



Centro Universitário de Brasília - UniCEUB
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS
Curso de Bacharelado em Direito

ADELCIMON JUNIO PEREIRA NUNES

**AS IMPLICAÇÕES DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS
CONTRATOS CIVIS EM TEMPOS DE PANDEMIA DA COVID-19 PELO TJDF**

BRASÍLIA-DF

2021

ADELCIMON JUNIO PEREIRA NUNES

**AS IMPLICAÇÕES DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS
CONTRATOS CIVIS EM TEMPOS DE PANDEMIA DA COVID-19 PELO
TJDFT**

Monografia apresentada como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade
de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro
Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientadora: Anna Chrystina Porto

BRASÍLIA-DF

2021

ADELCIMON JUNIO PEREIRA NUNES

**AS IMPLICAÇÕES DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS
CONTRATOS CIVIS EM TEMPOS DE PANDEMIA DA COVID-19 PELO
TJDFT**

Monografia apresentada como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade
de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro
Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientadora: Anna Chrystina Porto

BRASÍLIA-DF, _____ DE 2021

BANCA AVALIADORA

Professor(a) Orientador(a)

Professor(a) Avaliador(a)

*A Deus, meus pais, familiares e amigos, por
todo o amor e por terem tornado possível a
realização deste sonho.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por ter me capacitado e por ter me dado a melhor família e amigos que eu poderia desejar.

À minha mãe, por ser luz e por transmitir força a cada momento, que me incentiva e me tranquiliza nos momentos difíceis e de desespero, e que me ensinou que eu posso ser sempre mais do que sou. Ao meu pai, a pessoa mais batalhadora que conheço, por acreditar em mim. À minha irmã, que sempre me ajudou e com quem eu tenho a absoluta certeza que sempre poderei contar. Aos meus outros familiares, que de alguma forma estiveram comigo ao longo do trabalho, por serem esteio em minha vida e por acreditarem, quando este verbo já não mais fazia sentido no âmbito pessoal.

Agradeço ao UniCEUB, por fornecer base e estruturas imprescindíveis para o bom desenvolvimento do trabalho. Aos meus professores, minha eterna gratidão, por terem me transmitido tão raro conhecimento e por terem contribuído no meu amadurecimento como pessoa e como futuro profissional.

À minha orientadora, professora Anna Porto, pelos ensinamentos e por ter despertado em mim o amor pelo Direito Civil desde o início da graduação.

Por fim e não menos importante, agradeço aos meus amigos, pela paciência que tiveram comigo ao longo do trabalho e por sempre me animarem para seguir em frente.

Longos foram os anos nos quais me dediquei para buscar a excelência nos estudos. Longos foram os 170 quilômetros até minha querida Unaí-MG, onde buscava refúgio e segurança no colo daqueles que tudo deram para tornar real o sonho da minha graduação. Longas foram as noites em branco, as quais Deus e o Direito eram minhas únicas companhias. Como discorre a Bíblia Sagrada: *“Tu guardarás em perfeita paz aquele cujo propósito está firme, porque em ti confia.”* Isaiás 26:3.

RESUMO

No fim do ano de 2019, um evento sanitário extraordinário surpreendeu todo o planeta. Trata-se do surgimento de uma nova mutação do coronavírus, responsável pela doença notoriamente conhecida como Covid-19, que infectou dezenas de milhões de pessoas e dizimou centenas de vidas. Diante disso, o Brasil sofreu com a pandemia nas mais diversas frentes, enfrentando, por exemplo, os altos índices de desemprego, as decretações de lockdown e a miserabilidade de boa parte da população. Assim sendo, os contratos civis também foram abalados diante de tamanha instabilidade e incertezas no país. Nesse cenário, o presente trabalho analisou as aplicações do instituto da Teoria da Imprevisão nos contratos civis durante a pandemia do coronavírus nas decisões judiciais, restringidas ao âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDFT. Tal crítica levou em conta diversos fatores que contribuíram para uma análise imparcial e objetiva a respeito da utilização desta teoria tão conhecida do direito civil.

Palavras-chave: Pandemia; Teoria da Imprevisão; contratos; tribunal; princípios.

