

DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ SOBRE REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DURANTE A PANDEMIA DO VÍRUS DA COVID-19 (SARS-COV-2)

Jonathan dos Santos¹ (Unisecal)
Sabrina Oliveira Stefanello² (Unisecal)

Resumo: Durante o período da pandemia da COVID-19, os comércios classificados como não essenciais, conforme decretos governamentais foram obrigados a suspender suas atividades. Essa paralisação gerou prejuízos financeiros significativos, o que, por consequência, levou muitos comerciantes a não conseguirem honrar os pagamentos dos aluguéis dos estabelecimentos comerciais conforme acordado contratualmente. Diante dessa situação, diversas partes buscaram a intervenção do Poder Judiciário. Com o objetivo de compreender as decisões judiciais proferidas nesse contexto, esta pesquisa adota uma abordagem qualitativa, dedutiva e de caráter documental. Pretende-se analisar os critérios utilizados pelos tribunais nas ações que envolveram pedidos de intervenção jurídica nos contratos de aluguel de imóveis comerciais, motivados pela inadimplência resultante das medidas estatais de contenção da propagação do vírus. Os objetivos deste trabalho são reunir as demandas jurídicas ajuizadas entre dezembro de 2020 e maio de 2021, relacionadas à pandemia da COVID-19, que visavam à alteração definitiva dos contratos de locação comerciais firmados antes da crise sanitária, analisar os fundamentos utilizados pelo Poder Judiciário ao decidir sobre esses pedidos, especialmente diante dos argumentos apresentados pelos autores das ações, e compreender o entendimento predominante entre os julgadores sobre a possibilidade e os limites da intervenção judicial nesses contratos durante o referido período, com isso concluir se é possível o judiciário alterar de forma concreta o contrato feito pelas partes, em detrimento de um fato de força maior como a pandemia de covid 19. Temos como hipótese o fato de que um evento de nível mundial, como uma pandemia, é capaz de possibilitar o judiciário a alterar o contrato firmado entre locador e locatário, visto que arcar com um prejuízo irá afetar a empresa, assim acumular dívidas e deixar o locador e outros credores sem os pagamentos devidos.

Palavras-chave: Pandemia. Covid-19. Revisão De Contrato. Aluguel. Princípio Da Boa-Fé.

1 INTRODUÇÃO

Com o início da pandemia de covid-19, os países se viram diante de um grande problema de saúde, várias medidas foram tomadas para conter a contaminação de forma acelerada entre a população, foi nesta ocasião que os governos tomaram medidas agressivas para impedir o contato entre pessoas para não acelerar o compartilhamento do vírus, já que ele é transmitido através do ar, varias foram essas medidas, e a que mais gerou impactos econômicos foi o distanciamento

¹ Acadêmico do 9º período do Curso de Bacharelado em Direito no Centro Universitário Santa Amélia (UNISECAL) - e-mail: jnthnsantospontagrossa@gmail.com

² Professora orientadora – e-mail: sabrina@oliveirastefanello.com.br

social, pois teve de ser impedida a aglomeração de pessoas em ambientes públicos como os comércios, lugares estes que sempre obtiveram uma grande concentração de pessoas, o comercio teve de fechar suas portas de forma imediata e sem um prazo para voltar as suas atividades, e mesmo após a permissão para reabrir as porta, tiveram que controlar a quantidade de consumidores que adentram a loja, pois os novos decretos criaram normativas que impediram o uso da capacidade máxima dos comércios, tudo isso impactou diretamente na renda dos comerciantes, pois se antes da pandemia usavam seu negócio para pagar suas contas e se manter, agora às dívidas estavam se acumulando e dificultando o pagamento de suas obrigações, uma delas foi o próprio aluguel do ponto comercial, o que levou os locatários a buscar no judiciário uma forma de repassar o seu prejuízo a um terceiro, que neste caso é o verdadeiro dono do imóvel o locador, assim iremos reunir algumas decisões jurídicas tomadas diante da demanda gerada pelo prejuízo acumulado pelos comerciantes devido às restrições para conter a disseminação do vírus de covid-19.

Com a inadimplência dos comerciantes em cumprir com o pagamento de valores referentes a contratos de locação de imóveis comerciais, busca-se o judiciário para realizar a revisão dos valores tratados durante a locação inicial do ponto comercial.

Como o judiciário julga e decide em situações que a revisão do contrato é solicitada para amenizar prejuízos providos de eventos naturais, os quais estão fora do controle de ambas as partes, como foi o caso da pandemia de covid-19.

Diante das imposições colocadas pelos decretos, apenas o comércio considerado de serviço essencial, pode continuar seu atendimento durante o período imposto pelo governo estadual e municipal, e a autorização para voltar as atividades ocorreu mediante restrições impostas nos decretos, que foram desde uso de álcool em gel e máscaras, até o controle no número de pessoas que poderiam adentrar ao mesmo tempo nos estabelecimentos, o que afetou a lucratividade e acumulou dívidas para os comerciantes.

