid-19 iria ter uma extensão temporal acima da prevista inicialmente, veio a votar a Lei nº 14.010/20, publicada em 10 de junho de 2020. Este ato normativo dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do corona vírus (Covid-19). Foram criadas algumas mudanças temporárias de modo a preservar problemas sociais nos contratos de locações urbanas, temendo se uma convulsão social caso uma onda de despejos acontecesse, via aplicação da lei do inquilinato. Porém foi controlado a duração temporal de validade deste dispositivo, valendo por 140 dias corridos. Segue a descrição do dispositivo:

> Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.

Segue a redação dos dispositivos da lei do Inquilinato que ficaram suspensos a partir promulgação da lei até o dia 30 de outubro de 2020.

> Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.
> § 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:
> I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
> II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;
> V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.
> VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
> VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
> IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Com a proibição da aplicação, pelo Poder Judiciário, das liminares de ação de despejo, as partes foram obrigadas no período a negociar, caso que inclusive foi relatado nos acórdãos apresentados neste artigo. Assim, forçou-se a necessidade para uso do sistema multiportas para se resolverem os litígios por meios auto compositivos no que tange aos despejos advindos dos contratos de locação.

Dentro deste contexto, já não estando mais em vigor a Lei 14.010/2020, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em 23/02/2021 aprova o Ato Normativo nº 0010578-51.2020.2.00.0000, relatado pelo presidente do Conselho, ministro Luiz Fux, durante a 325ª Sessão Ordinária. Referido ato normativo teve como base proposta apresentada pelo presidente da Conferência Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB), Dom Walmor Oliveira de Azevedo, ao Observatório dos Direitos Humanos do Poder Judiciário, coordenado pelo CNJ. A recomendação informava aos membros do Poder Judiciário que avaliassem com cautela o deferimento de tutelas de urgência que tenham como objetivo a desocupação coletiva de imóveis urbanos e rurais, principalmente quando envolverem pessoas em estado de vulnerabilidade social e econômica, enquanto a pandemia do novo corona vírus persistir.

Interessante ressaltar que, no voto do Ministro Luiz Fux (CNJ, 2021) para aprovar o referido ato normativo, vem a informação de que o CNJ já tinha feito recomendação para o corpo de juízes em relação para se ter cautela nas ações de despejo, interferindo no juízo de valor das decisões judiciais, com o intuito de evitar o que seria um caos social. Segue descrito abaixo parte do voto que mostra a preocupação do poder judiciário.

> Outrossim, cumpre observar que o CNJ editou, em 31 de março de 2020, a Recomendação nº 63, que diz respeito à mitigação do impacto decorrente das medidas de combate à contaminação pelo novo coronavírus no contexto das ações de recuperação empresarial e falência. No art. 6º da referida norma, já se prescrevia aos Juízos, dentre outras medidas, que avaliassem com especial cautela o deferimento de medidas de urgência consubstanciadas na decretação de despejo por falta de pagamento.

Essa orientação sobre os despejos coletivos urbanos, aprovada no conselho do CNJ, inspirou a Lei nº 14.216/21, de 07 de outubro de 2021, lei essa que estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana causada pela Covid-19, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias. A lei suspendia, até o fim de 2021, os

despejos determinados por ações em virtude do não pagamento de aluguel de imóveis comerciais, de até R$ 1,2 mil, e residenciais, de até R$ 600. O texto ainda suspendia os atos jurídicos praticados desde 20 de março de 2020, com exceção dos já concluídos. Também dispensa o locatário do pagamento de multa em caso de encerramento de locação de imóvel decorrente de comprovada perda de capacidade econômica que inviabilize o cumprimento contratual. Por fim, autoriza a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

Esta dispensa não valeria no caso de o imóvel ser a única propriedade do locador e o dinheiro do aluguel consistir em sua única fonte de renda. A medida não valerá para imóveis rurais.

Inicialmente, essa lei foi vetada pelo Presidente da República, na mensagem de veto 378 de 04 de agosto de 2021, mas teve seu veto derrubado pelo plenário do Congresso Nacional. Na mensagem de veto, no que tange aos contratos de alugueis de imóveis urbanos, residenciais ou comerciais, temos a seguinte redação:

> Por fim, a proposição legislativa contraria o interesse público, uma vez que muitas famílias, especialmente, as de baixa e média renda, com fundamento nessa premissa, adquirem imóveis como sua fonte de sustento, seja proveniente de aluguel, seja de arrendamento, seja para cultivo próprio. Desse modo, a forma proposta possibilitaria melhorias para o problema dos posseiros, mas, por outro lado, agravaria a situação dos proprietários e dos locadores. Assim, a paralisação de qualquer atividade judicial, extrajudicial ou administrativa tendente a devolver a posse do proprietário que sofreu esbulho ou a garantir o pagamento de aluguel, impactaria diretamente na regularização desses imóveis e na renda dessas famílias de modo que geraria um ciclo vicioso, pois mais famílias ficariam sem fonte de renda e necessitariam ocupar terras ou atrasar pagamentos de aluguéis."

