

# DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL DURANTE A CRISE ECONÔMICA CAUSADA POR UMA PANDEMIA

João Glicério de Oliveira Filho\*

Camila Bastos Bacelar Costa\*

## 1 INTRODUÇÃO

O presente artigo trata do abrolhar de um tema de enfrentamento da sociedade, em virtude da mudança de paradigmas durante a crise econômica causada pela pandemia do coronavírus SARS-CoV-2, decorrente de uma doença respiratória aguda, originada na China em meados de novembro de 2019, a COVID-19, que, distintamente de outras ondas de doenças que já acometeram a sociedade mundial, por ser altamente contagiosa, propagou-se de forma agressiva, espalhando-se rapidamente por todos os continentes, hospitalizando um número elevado de pessoas, levando a óbito suas vítimas, em progressões exponenciais.

Essa conjuntura levou os países a adotarem forçosamente, dentre outras tantas medidas, as de distanciamento, quarentena e isolamento social, como alternativas para conter os avanços da doença, aliviando as pressões em seus sistemas de saúde, saturados em todo o mundo, o que contribuiu para a elevação do índice de letalidade e, dessa forma, buscando oportunizar mais chances de tratamento e sobrevivência às vítimas dessa tragédia.

Não foi diferente no Brasil. O avanço da doença no país expôs a fragilidade de seu sistema de saúde, com o enquadramento da situação em estado de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional, a partir de 3 de fevereiro de 2020<sup>1</sup>, restando franqueada, às autoridades competentes, com fulcro na Lei

---

\* Advogado e professor de Direito Empresarial, Mestre e Doutor pela Universidade Federal da Bahia, Especialista em Advocacia Empresarial pelas Faculdades Jorge Amado, Graduado em Direito pela Universidade Federal da Bahia, *e-mail*: joao@joaoglicerio.com.

\* Advogada, Mestre em Direito Público pela Universidade Federal da Bahia, Pós-Graduada em Direito e Processo do Trabalho pela Faculdade Baiana de Direito e Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Feira de Santana, *e-mail*: camilabbcosta@yahoo.com.

<sup>1</sup> A Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional foi declarada pelo Ministério da Saúde através da Portaria n. 188, de 3 de fevereiro de 2020 (BRASIL. Ministério da Saúde. Gabinete do Ministro. **Portaria nº 188, de 3 de fevereiro de 2020**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/portaria/prt188-20-ms.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/prt188-20-ms.htm). Acesso em: 07 maio 2020). Antes disso, desde 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) já havia anunciado

13.979/20<sup>2</sup>, a adoção de uma série de medidas para minimizar os danos e a inevitável crise econômica que despontava.

Destarte, além das medidas de isolamento social, jamais vivenciadas pelas últimas gerações, providências como fechamento do comércio, escolas e *shopping centers* foram determinadas, gerando uma onda de desemprego em massa e uma crise econômica, social e política no país. Alguns setores, conseqüentemente, são forçados a paralisar totalmente as suas atividades, por total incompatibilidade com a nova realidade instaurada. Outros setores se reinventam, adaptando seu *modus operandi* e buscando alternativas para se manter no mercado, mesmo com as portas cerradas ao público.

Emerge desse panorama uma vultosa demanda de questionamentos e conflitos a serem respondidos e resolvidos pelo Direito, sobremaneira sob o ponto de vista econômico, com ênfase nas dificuldades por que passam as empresas em suas relações comerciais no Brasil. Nessa toada, o objetivo deste trabalho é responder à seguinte problemática: quais as implicações da crise econômica, causada pela situação pandêmica em estudo, nos contratos de locação empresarial?

Sua relevância social, econômica e jurídica é pungente, sendo imprescindível a sua ampla discussão na Academia, merecendo, a temática das locações empresariais, abordagem e difusão por meio deste trabalho, em virtude da afetação e do impacto que sofrem, as relações comerciais, no atual cenário financeiro. Importante, ainda, analisar as principais nuances e aspectos do tratamento jurídico da matéria durante o período extraordinário, trazendo as peculiaridades afetas ao tema e sua incidência na revisão, suspensão e extinção do contrato de locação empresarial, nas diversas modalidades de negócios, buscando solucionar de forma isonômica estes conflitos que sistematicamente assoberbarão o Judiciário.