Várias foram à justiça buscar uma forma de compensação para seu prejuízo, alguns pedidos foram em relação ao valor do aluguel pago durante o período em que estiveram diante das restrições contra a covid-19, pois enfrentaram dificuldades para arcar com os valores estabelecidos em contrato, e buscaram no judiciário um equilíbrio para esta situação.

Em relação ao tema de pesquisa, foram analisadas as decisões proferidas pelo judiciário durante o período de seis meses entre dezembro de 2020 e maio de 2021, foi observado que os contratos são respeitados, desde que tenham seguido o princípio da boa-fé e função social, pois todas as decisões analisadas no período citado, são sustentadas em não gerar prejuízo injusto aos locadores, pois também são vítimas dos problemas decorrentes da pandemia e o aluguel é a sua fonte de renda.

Entretanto o judiciário acatou os pedidos de desconto sobre os valores do aluguel durante o período de inatividade do comerciante, nos casos em que foi aceito, aplicou-se um percentual de desconto sobre o valor mensal do aluguel, que em sua maioria foi de 50%, até o período em que se estendeu às restrições, apenas foi aceito o pedido de desconto para locatários que provaram que seu prejuízo foi recorrente das restrições impostas pelo governo, foi entendido que em nenhuma das decisões analisadas o legislador alterou o contrato legal feito entre as partes, tornando sempre nulos de pleno direito os pedidos de revisão do valor por período indeterminado.

A metodologia empregada consistiu em uma pesquisa documental com abordagem dedutiva, qualitativa, que segundo o escritor Gil (2002), esse método se caracteriza por buscas em fontes primárias, que ainda não receberam tratamento analítico, para esta pesquisa utilizamos decisões proferidas nos tribunais do estado do Paraná, no período de 6 (seis) meses entre dezembro de 2020 a maio de 2021, as pesquisas focam em pedidos de fixação de novos valores sobre o contrato de aluguel, ou seja uma diminuição do valor combinado entre as partes, os locatários também solicitam subsidiariamente o perdão dos valores atrasados durante as restrições, pois com o fechamento dos comércios, os comerciantes deixaram de fazer o pagamento dos valores, o objetivo com esta pesquisa é entender como o tribunal agiu diante de pedidos que o leva a interferir em contratos feitos entre particulares, e como consequência verificar como foi a maioria dos entendimentos em tal demanda.

Com esta pesquisa temos o objetivo de reunir as demandas jurídicas que foram feitas neste lapso temporal, em decorrência da covid-19, que almejam que o legislador altere de maneira definitiva o contrato que foi acordado e aceito por ambas as partes antes que a pandemia surgisse, após analisar e completar este objetivo o próximo é entender como o judiciário sustenta sua decisão diante dos pedidos e argumentos feitos pelos reclamantes, e ao final buscamos por entender qual foi o entendimento dos legisladores.

Assim, como forma de adquirir conhecimento prático na área do Direito, constituiu-se o interesse em analisar os critérios utilizados pelo judiciário nas ações de revisão de contrato de aluguel comercial. Com a pandemia do Coronavírus, em 2019, uma nova dinâmica social eclodiu mundialmente, uma das consequências foi o agravo econômico, resultando em problemas sociais, como desemprego e inadimplência, assim o objetivo do judiciário foi sopesar a relação contratual e evitar que apenas uma parte suporte todo o dano gerado. Desse modo, a análise científica das questões contratuais durante a pandemia, envolvendo locador e locatário, que são objetos em ações no Tribunal de Justiça, é de interesse acadêmico para verificar como se estabelece o equilíbrio contratual, e como o judiciário se coloca nas relações privadas. Diante das imposições colocadas pelos decretos, apenas o comércio considerado de serviço essencial, pode continuar seu atendimento durante o período imposto pelo governo estadual e municipal, e a autorização para voltar às atividades ocorreu mediante restrições impostas nos decretos.

2 CHEGADA DO VÍRUS COVID-19 (SARS-CoV-2) AO BRASIL

A palavra pandemia tem origem no grego e significa “todo o povo”, “pan” (todo) e “demos” (povo). Assim, uma pandemia tratando-se de doença, significa que atinge em nível mundial e impacta os lugares em que ocorre.

A gripe espanhola, ocorrida de 1918 a 1920, tratou-se de uma pandemia, ou seja, a doença trouxe reflexos a nível mundial, não tendo origem certa, todavia espalhada por intermédio da Primeira Guerra Mundial que ocorria na época. Esse nome é porque a Espanha era o país que transmitia informações sobre a doença. (Daré, 2021)

Após anos sem qualquer pandemia, em dezembro de 2019, o mundo teve conhecimento acerca da Covid-19, este é um vírus que causa infecção respiratória, e pode causar desde um resfriado até uma pneumonia grave, em média de 5 a 6 dias após a infecção com covid-19, o infectado apresenta sintomas como problemas respiratórios leves e febre persistente, que se não tratados de forma adequada podem evoluir para casos mais graves e levar o infectado à morte.

