



POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DIANTE DO COVID-19

Maria Eduarda Branquinho Cirino¹

Loren Dutra Franco²

No momento atual, o Brasil e o mundo vivenciam a ocorrência de uma pandemia provocada pelo novo coronavírus, sars-CoV-2, transmissor da doença intitulada como COVID-19. Assim, para conter o avanço do mencionado vírus, diversas alterações nas relações sociais foram realizadas, como o distanciamento entre as pessoas e o fechamento de restaurantes, bares, lojas entre outros.

Deste modo, é absolutamente possível afirmar que além dos reflexos econômicos e sociais, o presente cenário surpreendeu, também, a esfera do legislativo, uma vez que quando do surgimento da pandemia não havia uma lei para regulamentar as consequências ocasionadas por ela. Da mesma forma, há que se afirmar o impacto gerado ao judiciário, diante da incerteza da possibilidade ou não de aplicação de certos institutos do Direito Civil nas relações sociais, principalmente em relação aos contratos de locação residencial.

Diante do exposto, o estudo teve como objetivo demonstrar a admissibilidade do emprego da teoria da imprevisão para justificar a revisão contratual ou, até mesmo, a resolução do contrato por onerosidade excessiva, haja vista a existência dos requisitos essenciais para a aplicação do mencionado instituto, quais sejam, a

¹ Graduada em Direito pelas Faculdades Integradas Vianna Júnior. mariaeduardabcirino@gmail.com

² Mestre em Direito e Políticas Públicas pelo UniCeub, Brasília- DF, pós-graduada em Direito Processual Civil pela Unifenas – MG, graduada em Direito pelas Faculdades Integradas Vianna Jr., professora de Direito Civil parte geral, obrigações, contratos e reais pelas Faculdades Integradas Vianna Jr. Juiz de Fora-MG e pesquisadora do grupo de pesquisa Direito e Inclusão Social das Faculdades Integradas Vianna Jr, JF-MG e do grupo de pesquisa Direito Ambiental e Desenvolvimento sustentável do UniCEUB- Brasília- DF. lorendfranco@gmail.com . Número do registro no ORCID: 0000-0002-1268-6770.

ocorrência de um fato imprevisível e que o cumprimento do pacto para uma ou ambas as partes tenha se tornado exorbitante (GONÇALVES, 2018).

Por esse ângulo Coimbra (2020) afirma:

a teoria da imprevisão é cabível nos contratos desde que seja um contrato de execução diferida, continuada ou periódica, e nunca de execução imediata, conforme expressa previsão art. 478 do Código Civil. Outrossim, faz-se necessário a existência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis - como é o caso da Pandemia do Covid19 - levando a um desequilíbrio acentuado entre as prestações, superior ao que pudesse ser devido à alínea normal do contrato.

Corroborando o entendimento de ser possível a aplicação da teoria da imprevisão nos contratos de locação residencial, no dia 10 de junho de 2020 foi publicada a Lei nº 14.010/2020, “Lei da Pandemia”, regulamentando as relações jurídicas de Direito Privado durante a pandemia do coronavírus. Contudo, há que se afirmar que foi uma lei de caráter emergente e temporário, que possuiu vigência até o dia 30 de outubro de 2020.

Pois bem, logo de início, a Lei nº 14.010/2020 reconheceu a pandemia como um acontecimento imprevisível, podendo ser classificado, a depender do autor, como caso fortuito ou força maior, haja vista que em seu artigo 6º mencionava que “as consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas e previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos” (STOLZE e DE OLIVEIRA, 2020).

Entretanto, algumas incertezas surgiram ao analisar o parágrafo primeiro do artigo 7º da mencionada lei, uma vez que este informava a impossibilidade de reconhecimento do fato imprevisível quando se tratar de aumento de inflação, variação cambial e desvalorização ou substituição do padrão monetário, situações em que a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), que regulamenta os contratos de locação e os eventuais procedimentos a serem utilizados, apresenta como motivos para ensejar a revisão contratual.

Na pesquisa, foi constatado o veto aos artigos 6º e 7º da referida “Lei da Pandemia” referente à Resilição, Resolução e Revisão Contratual, tendo como razões dos vetos: “A propositura legislativa, contraria o interesse público, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para modulação das obrigações contratuais em situação excepcionais, tais como os institutos da força maior e do caso fortuito e teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.”

Nesse sentido Stolze e De Oliveira (2020, p. 13) afirmam que:

a desvalorização da moeda por inflação, variação cambial ou substituição da moeda (como decorrência da Covid-19) pode ser considerada um fato imprevisível e, portanto, pode ensejar a revisão ou a resolução do contrato de locação.

Concluiu-se, portanto no estudo que, diante de situações extraordinárias, como ocorreu, ante à pandemia do COVID-19, as prestações do aluguel, se tornarem excessivas ao locatário, havendo a possibilidade da aplicação da teoria da imprevisão. E o mesmo pode ocorrer para o locador, caso o valor do aluguel se torne insignificante, possibilitando assim uma revisão contratual.

Por fim, esta pesquisa teve como metodologia estudos realizados a partir de doutrinas brasileiras, artigos científicos, Código Civil e Leis 8.245/91 e 14.010/2020, constatando-se a possibilidade da utilização da teoria da imprevisão nos contratos de locação residenciais já pactuados, desde que cumpridos os requisitos necessários, quais sejam, contrato de execução continuada, acontecimento extraordinário e imprevisível e desequilíbrio contratual entre as partes.



REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> Acesso em: 25 de março de 2021.

BRASIL. Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período de pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 25 de março de 2021.