## 2 DA CRISE ECONÔMICA CAUSADA POR UMA PANDEMIA

---

Emergência em Saúde Pública de Importância Internacional. Cf: WORLD HEALTH ORGANIZATION. **WHO Director-General's statement on IHR Emergency Committee on Novel Coronavirus (2019-nCoV)**. 2020. Disponível em: [https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihremergency-committee-on-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihremergency-committee-on-novel-coronavirus-(2019-ncov)). Acesso em: 07 maio 2020.

<sup>2</sup> 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/L13979.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/Lei/L13979.htm). Acesso em: 07 maio 2020.

Consoante esboçado nas linhas anteriores, a eclosão da pandemia do novo coronavírus gerou não somente uma crise sanitária de proporções mundiais<sup>3</sup>, como igualmente uma avassaladora crise econômica peculiar e extraordinária, com níveis de recessão que, levando em conta seus particulares contextos, chegam a remeter aos da crise de 1929, mas com minúcias jamais presenciadas pelos olhos que a testemunham.

A parada do comércio e de diversos setores ao redor do globo apresenta determinante responsabilidade por esta conjuntura, ocasionando uma crise financeira que se aproxima das de contexto de guerra, com a agravante de ter ocasionado, repise-se, um *lockdown* generalizado, paralisando as mais diversas atividades e setores da economia mundial.

Isso se deu pela já mencionada velocidade de propagação da doença, que se alastrou e rapidamente acometeu parcela considerável da população mundial. Com o fito de desacelerar uma tragédia mundial que em poucas semanas se mostrou inevitável, as autoridades de cada nação passaram a adotar medidas de contenção da propagação da doença, sempre direcionadas pela Organização Mundial da Saúde. Infelizmente, a situação fugiu ao controle humano e medidas mais drásticas logo passaram a ser recomendadas altivamente.

As autoridades sanitárias e políticas a nível municipal, estadual e federal, no Brasil e no mundo, determinam gradativamente, outrossim, a proibição de aglomerações e eventos, o sistema de rodízio de veículos, bem como o fechamento de escolas, *shopping centers*, academias, restaurantes e todo o comércio não essencial. Essa situação inédita desencadeia inexoravelmente o desemprego em massa e o encerramento das atividades de diversas empresas e microempresas, a despeito das sucessivas medidas provisórias, leis e decretos<sup>4</sup> para minimizar as consequências do cenário posto, muitas delas dilatórias e ainda não efetivadas.

---

<sup>3</sup> Com alcance muito superior à primeira SARS de 2003, à MERS de 2012 e ao Ebola de 2014, quando levadas em conta as regiões alcançadas e a velocidade com que a doença se propagou. Para se ter ideia, a gripe espanhola de 1918, que fez dezenas de milhões de vítimas, levou de seis a nove meses para se propagar ao redor do mundo. A SARS-CoV-2 espalhou-se pelo mundo em apenas algumas semanas e, passados cerca de seis meses de seu surgimento, já contaminou mais de 5.614.000 pessoas e ocasionou cerca de 350.000 mortes em todo o mundo. Cf: OUR WORLD IN DATA. **Statistics and Research: Coronavirus Pandemic (COVID-19)**. 2020. Disponível em: <https://ourworldindata.org/coronavirus>. Acesso em: 27 maio 2020.

<sup>4</sup> Já há um número recorde de 45 medidas provisórias relacionadas ao combate à pandemia. Além das responsáveis pelo adiamento do pagamento de tributos e pelos créditos extraordinários, como a MP 924, outras, como a MP 927, apresentam medidas na esfera laboral para enfrentamento das crises geradas pelo COVID-19. Vejamos: “as MPs relacionadas à pandemia de coronavírus incluem a

Apesar dessas medidas, diga-se, alguns setores enfrentaram a inevitável paralisação de suas atividades, seja pela falta de estruturação para operar nas novas condições fáticas, pelas implacáveis dificuldades financeiras ou pela incompatibilidade de suas atividades com a corrente realidade, por serem prestadas presencialmente aos consumidores. É certo que alguns setores experimentaram um crescimento econômico em suas atividades, apesar de também terem que reorganizar o funcionamento de seus negócios, a exemplo dos supermercados, farmácias e, principalmente, dos aplicativos e serviços de *delivery*, uma forte tendência que se transformou em necessidade nesse período.

Destarte, alguns negócios e setores conseguem adaptar-se à nova realidade, reinventando-se e adequando a prestação de seus serviços, buscando ter um prejuízo menor em suas atividades e manter o seu negócio em funcionamento, honrando seus compromissos e mantendo os empregos que lhe são direta ou indiretamente dependentes, tarefa complexa e que exige uma alta capacidade de transformação e negociação.