O primeiro registro oficial se deu na cidade de Wuhan, na China, província de Hubei, se disseminando e levando a óbito moradores locais infectados. Em um curto

espaço de tempo, a cidade decretou quarentena, em 23 de janeiro de 2020 (Silva e Silva, 2020).

No mesmo mês, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou emergência internacional, pois o vírus se disseminou rapidamente pela China e outros países no mundo. Então, no dia 26 de fevereiro, apenas dois meses depois do primeiro registro da doença na China, o Ministério da Saúde (MS) confirmou o primeiro caso de Covid 19 no Brasil, na cidade de São Paulo SP (Silva e Silva, 2020). Dessa forma, a Covid 19 chegou ao Brasil, e de maneira rápida e inesperada se disseminou.

O mundo atual torna-se muito complexo pela velocidade de acesso à informação, sendo verdadeira ou falsa, o que também coloca barreiras quando se impõe que a sociedade tenha um comportamento rigoroso e linear, diante de uma pandemia (Silva e Silva, 2020).

Dessa forma, a globalização e o crescimento da população contemporânea foram essenciais para a propagação da Covid-19, visto que, a interferência no meio ambiente em que há uma grande concentração de pessoas, facilita o surgimento de doenças, e a aglomeração e grande circulação de pessoas promove a disseminação das doenças contagiosas, deixando a “porta aberta” para uma pandemia. Dessa forma, durante a pandemia do Coronavírus, os países, e até mesmo o Brasil, obrigaram-se a tomar medidas de proteção sanitária, aderindo a protocolos de biossegurança para evitar a disseminação do Coronavírus (Daré, 2021).

Devido aos protocolos de segurança vários comércios fecharam suas portas até que o surto do vírus fosse controlado, porém esse período com o comércio impedido de atender seus clientes se estendeu por um tempo maior do que os comerciantes podiam suportar, nosso objetivo é entender como o judiciário vai agir diante dos pedidos de revisão dos contratos de aluguel firmados antes do período de pandemia.

2.1 CALAMIDADE PÚBLICA GERADA PELA CONTAMINAÇÃO COM COVID-19 E O DEVER DO ESTADO

Em decorrência da infecção humana, provocada pelo novo Coronavírus (2019-nCoV), foi declarada Emergência em Saúde Pública de Importância

Internacional, pela Organização Mundial da Saúde, em 30 de janeiro de 2020. A partir daí, em vários países, houve a decretação de Estado de Emergência (Daré, 2021).

Segundo o ministro da saúde e médico Luiz Henrique Mandetta (BENITE, 2020) os decretos irão diminuir a aglomeração de pessoas em comércios e lugares públicos, para que o vírus deixe de ser compartilhado, e assim ter um controle maior, objetivando controlar a superlotação nos hospitais, os quais não seriam capazes de suportar uma demanda em proporções pandêmicas, assim os decretos tinham o objetivo de diminuir as consequências de uma pandemia por um vírus novo e com uma proporção de óbito alta.

No Brasil, como primeiras medidas foi a publicação da Portaria nº 188/GM/MS, de 4 de fevereiro de 2020, que Declara Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional, decorrente da infecção pelo novo Coronavírus (2019-nCoV) e a criação da Lei Federal nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que veio estabelecendo as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública, de importância internacional, decorrente da infecção pelo Coronavírus (2019-nCoV).

Ainda, com o Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, foi decretado estado de Calamidade Pública, no Brasil, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, pela solicitação do Presidente da República, encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18 de março de 2020. Para os fins do artigo 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 e para as dispensas do atingimento dos resultados fiscais previstos no art. 2º da Lei nº 13.898, de 11 de novembro de 2019, e da limitação de empenho de que trata o art. 9º da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

No Paraná, foi editado o Decreto Legislativo nº 4230, de 16 de março de 2020, que reconheceu a ocorrência de estado de calamidade pública adotando as medidas administrativas necessárias para o enfrentamento da emergência de saúde pública, decorrente do vírus SARS-CoV-2 (Covid-19).

A possibilidade de tal ação está prevista em lei, no decreto federal n.º 7.257/2010, o qual estipula que em situações reconhecidamente anormais, decorrentes de desastres (naturais ou provocados) e que causaram danos graves à comunidade, inclusive ameaçando a vida da população em questão (Militão, 2020). Os governantes podem tomar decisões que em situações de normalidade pode ser considerado abuso de poder, pois vão além de sua competência. Com tudo o estado

de calamidade deve ser reconhecido pela União, pois o intuito de tal ação é resguardar a integridade da população atingida pelo desastre.