Apreende-se assim que a interferência legislativa nos contratos de locação, além das recomendações para interpretação pelos magistrados buscava um equilíbrio do mercado, mas poderia gerar quedas de receitas aos locadores.

O entendimento do Executivo é importante, principalmente nas cidades do interior do Ceará, onde muitas famílias vivem das rendas das locações de pequenos imóveis, que tem o valor arbitrado na lei (R$ 600,00) como um patamar acima da média do mercado, podendo estas famílias virem a sofrer problemas no seu fluxo de caixa.

Para o Presidente da República, a Lei de Liberdade Econômica seria frustrada pois daria um salvo conduto para os ocupantes irregulares de imóveis públicos, que, segundo o ex-presidente, "frequentemente agem em caráter de má fé". Na mensagem enviada ao Congresso

Nacional naquele momento, Bolsonaro afirmou ainda que a medida poderia “consolidar ocupações existentes, assim como ensejar danos patrimoniais insuscetíveis de reparação”.

O ex-presidente também destacou que o projeto dispensava o pagamento de multa para interrupção do aluguel e permitia mudanças contratuais por meio de correspondências eletrônicas ou aplicativos de mensagens. Segundo a mensagem de veto, o PL 827/2020 estava “em descompasso com o direito à propriedade” e conduziria a “quebras de contrato promovidas pelo Estado”. Além disso, Bolsonaro também argumentou que o projeto “geraria um ciclo vicioso” (AGÊNCIA SENADO, 2021).

Porém, no dia 06 de abril de 2022, o Plenário do Supremo Tribunal Federal formou maioria para confirmar a liminar, concedida pelo ministro Luís Roberto Barroso dentro do julgamento da ADPF 828 formulado pelo Partido Socialismo e Liberdade (PSOL), autor da ação, pelo Partido dos Trabalhadores (PT) e entidades populares, de direitos humanos e moradia, que prorrogou até o dia 30 de junho a vigência da Lei 14.216/2021, responsável por suspender despejos e desocupações em razão da crise de Covid-19.

O Ministro Barroso, relator do caso, pede ao Legislativo um novo debate sobre o tema, criando um regime de transição para depois do término da crise sanitária. Segundo ele, é necessário “evitar que a realização de reintegrações de posse por todo o país em um mesmo momento conduza a uma situação de crise humanitária” (HIGIDIO, 2022).

Segundo o relator, as populações vulneráveis continuam em situação de risco particular: “A pandemia tem agravado significativamente a pobreza no país, que retornou para o mapa da fome. O aumento da inflação atinge de maneira mais acentuada as camadas mais pobres e existe fundada preocupação com o aumento do flagelo social” (HIGIDIO, 2022). Este voto prejudica, como já informado neste texto aqueles que dependem dos valores provenientes das locações imobiliárias que ficariam privados de ações de despejo para reaver o domínio completo de suas propriedades.

Antes dessa decisão do STF, a intervenção do Poder Legislativo foi mais impactante que a do Poder Judiciário em relação aos contratos estabelecidos, fugindo temporariamente do artigo 421-A do Código Civil. Porém, o Judiciário transcendeu os limites ao prorrogar lei sem delegação do poder Legislativo, valendo-se somente de princípios constitucionais.

5. CONCLUSÃO

Esta pesquisa buscou apresentar os impactos das relações contratuais de imóveis no Ceará no período de pandemia, considerando ser a lei do inquilinato de natureza civil, somente o Congresso Nacional e a Presidência da Republica tem o poder de normatizar suas regras

gerais. Apreende-se que o TJCE entende a força dos contratos, das orientações do CNJ e também do normativo específico que rege sobre as locações. Compreende-se que todas as partes no contrato foram afetadas da mesma forma pela pandemia, que causou um problema econômico e financeiro de ordem mundial.

Ao tentar regular os despejos, o Congresso Nacional buscou beneficiar o mais vulnerável, seguindo uma orientação do CNJ que buscava evitar despejos coletivos. Mas ao entrar na seara privada dos contratos bilaterais, regulando os valores de contratos que não poderiam ser afetados por despejos, houve excesso na relação econômica privada criadas pelas partes pactuantes. Principalmente porque o judiciário tem um rito processual lento, e que muito provavelmente, estes processos não teriam sua finalização em datas anteriores ao da validade das leis que restringiram a lei do inquilinato.