Para melhor apreensão e valoração deste liame, é que elevamos o PL 1179/2020 e a discussão acerca da temática dos contratos de locação empresarial e como ficará o tratamento jurídico da matéria durante a pandemia, frente às dificuldades financeiras encontradas, com relevo para sua incidência na revisão, suspensão e extinção dos contratos de locação empresarial, nas diversas modalidades de negócios. É o que se dispõe a analisar nas seções seguintes.

### **3 DA REVISÃO, SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL**

Dentre os tantos compromissos e responsabilidades que a empresa assume para se manter em funcionamento, como as responsabilidades assumidas perante os seus fornecedores e subordinados, estão os relacionados ao local físico de

---

criação de programas para manutenção de empregos durante a crise, por meio de linhas de crédito para empresas (MP 944) e compartilhamento de encargos trabalhistas (MP 936); medidas para os setores de energia (MP 950), turismo e cultura (MP 948), portos (MP 945) e telecomunicações (MP 952); a liberação de recursos do FGTS (MP 946); a recomposição dos fundos de participação dos estados e dos municípios (MP 938); a simplificação de compras públicas (MP 951); e a facilitação de acesso ao crédito (MP 958)". Cf: AGÊNCIA SENADO. **Com coronavírus, abril bate recorde de medidas provisórias em 20 anos.** 30 abr. 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/04/30/com-coronavirus-abril-bate-recorde-de-medidas-provisorias-em-20-anos>. Acesso em: 08 maio 2020.

funcionamento do negócio. Com efeito, em caso de locação empresarial, quando não se detém a propriedade dos imóveis em que os empreendimentos funcionam, soma-se o aluguel às despesas fixas da empresa, bem como todos os encargos decorrentes do contrato de locação empresarial.

*A priori*, importante destacar que a locação empresarial deve ter uma proteção diferenciada da locação residencial<sup>5</sup>, devido à importância da localização do empresário para o exercício da atividade. É que apesar do direito fundamental à moradia e todos os seus desdobramentos, não há uma proteção a determinada moradia específica. De outro modo, entretanto, deve ser compreendida a locação empresarial, que diz respeito a um fundo de comércio, envolvendo um investimento para que determinada atividade econômica se desenvolva.

Esse investimento financeiro é necessário não só para o funcionamento, mas para o desempenho do negócio, criando toda uma estrutura mediante a adaptação e modificação do imóvel para as necessidades da atividade a que se propõe, o que inclui os investimentos em publicidade e propaganda e a identificação do cliente com o local físico do empreendimento.

Os contratos de locação, inclusive os de locação empresarial ou não residencial, bem como as cláusulas neles contidas, são regidos pela Lei do Inquilinato, a Lei 8.245/91, que estabelece ao locador e ao locatário uma série de direitos e deveres que devem ser observados na vigência do contrato celebrado. Em caso de descumprimento ao pactuado por uma das partes, esta deverá suportar as sanções previstas, a exemplo da Ação de Despejo.

A mencionada lei, em seu artigo 51, também protege a vinculação da clientela e dos investimentos injetados, peculiares ao contrato de locação empresarial, através do direito à renovação compulsória do contrato de locação ou direito de inerência ao ponto, tendo em vista que a sua alteração pode ocasionar a extinção do negócio, por se tratar de verdadeira referência acerca da atividade desenvolvida, identificando-se, não raras vezes, o local ou região, com a atividade que é ali desempenhada.

É sabido, ainda, que um dos novos paradigmas trazidos pelo Código Civil de 2002 é o paradigma da eticidade, da colaboração e da solidariedade contratual,

---

<sup>5</sup> O projeto de lei 1179/20, no seu texto base, trazia um dispositivo sobre suspensão do aluguel residencial, mas o receio de uma moratória geral fez essa previsão, até então, ser suprimida no substitutivo.

acarretando consigo a noção de boa-fé<sup>6</sup> como norma de conduta que deve pastorear as partes. Segundo Cristiano Farias e Nelson Rosenvald:

A boa-fé objetiva materializa uma necessária compreensão ética das relações privadas. Aliás, já tivemos oportunidade de afirmar, com convicção, que a boa-fé objetiva significa a mais próxima tradução da confiança, que é o esteio de todas as formas de convivência em sociedade. A Lei Civil, inclusive, acolhe a boa-fé objetiva de forma expressa, como princípio fundamental das relações jurídicas privadas.<sup>7</sup>

A Lei do Inquilinato possibilita a modificação de cláusulas consensualmente pelas partes (art. 18) e, em caso de divergência, faculta a solicitação de revisão do contrato perante o Judiciário (art. 19)<sup>8</sup>, desde que respeitado o período de três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente firmado pelas partes, além da divergência do valor do aluguel praticado, almejando ajustá-lo ao preço de mercado. Desse modo, verifica-se que a legislação especial deixou de contemplar hipóteses extraordinárias a justificar a revisão contratual, a exemplo dos contratos com menos de três anos de vigência e os afetados pela teoria da imprevisão.