A função pública do Estado Democrático de Direito, é exercida no cumprimento do dever de alcançar o interesse público, mediante o uso dos poderes instrumentalmente necessários conferidos pela ordem jurídica, os estados assumem seu papel de autoridade máxima com os decretos, e impõem restrições que obriga a população a seguir medidas autoritárias em nome do bem da coletividade, pois a própria população e as empresas privadas não seriam capazes de gerenciar uma crise desta proporção sem a intervenção do Estado.

Segundo Celso Antônio Bandeira de Mello, o direito coletivo se dispõe sobre o privado e individual, preza pelos interesses considerados pertinentes à sociedade, dessa forma, juridicamente, no Direito Administrativo, há uma disciplina normativa peculiar, que se molda por dois princípios, o primeiro é o da supremacia do interesse público sobre o privado e o segundo é o da indisponibilidade dos interesses públicos pela União, concernentes da Administração Pública, dado que a lei assim estipulou. (Mello, 2015).

3 DEFINIÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação imobiliária é respaldado pelo princípio da autonomia das vontades, o qual fala que nenhum indivíduo possui a obrigação de contratar, mas, se assim o fizer, irá estabelecer os termos do ajuste contratual e esse instrumento possuindo validade e eficácia deverá ser cumprida, não podendo depois sofrer influxo algum (TARTUCE, 2020).

Segundo Gonçalves (2018, p. 18), o contrato se passa na forma de acordo jurídico, que deve ser entre duas ou mais pessoas, bilateral ou plurilateral, “contrato é, portanto, como dito, uma espécie do gênero negócio jurídico.”

O fundamento ético do contrato é a vontade humana, desde que atue na conformidade da ordem jurídica. Seu habitat é a ordem legal. Seu efeito, a criação de direitos e de obrigações. O contrato é, pois, um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Desde Beviláqua o contrato é comumente conceituado de forma sucinta, como o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos. (Pereira, 2015, p. 07).

Gonçalves (2018, p. 46) “o princípio da obrigatoriedade dos contratos pode ser compreendido como a irreversibilidade da palavra empenhada.” Isso garante ao sujeito do negócio jurídico o direito de manifestar sua vontade no contrato e determinar as disposições na relação jurídica, o que for acordado pelas partes possui força de lei.

Considerando o princípio *pacta sunt servanda*, o qual nos traz que, para haver modificação ou extinção do contrato a razão deve ser justificada, entretanto se isso se tornar regra, teremos uma insegurança jurídica, sendo denominado princípio da força vinculante dos contratos (GONÇALVES, 2018).

4 PRINCÍPIOS DO DIREITO CONTRATUAL E A BUSCA DA REVISÃO DO CONTRATO DEVIDO A PANDEMIA DE COVID-19

Analisando os contratos é preciso entender alguns princípios, que são essenciais e norteiam uma relação de contrato, neste trabalho vamos usar como principais os seguintes princípios, o princípio da autonomia privada, este se encontra no artigo 421 do código civil, o qual apresenta a liberdade de contratar e a contratual, a liberdade de contratar define que o indivíduo tem autonomia de contratar ou não, e escolher com quem a relação de contrato vai acontecer.

O princípio da força obrigatória do contrato (*Pacta sunt servanda*), este princípio estipula que as vontades manifestadas no contrato devem ser respeitadas, pois constituem uma norma jurídica entre as partes. Desde que o contrato seja bilateral, ou seja, ambas as partes ditaram as cláusulas do contrato, uma das partes pode invocar a exceção de contrato não cumprido, que é quando uma das partes alega não ter cumprido com sua responsabilidade porque a outra deixou de cumprir com o que foi acordado em contrato.

Princípio da boa-fé objetiva, este princípio possui três funções; função limitadora, artigo 187 do código civil, esta função busca coibir abuso ou vantagem indevida que uma das partes venha a tentar sobre a outra, o objetivo é punir caso um dos contratantes mude sua conduta de confiança, ou seja, aquela situação em que após o contrato firmado uma das partes apresenta condições que prejudicam a outra parte, firmando-se em uma interpretação do contrato.

Função interpretativo, artigo 113 do código civil, os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé, e os usos do lugar de sua celebração, ou seja, o

contrato jurídico deve ser interpretado pois nem sempre está claro o que foi acordado, deve-se analisar o contrato e entender se houve ou não uma falha no comportamento de uma das partes após a celebração do contrato a fim de conseguir vantagem sobre a outra, também se deve levar em conta os costumes do lugar que o contrato foi firmado pois o uso, costumes e práticas de mercado podem ser diferentes entre algumas regiões.