Considero que a interferência legislativa mediante leis de prazo curto mais afetam negativamente que ajudam as relações econômicas e financeiras contratadas no Brasil. Situação acentuada com a decisão na ADPF 828, na qual a o Poder Judiciário prorroga a validade de uma lei, usurpando poderes do Poder Legislativo. Dessa forma, o STF e os legisladores buscam através de atos populistas interferir nos normas de Direito Privado. Não resolveram o problema dos litigantes, sendo prejudicial, nas relações econômicas, e economicamente com um viés extrativista (retirando recursos de proprietários e distribuindo com os locadores), gerando insegurança jurídica para os locadores. Locadores estes que fazem investimentos produtivos, na área de serviços e construção civil, e que requerem um tempo de maturação de médio e longo prazo.

REFERÊNCIAS

AGENCIA SENADO. **Lei que proíbe despejos até o fim de 2021 é restabelecida**. Brasília. 27 nov. 2021. Disponível em https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/09/27/Lei-que-proibe-despejos-ate-o-fim-de-2021-e-restabelecida. Acessado em 13 mar. 2022.

BRASIL. **Decreto Legislativo 06/2020**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm. Acessado em 12 mar. 2022.

BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Lei do Inquilinato. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso: em 12 mar. 2022

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso: em 12 mar. 2022

BRASIL. **Lei nº 14.216, de 7 de outubro de 2021**. Disponível em https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.216-de-7-de-outubro-de-2021-351591984. Acessado em 12 mar. 2022.

CAPANEMA, Sylvio. A Locação do Imóvel Urbano e seus Novos Modelos. **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 50, 2010

CEARÁ. **Decreto 33.519/2020**. Governo do Estado do Ceará. Disponível em: https://www.ceara.gov.br/wp-content/uploads/2020/04/DECRETO-N%C2%BA33.519-de-19-de-mar%C3%A7o-de-2020.pdf. Acesso em 12 mar. 2022.

CHAVES, Antônio. Caso fortuito ou de força maior. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, v. 61, n. 2, p. 56-66, 1966.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça deve evitar despejos coletivos de vulneráveis durante a pandemia**. Brasília. 24 fev. 2021. Disponível em https://www.cnj.jus.br/justica-deve-evitar-despejos-coletivos-de-vulneraveis-durante-a-pandemia/. Acessado em 12 mar. 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Ato Normativo 0010578-51.2020.2.00.0000.** Brasília. 23 fev. 2021. Disponível em: https://www.cnj.jus.br/lista-de-processos-da-sessao/?sessao=676. Acessado em: 13 mar. 2022.

COOTER, Robert e ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. Ed. Berkeley. Berkeley Law Books. 2016.

GARCIA, Diego e CUCOLO, Eduardo. Desemprego na Covid supera o pior da mais longa recessão. **Folha de São Paulo**. São Paulo.26 fev. 2021. Disponível em https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/02/desemprego-na-covid-supera-o-pior-da-mais-longa-recessao.shtml. Acesso em: 12 mar. 2022

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GUISSONI, Leandro Angotti; FERRARO, Giuliana Marino; SCHUNCK, Josiane Garcelli. A disrupção no varejo além da crise. **GV EXECUTIVO**, v. 19, n. 3, p. 38-41, 2020.

HIGIDIO, José. STF forma maioria para confirmar suspensão de despejos até fim de junho. **Conjur**. 06 de Abr. 2022. Disponível em https://www.conjur.com.br/2022-abr-06/stf-forma-maioria-confirmar-suspensao-despejos-junho. Acessado em 10 de abril de 2022.

JUSTIÇA FEDERAL. Jornadas de Direito Civil Enunciados Aprovados. **Conselho da Justiça Federal**. Fortaleza.12 e 13 set. 2002. Disponível em https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/663 Acessado em 12 mar. 2022.

MARZAGÃO, José Paulo; QUEIROZ, Jessica Nunes de e RILLO, Julian Junqueira. **O Novo Coronavírus e Seus Impactos nos Contratos de Locação**. Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário. São Paulo. Maio 2020. Disponível em https://ibradim.org.br/o-novo-coronavirus-e-seus-impactos-nos-contratos-de-locacao/. Acessado em 12 mar. 2022.

MIGALHAS QUENTES**. Inflação do aluguel: IGP-M encerra 2021 com alta de 17,78%. MIGALHAS**. São Paulo. Publicado em 06 jan. 2022. Disponível em

https://www.migalhas.com.br/quentes/357460/inflacao-do-aluguel-igp-m-encerra-2021-com-alta-de-17-78. Acesso em: 12 mar. 2022.

REALE, Miguel. **Função social dos contratos**. São Paulo. 20 nov. 2003. Disponível em: www.miguelreale.com.br/artigos/funsoccont.htm. Acesso em: 20 mar. 2022.

SZTJAN, Rachel et al. Contratos em tempos de COVID-19. **Revista Jurídica Luso-Brasileira.** Lisboa: RJLB**,** Ano, v. 6, p. 2325-2389, 2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.