Destarte, em privilégio ao princípio constitucional da função social dos contratos, é que se deve ponderar com o princípio da excepcionalidade da revisão contratual e da força obrigatória dos contratos, o *pacta sunt servanda*, para possibilitar também a revisão judicial, a suspensão com a dilação do pagamento dos alugueres ou até a rescisão dos contratos de locação empresarial, sem aplicação de multa, em virtude de hipóteses que se enquadrem à teoria da imprevisão, ou seja, em observância da cláusula *rebus sic stantibus*<sup>9</sup>.

[...] Os princípios vetores de uma ordem econômica sustentada e equilibrada, em que haja respeito ao direito do consumidor, ao meio ambiente e, como já observamos, à própria função social da

---

<sup>6</sup> “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

<sup>7</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**, volume I, 13. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015, p. 71.

<sup>8</sup> “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”.

<sup>9</sup> A expressão foi traduzida, na obra de Otavio Luis Rodrigues Junior, da seguinte forma: "Os contratos que têm trato sucessivo ou a termo ficam subordinados, a todo tempo, ao mesmo estado de subsistência das coisas". Cf: RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luis. **Revisão judicial dos contratos: Autonomia da vontade e teoria da imprevisão**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 35-37.

propriedade, todos eles, reunidos e interligados, dão sustentação constitucional à função social do contrato.<sup>10</sup>

A teoria encontra guarida no Código Civil, no art. 317<sup>11</sup>, que permite a interpelação judicial na revisão contratual em decorrência da imprevisibilidade, da quebra do equilíbrio contratual, por desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, bem como no capítulo atinente à extinção dos contratos, na seção intitulada “da resolução por onerosidade excessiva”. A seguir:

#### **Seção IV - Da Resolução por Onerosidade Excessiva**

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.

Partindo dessas disposições legais, que devem ser interpretadas sistematicamente com o diploma especial (Lei 8.245/91), demonstra-se que a legislação pátria promove, preferencialmente, a manutenção das relações comerciais, ao seu desfazimento, possibilitando a revisão dos contratos, desde que atendidas determinadas exigências, sobremaneira no âmbito judicial.

Nesse sentido, Flávio Tartuce sintetiza os seguintes requisitos autorizadores da revisão dos contratos pelo Judiciário: ser o contrato bilateral ou sinalagmático; oneroso; comutativo; de execução diferida ou de trato sucessivo; presença de onerosidade excessiva; motivo extraordinário ou imprevisível<sup>12</sup>. A hipótese das locações empresariais e a pandemia do coronavírus amolda-se a esses requisitos e, destarte, possibilita que seus contratos sejam revisitados, revisando-se os valores,

<sup>10</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 433.

<sup>11</sup> “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”.

<sup>12</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020. p. 605-608.

prazos, obrigações e multas, objetivando reestabelecer o equilíbrio econômico prejudicado pela pandemia.

Por todo o exposto, cumpre salientar que, preferencialmente, revisar-se-á o contrato, promovendo-se a conservação contratual, autorizando-se, apenas excepcionalmente a sua extinção, ou seja, frustrada a revisão e desde que cumpridos os requisitos já mencionados.

#### **4 DO TRATAMENTO JURÍDICO DA MATÉRIA EM VIRTUDE DA PANDEMIA**

O questionamento que abrolha deste cenário é acerca do tratamento jurídico direcionado às relações contratuais de locação empresarial enquanto perdurar a pandemia e seus efeitos, para os casos em que o funcionamento da atividade restar absolutamente estagnado ou prejudicado neste período.

*A priori*, não restam dúvidas de que ao locatário incumbem as despesas pactuadas, mas seria possível eventualmente a renegociação, redução, ou até uma temporária suspensão destes pagamentos, durante o período de dificuldade financeira por congelamento de sua produtividade, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia?

A resposta deve ser positiva, mas com ressalvas, a partir da análise cautelosa do caso concreto e com esteio na lei, para se rechaçar o oportunismo de devedores que desejam desvencilhar-se de obrigações que estão dentro de suas possibilidades de cumprimento.