Princípio da equivalência das prestações, define que todo contrato envolve uma troca entre as partes, gerando uma relação de equivalência, ou seja, para que não haja um enriquecimento sem causa, deve haver uma equivalência entre o que se paga e o que se recebe, este princípio garante que caso exista esta disparidade é possível a revisão ou o desfazimento do contrato.

O fundamento ético do contrato é a vontade humana, desde que atue na conformidade da ordem jurídica. Seu habitat é a ordem legal. Seu efeito, a criação de direitos e de obrigações. O contrato é, pois, um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Desde Beviláqua o contrato é comumente conceituado de forma sucinta, como o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos. (Pereira, 2015, p. 07)

No período em que o governo impôs restrições de funcionamento para o comércio, devido a pandemia de Covid-19, muitas empresas viram seus rendimentos chegar a valores mínimos, devido a imposição por parte do governo em forma de decretos, que na busca de evitar o contágio e propagação do vírus, gerou um desequilíbrio no sistema econômico que dependia do cliente para concluir seu ciclo comercial, gerando prejuízos para os comerciantes sendo assim muito mais difícil manter em dia suas obrigações financeiras, isso levou os locatários a procurar o judiciário com objetivo de minimizar o prejuízo financeiro que sofreram.

5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Os referidos julgados foram encontrados a partir do portal eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, através da busca pelas seguintes palavras-chave, “Pedido de revisão do contrato de aluguel durante a pandemia”. As decisões

proferidas pelo Tribunal de Justiça apresentadas se deram no lapso temporal de 6 meses, que englobando os meses de dezembro de 2021 a maio de 2022.

Agravo de instrumento – tutela cautelar antecedente – decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência – insurgência da parte autora – acolhimento parcial – probabilidade do direito e risco de dano – pertinência da argumentação referente ao estado de pandemia – evidenciado risco de dano ao funcionamento do estabelecimento diante dos impactos causados ao comércio – prova da redução brusca no faturamento – busca do equilíbrio contratual – suspensão integral do pagamento dos aluguéis, porém, capaz de imprimir injusto prejuízo à outra parte – fixação provisória de valor de aluguel menor do que aquele previsto no contrato que se revela razoável e em observância às particularidades do caso concreto – parâmetros já sedimentados neste tjpr – decisão reformada a fim de conceder em parte a tutela de urgência requerida. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJPR - 17ª c.cível - 0041997-10.2021.8.16.0000 - Curitiba - rel.: juiz de direito substituto em segundo grau Hamilton Rafael Marins Schwartz - j. 14.12.2021)

O presente julgado foi solicitado por uma casa de festas infantis, chamada Kids Town, que recorreu a primeira decisão onde, devido a proibição de funcionamento durante a pandemia acumulou dívidas, e na tentativa de amenizar este prejuízo, ajuizou uma ação solicitando em tutela de urgência que os meses atrasados fossem perdoados, porém a tutela foi negado, porque de acordo com o juízo por mais que não haja necessidade de provas inabaláveis do fato, é preciso elementos que evidenciem a veracidade das alegações para que não lhe restem dúvidas. Neste recurso a autora demonstrou com provas o seu prejuízo e requereu o conhecimento do recurso, com a antecipação da tutela recursal e a suspensão das obrigações desde 03.02.2020, com afastamento dos efeitos da mora, bem como a redução em 50% das obrigações locatícias no período de Covid-19.

A decisão do juízo sobre o recurso foi baseada no artigo 317 do Código Civil, discorre que: “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”. Porém devido a pandemia ser um caso extraordinário e imprevisível, se entende que não deve ser imposto injusto prejuízo a outra parte, diante do exposto o juízo acolhe a redução do valor do aluguel para 50% durante o período em que a casa de festas estiver fechada e 80% durante os demais meses que se manter o estado de calamidade.

Agravo de instrumento – ação de revisão temporária de contrato de locação – decisão agravada que indeferiu o pedido de redução liminar do valor do aluguel – manutenção – arguição de diminuição no faturamento causada pelas medidas adotadas para contenção da pandemia da covid-19 – ausência de elementos que demonstrem a impossibilidade de cumprimento do contrato – desequilíbrio na relação jurídica, por ora, não constatado – impossibilidade de repassar os impactos financeiros suportados pela agravante à agravada – recurso desprovido agravo interno – interposição em face da decisão que indeferiu o pedido de antecipação da tutela recursal – análise do mérito que torna prejudicada a presente insurgência – recurso não conhecido
(tjpr - 18ª cÍVEL - 0061435-56.2020.8.16.0000 - CASCAVEL - rel.: desembargadora Denise Kruger Pereira - j. 31.01.2022)

Nesse julgado, o reclamante recorre a decisão do primeiro juiz, o qual negou seu pedido em tutela de urgência para que fossem perdoados das prestações atrasadas do aluguel de seu imóvel comercial, segundo o autor devido ao fechamento durante o período de pandemia seu prejuízo o impediu de cumprir com o contrato de aluguel, o autor apresentou seus rendimentos durante os respectivos meses, porém foi constatado que a redução de seu lucro comparado ao mesmo período do ano passado não foi maior que 50%, e que durante um período de 6 meses o autor ficou apenas 30 dias sem atendimento presencial, o qual motivou o indeferimento do pedido.