ABSTRACT

At the end of the year 2019, an extraordinary outbreak surprised the entire planet. It was the emergence of a new mutation of the corona virus, responsible for the famously known disease Covid-19, which has infected tens of millions people and wiped out hundreds of lives. Thus, Brazil suffered from the pandemic in many ways, for example, high unemployment rates, lockdown decrees and the misery of a large part of the population. Therefore, civil contracts were also shaken due to such instability and uncertainties. Facing this scenario, the present academic work analyzed the applications of the institute of the theory of unpredictability in civil contracts during the coronavirus pandemic restringed to the scope of the Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDFT . Such criticism took into account many factors, which contributed to an impartial and objective analysis regarding the use of this well-known theory of civil law.

Keywords: Pandemic; theory of Unpredictability; contracts; court; principles.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1 BREVE HISTÓRICO SOBRE A INCIDÊNCIA DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS NO BRASIL	11
1.1 O QUE É A PANDEMIA DA COVID-19	11
1.2 A INCIDÊNCIA DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS NO BRASIL	12
1.3 O AUMENTO DO DESEMPREGO PELO ADVENTO DA PANDEMIA	14
2 O IMPACTO DO CORONAVÍRUS NOS CONTRATOS CIVIS	17
2.1 A CONCEITUAÇÃO DE CONTRATO	17
2.2 AS CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS NO DIREITO CIVIL	18
2.3 OS PRINCÍPIOS INFORMATIVOS DOS CONTRATOS	20
2.3.1 PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE	20
2.3.2 PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS	22
2.3.3 PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS	22
2.3.4 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS	23
2.3.5 PRINCÍPIO DO CONSENSUALISMO	24
2.3.6 PRINCÍPIO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL	25
2.3.7 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA	26
2.4 A TEORIA DA IMPREVISÃO E SEUS DESDOBRAMENTOS	27
3 A JURISPRUDÊNCIA DO TJDFE SOBRE O TEMA	29
3.1 O ENTENDIMENTO DO TJDFE SOBRE A MODIFICAÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS PELO ADVENTO DA PANDEMIA	29

3.2 OS ARGUMENTOS USADOS PARA EMBASAMENTO DOS JULGADOS	30
3.2.1 DAS AÇÕES ENVOLVENDO REVISÃO DE ALUGUERES	30
3.2.2 DAS AÇÕES ENVOLVENDO LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS DO CONTRATO	33
3.2.3 DA AÇÃO ENVOLVENDO A SUSPENSÃO OU INTERRUPTÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA	34
3.2.4 DA AÇÃO ENVOLVENDO A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE INVESTIMENTO	36
3.2.5 DAS AÇÕES ENVOLVENDO RENOVAÇÕES DE MATRÍCULAS	37
3.2.6 DAS AÇÕES ENVOLVENDO SUSPENSÃO E EXECUÇÃO DE COBRANÇAS	40
CONCLUSÃO	45
REFERÊNCIAS	47
ANEXO A	52
ANEXO B	59

INTRODUÇÃO

Desde 2020, o Brasil sofre diariamente com a pandemia do novo coronavírus, evento recente na história contemporânea. Diante dessa ocorrência, surgiu a problemática da aplicação da Teoria da Imprevisão em demandas judiciais, principalmente no que tange aos contratos civis, em virtude da onerosidade excessiva dos contratos. E esse é o escopo principal do presente trabalho de conclusão do curso de graduação em Direito.

É cediço que a pandemia, conforme tem sido amplamente anunciada, custou em perda de renda para parcela considerável do povo e, assim sendo, dos contratantes. Diante deste fato extraordinário, é imprescindível a análise da execução dos contratos de duração, que foram feitos anteriormente ao surgimento do vírus em Wuhan e têm de ser executados atualmente no meio de toda essa agitação.

Fato é que a principiologia do direito contratual pode ajudar na resolução de tal dilema, buscando colocar parâmetros gerais e aplicáveis aos contratos como um todo, uma vez que são normas e fontes do direito. Inclusive, a história bem discorre que, sem segurança jurídica e sem liberdade, os negócios ficam fragilizados, causando prejuízos não só aos contraentes, mas para toda a sociedade. Com o decorrer dos tempos, tais valores passaram a estar vinculados na sociedade como fundamentais ao direito dos contratos.

Nesta seara principiológica, surge a Teoria da Imprevisão, a partir da fusão da cláusula *rebus sic stantibus* e do elemento interpretativo imprevisão, na qual se torna elemento principal. Essa teoria funciona como norma de justiça ao sustentar o equilíbrio dentro das relações contratuais.