É que não há como se desamparar a atividade econômica, os investimentos do locatário, os empregos gerados e a riqueza produzida e distribuída, até mesmo a arrecadação tributária, mas se deve, de igual modo, observar o grau de impacto sofrido por cada parte envolvida, o que fora pactuado contratualmente e suas implicações em caso de inadimplemento obrigacional, por circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis, analisando-se como essas nuances refletiram no equilíbrio contratual.

Ademais, a negociação tem um papel crucial ao evitar que o Judiciário seja inundado com este tipo de demanda, cabendo aos empresários, antes de ingressarem com uma demanda contenciosa, galgarem administrativamente uma negociação de redução temporária do valor pago, ou de suspensão do contrato enquanto a empresa estiver impossibilitada de voltar às suas atividades regulares,

por exemplo. Tudo instruído com documentação comprobatória das relevantes perdas e seus impactos, para enquanto tomam fôlego e se recuperam desta situação (inclusive literalmente, para os que forem acometidos por essa doença).

É certo que relativizar a possibilidade de revisão, suspensão e extinção contratuais, justificando genericamente no fortuito da impossibilidade de cumprimento em virtude de pandemia e queda de faturamento, é condenar toda relação contratual desta natureza ao terreno da insegurança jurídica<sup>13</sup>. Desse modo, é preciso cautela na análise fática individualizada, o que demandará a sensibilidade do Judiciário na ponderação dos interesses envolvidos e, se possível, na sua harmonização, identificando a natureza do contrato e se este foi afetado por atos governamentais e em qual extensão. Para tanto, alguns marcos teóricos devem ser estabelecidos e algumas ressalvas merecem ser a seguir comentadas.

A temática foi contemplada no projeto de lei 1179/2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Apresentado pelo Senador Antônio Augusto Junho Anastasia, o texto base foi aprovado já com algumas emendas na temática das locações e seguiu para a Câmara dos Deputados.

Este regime é estabelecido com validade para o enfrentamento deste momento pandêmico, de total paralisação da economia, buscando estabelecer marcos temporais a serem aplicados pelo Judiciário, variáveis a depender da situação do local e do setor comercial envolvido, uma vez que os impactos nos setores e a paralisação foi gradual e distinta nas cidades e estados brasileiros. O projeto considerou, ainda, o dia 20 de março de 2020<sup>14</sup> como termo inicial dos eventos derivados da pandemia, por ser a data de reconhecimento da ocorrência do estado de calamidade pública, através do Decreto Legislativo nº 6.

---

<sup>13</sup> Nesse sentido, vide importante artigo do professor Salomão Resedá. Para o autor, os reflexos econômicos da pandemia podem ser resumidos em: “a) aqueles contratantes que não possuem mais condições de arcar com o quanto acordado; b) aqueles que possuem viabilidade para cumprir o quanto acordado, porém preferem manter reserva para um futuro incerto; c) os que detêm plena capacidade de adimplemento” e “apenas aqueles primeiros podem ser alcançados pelo real contorno do caso fortuito e da força maior”. Cf. RESEDÁ, Salomão. **Todos querem apertar o botão vermelho do art. 393 do Código Civil para se ejetar do contrato em razão da COVID19, mas a pergunta que se faz é: todos possuem esse direito?**. 2020. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/7B7ADCA7997A49\\_salomao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/7B7ADCA7997A49_salomao.pdf). Acesso em: 13 maio 2020, p. 10.

<sup>14</sup> Ressalte-se que esta data deve ser interpretada como um norte, não consistindo em vinculativo absoluto para o juiz. A situação fática fará flexibilizar esta data, uma vez que a situação e as paralisações ocorreram e se desenvolveram de forma diferenciada nas cidades e estados, conforme já ressaltado.

Bem assim, os arts. 6º e 7º do substitutivo<sup>15</sup> reconhecem o enquadramento dos efeitos derivados da pandemia na conceituação de caso fortuito ou de força maior, a serem aplicados nas relações comerciais afetadas, desde que não seja alegado para relações obrigacionais vencidas antes do mencionado marco temporal inicial. Nesse ínterim, deve-se levar em conta também se houve convenção no sentido de uma das partes ter assumido o risco por eventual caso fortuito ou força maior, o que seria impeditivo para se invocar a modificação dos termos contratuais alegando a imprevisão, consoante art. 393, *caput*, do Código Civil<sup>16</sup>.