A parte autora recorreu à sentença, com a sustentação de que devido às determinações causadas pela covid-19, não pôde exercer suas atividades pelo período de 30 (trinta) dias, e que a reabertura ocorreu com inúmeras limitações, alegando que mesmo com o retorno do atendimento presencial o comércio teve grande redução de público, situação essa que deve refletir nos contratos relacionados, cita que houve equívoco na decisão ao colocar como fator externo a redução no faturamento, o recorrente baseou seu pedido de isenção e desconto, no fato de que, não fez uso do imóvel pelo período, por motivos que vão além de suas responsabilidades, ela solicita que as prestações vencidas sejam perdoadas em caráter de urgência, para afastar qualquer hipótese de desocupação do imóvel, as vincendas sejam reduzidas em 50% do valor e a retirada de seu nome de cadastros restritivos de crédito.

O juiz sustentou sua tese afirmando que não foi comprovada a impossibilidade da autora arcar com o valor total do aluguel pois por mais que tenha tido prejuízo nos meses de março e agosto de 2020, não apresentou provas de que não possui reservas financeiras capazes de manter o aluguel, e que a autora está efetuando o depósito judicial normalmente, e que relação jurídica não possui desequilíbrio visto que a uma

bilateralidade contratual das obrigações, diante disto o juiz nega todos os pedidos da autora.

Agravo de instrumento. ação de revisão temporária de contrato de locação. decisão agravada que indeferiu o pedido de redução liminar do valor do aluguel. manutenção. arguição de diminuição no faturamento causada pelas medidas adotadas para contenção da pandemia da covid-19. ausência de elementos que demonstrem a impossibilidade de cumprimento do contrato. desequilíbrio não constatado. descontos aplicados por animus do locador. recurso desprovido.

(tjpr - 17ª c. cível - 0069493-14.2021.8.16.0000 - CURITIBA - REL.: juiz de direito substituto em segundo grau Hamilton Rafael Marins Schwartz - j. 21.03.2022)

Neste julgado o agravante informa que devido às restrições que sofreu devido aos decretos, seu prejuízo imensurável, então solicita que seja feita uma revisão contratual, com redução integral dos aluguéis ou subsidiariamente uma redução parcial sobre o valor do aluguel.

Porém, o agravante não apresentou provas de seu prejuízo, como balancetes sobre seu lucro durante o período em questão, ou até mesmo um demonstrativo comparando os ganhos do ano anterior ao mesmo período em que sofreu tal prejuízo, também é verificado nos autos que a reclamada cedeu descontos que foram de 20% a 100% nos meses que o reclamante alega não ter recebido desconto.

Diante do exposto pelo juízo, o agravante tem seu recurso negado, por se tratar de um dano financeiro sem provas, e sua negativa de ter recebido descontos sobre o valor do aluguel nos períodos de fechamento, foram esclarecidas por recibos e demonstrativos bancários apresentados pela parte reclamada. Podemos identificar que o princípio da boa-fé objetiva no fato, onde além do reclamante agir de má fé tentando tirar vantagem sobre o reclamado, pois havia recebido descontos sobre as cobranças, ainda utilizou do fato que as restrições estavam gerando em alguns casos, a revisão do valor de contratos, para buscar tal aplicação ao seu contrato.

Agravo de instrumento interposto pelo locatário. ação de despejo na qual foi requerida, em reconvenção, a revisão do contrato e postulada, liminarmente, a redução do valor dos alugueres. antecipação de tutela indeferida e objeto do presente recurso. alegada redução do faturamento em decorrência da pandemia covid-19. loja de vestuário masculino com sede no centro de Curitiba. contrato de locação verbal. ausência de probabilidade do direito. valor dos alugueres e condições contratuais ainda não comprovadas nos autos. teoria da imprevisão que, na hipótese em exame, demanda análise exauriente pelo juízo de origem. recurso não provido.

(TJPR - 17ª c. cível - 0058038-52.2021.8.16.0000 - Curitiba - REL.: desembargador Naor Ribeiro de Macedo Neto - j. 07.04.2022).