Como medida de cautela aos excessos, os dispositivos descartam, ainda, o aumento da inflação, a variação cambial, bem como a desvalorização ou a substituição do padrão monetário, como fatos imprevisíveis que impliquem na resolução de contratos por onerosidade excessiva ou por desproporcionalidade entre o valor da prestação devida e o momento de sua execução. Ocorre que essa proposição pode acabar limitando os efeitos da revisão contratual e a aplicabilidade da teoria da imprevisão, uma vez que, certamente, estes fatores serão afetados pela ululante recessão mundial.

Caso o projeto vire lei, o art. 9º do substitutivo<sup>17</sup> trará uma importante suspensão para o período, referente ao art. 59 da Lei de Locações, que trata da liminar em ação de despejo. O dispositivo determina que não se concederá liminar para a desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, até 30 de outubro de

---

<sup>15</sup> “DA RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS: Art. 6º: As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos. Art. 7º: Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos art. 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário. §1º As regras sobre revisão contratual previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo. § 2º Para os fins desta Lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários”. CÂMARA DOS DEPUTADOS. **PL 1179/2020**. Inteiro teor. 2020. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020). Acesso em: 12 maio 2020.

<sup>16</sup> “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 era possível evitar ou impedir.” (grifos nossos).

<sup>17</sup> “DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS: 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. Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020”. CÂMARA DOS DEPUTADOS. **PL 1179/2020**. Inteiro teor. 2020. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020). Acesso em: 12 maio 2020.

2020, especificando quais tipos de liminar previstas na Lei de Locações estão suspensas.

Se, por um lado, estabelecer-se-á um parâmetro temporal que leva em conta que a atividade econômica precisará de um tempo para se reestruturar e restabelecer após o retorno das atividades<sup>18</sup>, por outro evitar-se-á o oportunismo jurídico, ao limitar a suspensão, para ser aplicável apenas às ações de despejo propostas após o dia 20 de março de 2020.

A Lei de Locações estabelece, ainda, as situações de retomada do imóvel, a exemplo de quando a locação se encerra ou quando o locatário precisa reaver o imóvel para uso próprio ou para sua residência, situação que fora contemplada no texto original do projeto de lei 1179/20, através do § 2º do art. 9º. Apesar da previsão ter sido provisoriamente suprimida no substitutivo, é preciso interpretar o projeto de lei de acordo com o sistema das locações comerciais, ou seja, por estar-se diante do direito de propriedade, não há como se negar a sua garantia, sendo razoável aplicar as hipóteses de retomada dos imóveis previstas na Lei 8.245/91.

No mais, deve-se analisar a situação apresentada, pois a depender da natureza da atividade econômica e de como ela restou afetada pelas condições pandêmicas e seus efeitos, modular-se-ão as soluções jurídicas relativas aos ônus e implicações decorrentes da revisão, suspensão ou rescisão contratual, conforme exemplificaremos em seguida.

## **5 CONTRATOS DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL E NATUREZA DA ATIVIDADE ECONÔMICA**

Conforme já delineado nos tópicos alhures, a fundamentação das decisões judiciais deverá levar em consideração as peculiaridades do caso concreto afetas ao nível de impacto absorvido pela atividade comercial do locatário, as quais serão determinantes na análise do cabimento de revisão, suspensão ou resolução contratuais.

---

<sup>18</sup> Outros países estabeleceram parâmetros bem mais elásticos para essa recuperação, a exemplo da Alemanha, que suspendeu o despejo até junho de 2022. Cf: FRITZ, Karina Nunes. **Alemanha aprova pacote de mudanças legislativas contra a crise do coronavírus**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322781/alemanha-aprova-pacote-de-mudancas-legislativas-contr-a-cri-se-do-coronavirus>. Acesso em: 11 maio 2020.

Para contextualizar, destacamos os contratos de locação denominados *built to suit*, que são espécies de locação empresarial em que o locador realiza um investimento para reformar o imóvel, condicional ao aluguel para específico locatário, que demanda uma estrutura peculiar para o funcionamento de sua atividade. Ou seja, ele constrói e adequa o seu imóvel para comportar o modelo de negócio do seu locatário, estabelecendo-se uma remuneração por esta construção.

Desse modo, nesta modalidade contratual, uma eventual revisão para reduzir o valor do aluguel deverá encontrar uma limitação, não podendo dizer respeito a uma diminuição substancial, tal qual seria aplicada para um contrato de locação empresarial padrão. Além disso, o art. 54-A, § 1º, da Lei 8.245/91<sup>19</sup>, dispõe que poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos alugueres durante o prazo de vigência do contrato de locação nesta modalidade.

Tampouco, uma rescisão neste momento pode deixar de contemplar a multa contratualmente prevista pela despesa encomendada, ainda mais levando-se em conta que esses contratos geralmente são de longo prazo, feitos para perdurarem por muitos anos, o que faz valer as reformas. Não se pode, portanto, comprometer a remuneração do locador pelo investimento extra, sendo necessário salvaguardar a parcela de pagamento referente à remuneração pelas benfeitorias realizadas pelo locador a pedido do locatário.

Outro exemplo de atividade comercial que implica em peculiaridades no contrato de locação são as lojas em *shopping centers*, também muito impactadas pela pandemia de Covid-19, que acabou implicando o fechamento dos *shopping centers* no Brasil e no mundo. Esses contratos de locação geralmente preveem, por exemplo, um aluguel com acréscimo em percentual de faturamento, além de despesas com publicidade (FPP – fundo de promoção e propaganda) e condomínio.

Mais que isso, chegam a prever aluguel com valor diferenciado para períodos do ano de elevado consumo. Outra peculiaridade, é que a Lei 8.245/91 estabelece

---

<sup>19</sup> “Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. § 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. [...]”.

que o contrato de locação empresarial entre logistas e empreendedores de *shopping centers* pode ser livremente pactuado pelas partes<sup>20</sup>, devendo-se verificar a existência de cláusula de assunção de risco por eventual caso fortuito ou força maior, a impedir a alegação de repactuação em decorrência da crise econômica, pela parte que por ela se comprometeu.

De acordo com o art. 22 da Lei do Inquilinato, ainda, o locador detém a obrigação de garantir, enquanto perdurar a locação, o uso pacífico do imóvel locado. Ora, se o locatário está impossibilitado de utilizar o imóvel locado, por determinação estatal, não poderia ele se eximir de cumprir com o pagamento do aluguel pactuado, suspendendo ou rescindindo o contrato?

A resposta será diferente, a depender do grau de prejuízo que a atividade sofreu. Os supermercados e farmácias, por exemplo, continuam funcionando, com aumento de seus faturamentos, diga-se de passagem, mantendo-se, *a priori*, a obrigação do adimplemento da parcela integral do aluguel, a não ser que se comprove uma afetação importante nas vendas, por conta do esvaziamento do *shopping*. Já para as lojas em que o funcionamento foi inviabilizado, caberia uma revisão do valor do aluguel ou a suspensão/prorrogação dos prazos para sua quitação.

Outras atividades, ainda, sofreram restrição operacional decorrente de recomendações governamentais, é o caso dos prédios comerciais. As clínicas de fisioterapia, nutrição, psicologia e os consultórios médicos e odontológicos, tiveram que restringir os atendimentos eletivos e, em alguns casos, limitar o atendimento para alcançar apenas urgências e emergências. Profissionais da saúde e escritórios de advocacia, passaram a trabalhar através de consultas telepresenciais, como alternativa para conter os prejuízos financeiros. Nesses casos, poderiam também pleitear uma revisão contratual, desde que comprovada a queda do faturamento e o liame com a crise econômica.

Por fim, ilustramos a situação das lojas de rua: em alguns municípios, o comércio foi totalmente fechado; em outros, setores estratégicos foram impedidos de funcionar, ruas de maior circulação de pessoas, a título de exemplo. Nesses casos, também caberia a revisão contratual da locação do setor não essencial impedido de

---

<sup>20</sup> “Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.[...]”.

funcionar, sempre instruída com a documentação comprobatória do nexo de causalidade entre o evento alegado e a queda do faturamento.

## **5 CONCLUSÃO**

Não há dúvidas quanto à importância do estudo da temática das locações empresariais no contexto da crise econômica instaurada pelo novo coronavírus e suas implicações jurídicas às diversas espécies de negócios. A partir do entendimento de como a questão deve ser interpretada e solucionada, no que tange à revisão, suspensão e extinção dos contratos de locação comercial, enquanto perdurarem os efeitos da crise econômica, reconhecer-se-á a sua seriedade, a partir da assimilação da relevância que o assunto detém no desenvolvimento das relações comerciais no período.

O Judiciário, que já se encontra sobrecarregado, assume papel crucial nessa empreitada, pois, inevitavelmente, enfrentará e terá de lidar com as pressões de absorver uma demanda considerável de processos referentes às mais diversas nuances, decorrentes dos aspectos afetados por esta pandemia, sobretudo do ponto de vista econômico.