Neste caso o locatário de um imóvel no centro de Curitiba possui uma loja de artigos masculinos, que por estar em atraso com os valores acordados em relação ao aluguel, recebe e recorre uma ação de despejo impetrada pelo locador, ele alega que como seus clientes são homens mais velhos não são habituados a fazer compras pela internet, o que lhe acarretou uma diminuição significativa em suas vendas em razão do fechamento do comércio durante a pandemia de covid-19, não conseguindo arcar com as custas do aluguel, após conseguir a anulação da ação de despejo, solicita uma redução no valor do aluguel em 50%, ele traz ao caso o Art. 317 do Código Civil, que possibilita a revisão judicial do contrato, ante a ocorrência de evento imprevisto e extraordinário.

Segundo o relator, a jurisprudência está sendo favorável quando o que é apresentado no artigo 300³ do CPC se evidencia no caso julgado, contudo tais requisitos não foram reconhecidos.

Devido ao contrato ser de forma verbal não se encontra informações suficientes como condições e valores entre as partes, visto que elas divergem sobre tais informações, o desembargador ressalta que, mesmo havendo a possibilidade da redução os efeitos seriam *ex nunc*, a qual significa que a revisão das parcelas não reduz as parcelas vencidas, visto que o pleito do pedido é com relação ao ano de 2020 aos meses de janeiro e fevereiro, conforme informa declaração sobre os rendimentos feita pelo contador do agravante, período em que as medidas restritivas dos comércios estavam em vigor.

Agravo de instrumento. tutela antecipada em caráter antecedente c/c pedido de liminar. indeferida. locação comercial. prorrogação da redução do valor do aluguel de forma indefinida, enquanto durar a pandemia de covid-19. não acolhimento. situação que imporia onerosidade excessiva do contrato ao agravado, gerando indesejável desequilíbrio contratual. mazelas decorrentes da pandemia que foram – e ainda são – sentidas por toda malha social, devendo por ela ser absorvida, como um todo. indicativos de arrefecimento da expansão viral que delineiam cenário distinto do contexto pandêmico inicial e permitem a reorganização econômico-social e a retomada da estabilidade contratual. decisão mantida. recurso conhecido e desprovido. (TJPR - 17ª c. cível - 0050151-17.2021.8.16.0000 - londrina - rel.: juiz de direito substituto em segundo grau Kennedy Josué Greca de Mattos - j. 16.05.2022)

Tal agravo se deu com o fim da liminar, onde havia sido concedido ao locatário o benefício da redução do valor do aluguel em 50%, durante o período que se

estendeu às restrições de acesso ao comércio gerados pela pandemia de covid-19, neste agravo o locatário argumenta que seu prejuízo foi inestimável, e que as restrições se estenderam por mais tempo ao que ele poderia suportar, também afirma que mesmo depois das restrições continua sofrendo prejuízos e que não voltou a ter os mesmos rendimentos de antes das restrições, devido a isso solicita que sua redução se mantenha por tempo indefinido pois só assim irá amenizar seus danos financeiros.

A decisão do juiz é em negar o pedido, pois tal decisão imputaria uma onerosidade excessiva ao agravado, gerando um desequilíbrio contratual, ele completa ao dizer que as mazelas da pandemia ainda são sentidas por toda a malha social e deve por ela ser absolvida como um todo, negando o pedido de manter a redução do valor do aluguel.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo analisar o entendimento dos tribunais de justiça frente aos pedidos de revisão de contratos de aluguel comercial, formulados por comerciantes que enfrentaram dificuldades financeiras em decorrência das restrições impostas pelo poder público durante os anos de 2020 e 2021, no contexto da pandemia da COVID-19.

A metodologia empregada consistiu em uma pesquisa documental, com abordagem dedutiva e qualitativa, conforme definido por Gil (2002), que caracteriza esse método como a análise de fontes primárias ainda não submetidas a tratamento analítico sistemático. Foram examinadas decisões judiciais proferidas no período de seis meses, entre dezembro de 2020 e maio de 2021, buscando compreender os critérios utilizados pelos juízes nas ações que trataram da inadimplência de aluguéis comerciais.

Os resultados indicam que, em sua maioria, o Judiciário adotou uma postura de equilíbrio entre os interesses das partes. As decisões foram pautadas no princípio da boa-fé contratual e no dever de mitigação dos prejuízos, reconhecendo que tanto locadores quanto locatários foram afetados economicamente. Assim, os tribunais, em grande parte, deferiram parcialmente os pedidos de redução temporária dos valores dos aluguéis, com descontos geralmente fixados em 50% durante o período de inatividade comercial, desde que comprovada a relação direta entre o prejuízo e as medidas restritivas impostas pelo governo.

Contudo, nenhuma das decisões analisadas resultou em alteração definitiva das cláusulas contratuais, tampouco em perdão total das dívidas acumuladas. O Judiciário entendeu que os contratos mantinham sua validade e que eventuais reduções deveriam ser limitadas ao período em que vigoraram as medidas restritivas. Pedidos de revisão por prazo indeterminado foram considerados nulos de pleno direito.