A pandemia e seus efeitos devem ser interpretados como eventos imprevistos e imprevisíveis que impactam as relações privadas, a exemplo dos contratos de locação comercial, por elevarem os custos envolvidos e gerarem o desequilíbrio das prestações obrigacionais que foram originariamente pactuadas, o que sobrecarrega e pode, por vezes, inviabilizar a continuidade do contrato nos termos inicialmente firmados.

Nessa conjuntura, deve-se utilizar das ferramentas disponíveis no nosso ordenamento jurídico e jurisprudência, a exemplo da PL 1179/20, vinda em boa hora, de forma que, acaso vire lei, ofertará segurança jurídica às decisões judiciais do período, ao estabelecer uma diretriz isonômica, estável e parametrizada, adaptando o sistema ao contexto da pandemia e dando consistência à fundamentação das decisões judiciais.

É preciso elevar a importância que a capacidade de negociar e se adequar representa nesse contexto de paralisação da atividade econômica, evitando-se o desgaste de uma demanda judicial, ao se buscar consensualmente a resposta que

pode significar a sobrevivência de um negócio à essa turbulenta tempestade macroeconômica.

Com efeito, se ao locatário incumbe honrar com as obrigações contratuais a que se comprometeu, também lhe cabe lutar para manter sua empresa e seus colaboradores, seja rediscutindo ou negociando a suspensão do débito por tempo razoável, ou até ofertando outra garantia para não perder o seu local físico de funcionamento.

Nem todo empresário possui recursos suficientes (ou capacidade de endividamento) para honrar seus inúmeros compromissos e atravessar a obscura crise que os surpreendeu. Importante lembrar que alguns tiveram a receita zerada em questão de dias, sem qualquer tempo para preparação ou planejamento. Afinal, mesmo com os incentivos governamentais e a dilação no pagamento dos tributos e demais obrigações, estes ainda serão mantidos e terão de ser honrados, mesmo que *a posteriori*.

Por isso, uma negociação da locação é muito importante, para que se tenha um índice menor de indivíduos batendo à porta do Judiciário e, assim, preservando as relações estabelecidas. É imprescindível espírito colaborativo para manter a nossa estrutura jurídica (e judiciária) saudável, sobrepondo a negociação ao mero estabelecimento de parâmetros objetivos engessados. Assim sendo, é preciso harmonizar os direitos envolvidos, com a mitigação dos ganhos e a diluição de parte dos prejuízos, por todos os interessados na continuidade da relação comercial.

## REFERÊNCIAS

AGÊNCIA SENADO. **Com coronavírus, abril bate recorde de medidas provisórias em 20 anos.** 30 abr. 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/04/30/com-coronavirus-abril-bate-recorde-de-medidas-provisorias-em-20-anos>. Acesso em: 08 maio 2020.

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/L13979.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/Lei/L13979.htm). Acesso em: 07 maio 2020.

BRASIL. Ministério da Saúde. Gabinete do Ministro. **Portaria no 188, de 3 de fevereiro de 2020.** Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/portaria/prt188-20-ms.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/prt188-20-ms.htm). Acesso em: 07 maio 2020.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **PL 1179/2020**. Inteiro teor. 2020. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020). Acesso em: 12 maio 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**, volume I, 13. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

FRITZ, Karina Nunes. **Alemanha aprova pacote de mudanças legislativas contra a crise do coronavírus**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322781/alemanha-aprova-pacote-de-mudancas-legislativas-contr-a-cri-se-do-coronavirus>. Acesso em: 11 maio 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

OUR WORLD IN DATA. **Statistics and Research: Coronavirus Pandemic (COVID-19)**. 2020. Disponível em: <https://ourworldindata.org/coronavirus>. Acesso em: 27 maio 2020.

RESEDÁ, Salomão. **Todos querem apertar o botão vermelho do art. 393 do Código Civil para se ejetar do contrato em razão da COVID19, mas a pergunta que se faz é: todos possuem esse direito?**. 2020. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/7B7ADCA7997A49\\_salomao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/7B7ADCA7997A49_salomao.pdf). Acesso em: 13 maio 2020.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luis. **Revisão judicial dos contratos: Autonomia da vontade e teoria da imprevisão**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

WORLD HEALTH ORGANIZATION. **WHO Director-General's statement on IHR Emergency Committee on Novel Coronavirus (2019-nCoV)**. 2020. Disponível em: [https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-\(2019-ncov\)](https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-statement-on-ihr-emergency-committee-on-novel-coronavirus-(2019-ncov)). Acesso em: 07 maio 2020.