Ao analisar os fundamentos jurídicos utilizados nas decisões, verificou-se que o Judiciário se baseou majoritariamente nos princípios da função social do contrato, da onerosidade excessiva e dos rebus sic stantibus, interpretando-os à luz da excepcionalidade do momento vivido.

Conclui-se, portanto, que o Poder Judiciário, diante das circunstâncias impostas pela pandemia, buscou promover a justiça contratual sem, no entanto, desrespeitar a autonomia da vontade das partes. A atuação judicial focou-se em soluções temporárias e proporcionais, preservando a essência dos contratos e evitando enriquecimento sem causa por qualquer uma das partes. A análise permitiu, assim, compreender os principais fundamentos jurídicos adotados nesse período de crise e reforçar o papel do Judiciário como agente de equilíbrio em situações excepcionais.

REFERÊNCIAS

BENITES, Afonso. ***Mandetta apela por isolamento para evitar colapso do sistema de saúde no final de abril***. El País Brasil, 20 mar. 2020. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2020-03-20/mandetta-apela-por-isolamento-para-evitar-colapso-do-sistema-de-saude-no-final-de-abril.html>. Acesso em: 12 mar. 2022.

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 da do coronavírus (Covid-19)***. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 6 set. 2024.

BRASIL. Ministério da Saúde. ***Protocolo de manejo clínico para o novo-coronavírus (2019-nCoV)***. 12 fev 2020. Disponível em:

<https://portalarquivos2.saude.gov.br/images/pdf/2020/fevereiro/11/protocolo-manejo-coronavirus.pdf>. Acesso em: 20 mar 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. TJPR - 17ª c.cível - 0041997-10.2021.8.16.0000 - Curitiba - rel.: juiz de direito substituto em segundo grau Hamilton Rafael Marins Schwartz - j. 14.12.2021. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/- 0041997-10.2021.8.16.0000>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. TJPR - 18ª cÍVEL - 0061435-56.2020.8.16.0000 - CASCAVEL - rel.: desembargadora Denise Kruger Pereira - j. 31.01.2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/- 0061435-56.2020.8.16.0000>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. TJPR- 17ª c.cÍVEL - 0069493-14.2021.8.16.0000 - CURITIBA - REL.: juiz de direito substituto em segundo grau Hamilton Rafael Marins Schwartz - j. 21.03.2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/- 0069493-14.2021.8.16.0000>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. TJPR - 17ª c. cível - 0058038-52.2021.8.16.0000 - Curitiba - REL.: desembargador Naor Ribeiro de Macedo Neto - j. 07.04.2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/- 0058038-52.2021.8.16.0000>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. TJPR - 17ª c. cível - 0050151-17.2021.8.16.0000 - londrina - rel.: juiz de direito substituto em segundo grau Kennedy Josué Greca de Mattos - j. 16.05.2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/- 0050151-17.2021.8.16.0000>.

DARÉ, Paula Elisa Ricardo Serafim. ***Um estudo sobre o significado da casa durante o período da pandemia do coronavírus SARS-CoV-2, entre analistas junguianos, sob a perspectiva da psicologia analítica.*** 2021. Dissertação (Mestrado em Educação, Arte e História da Cultura) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/28695>. Acesso em: 1 mai 2022.

GONÇALVES, Carlos R. ***Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais.*** 15. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2018.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. ***Curso de direito administrativo.*** 32. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

MILITÃO, Pedro. ***Estado de calamidade: conceito, efeitos e distinções entre os estados de excepcionalidade.*** 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/estado-de-calamidade-conceito-efeitos-e-distincoes-entre-os-estados-de-excepcionalidade/839706284>. Acesso em: 1 abr. 2022.

PARANÁ. ***Decreto Estadual nº 4230, de 16 de março de 2020.*** Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do Coronavírus - COVID-19. *Diário Oficial do Estado*, nº 10646, 16 mar. 2020.

Disponível em:

<https://www.legislacao.pr.gov.br/legislacao/pesquisarAto.do?action=exibir&codAto=232854&indice=1&totalRegistros=1&dt=26.2.2020.15.25.36.820>. Acesso em: Acesso em: 28 de maio de 2022.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha (Coord.). ***Tratado de direito de famílias***. Belo Horizonte: IBADFAM, 2015. Disponível em:

http://publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/patricia_ayub_da_costa.pdf. Acesso em: 31 de maio de 2025.

SILVA, Daiane Emanuele Fernandes; SILVA, Silvanete Severino. ***Análise das mudanças decorrentes da pandemia da covid-19 na rotina dos trabalhadores e da implantação das medidas de biossegurança no ramo de comércio de alimentos de um município***. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências e Tecnologia) – Universidade Federal Rural do Semi-Árido, Mossoró, RN, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufersa.edu.br/handle/prefix/6380>. Acesso em: 21 maio 2023.