Assim, a problemática do presente trabalho gira em torno de, considerando-se a realidade apresentada em virtude dos efeitos da pandemia, e tendo em vista a alta taxa de desemprego, desequilíbrio econômico nas relações contratuais e a insegurança social gerada, além da importância da análise dos princípios do direito contratual, como foram aplicadas as decisões judiciais proferidas no referido período, tomando-se por base o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, demarcando o lapso temporal de 01 ano, entre 01/03/2020 e 01/03/2021. Desse modo, dos estudos compreendidos, pretende-se confirmar ou refutar o seguinte problema: há cabimento para plena aplicação da Teoria da Imprevisão nestes contratos?

Inicialmente, no primeiro capítulo do trabalho, será tratado, de maneira sucinta, o advento da pandemia do novo coronavírus, ressaltando sua incidência no Brasil e as

consequências advindas de tal fenômeno para os mais variados setores, tais como economia e saúde pública.

No capítulo seguinte, será abordado o contrato e suas características e principiologia, que o caracterizam como acordo de vontades que visa a produção de efeitos jurídicos de conteúdo patrimonial. Além disso, será traçado um paralelo histórico para mostrar a forma com que a base contratual contemporânea se desenvolveu ao longo dos anos. Adiante, será analisada também a Teoria da Imprevisão e os seus desdobramentos, com fito de verificar a real aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*.

Por fim, o derradeiro capítulo será destinado a análise de julgados do TJDFT sobre o tema supracitado, e ao fim, uma breve conclusão a respeito da fundamentação levada a pleito pelos magistrados, além de dados informativos e comparativos sobre o entendimento do Tribunal a respeito da modificação e revisão dos contratos em decorrência da pandemia da COVID-19.

1 BREVE HISTÓRICO SOBRE A INCIDÊNCIA DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS NO BRASIL

1.1 O QUE É A PANDEMIA DA COVID-19

A pandemia da COVID-19 pelo novo coronavírus (SARS-CoV-2) é um dos maiores e mais graves desafios sanitários em escala global no século XXI. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) decretou estado de pandemia da COVID-19, e, dois dias depois, considerou a Europa o epicentro da disseminação mundial. Desde então, o que se viu foi o caos social aliado a medos e incertezas perante as repercussões causadas pela nova doença, que gerou impactos sociais, culturais, econômicos, laboratoriais e políticos sem precedentes na história contemporânea.

De acordo com o Ministério da Saúde¹,

Os coronavírus são uma grande família de vírus comuns em muitas espécies diferentes de animais, incluindo camelos, gado, gatos e morcegos. Raramente, os coronavírus que infectam animais podem infectar pessoas, como exemplo do MERS-CoV e SARS-CoV. Recentemente, em dezembro de 2019, houve a transmissão de um novo coronavírus (SARS-CoV-2), o qual foi identificado em Wuhan na China e causou a COVID-19, sendo em seguida disseminada e transmitida pessoa a pessoa.

Conforme vislumbrado acima, essa enfermidade afeta diferentes pessoas das mais variadas maneiras. A maioria dos indivíduos infectados apresentam sintomas leves a moderados e não precisam ser hospitalizadas. Todavia, a doença pode se apresentar como uma infecção branda, podendo também desencadear pneumonia, insuficiência respiratória e até a morte.

Logo, diante deste evento extraordinário, surgiu a necessidade de implantação de ações para reduzir a mobilidade social a fim de se evitar a transmissão comunitária do SARS-CoV-2, uma vez que não existiam vacinas contra o coronavírus à época. Dado isso, o isolamento e quarentena foram os principais meios utilizados, visto que a aproximação de uma pessoa saudável com um indivíduo infectado é considerada suficiente para o contágio da doença. Insta ainda dizer que o uso de máscara no rosto e as medidas individuais de higienização, como passar álcool em gel nas mãos frequentemente, foi tido como fator chave para o controle epidemiológico da pandemia.

¹ BRASIL. Ministério da Saúde. **Brasil #patriavacinada**. Disponível em: <https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca#o-que-e-covid>. Acesso em: 12 mar. 2021.

Ao redor do mundo, os países mais populosos começaram a sofrer demasiadamente com o rápido contágio do coronavírus entre a população. Com isso, incentivaram o isolamento social objetivando evitar o colapso dos sistemas de saúde, mediante a garantia de leitos, respiradores e demais equipamentos necessários a fim de suprir os casos da Covid-19 e para o devido tratamento aos hospitalizados.

Diante do cenário apresentado, a vacinação em massa da população mundial tornou-se imprescindível, mas esbarrava nas rígidas políticas e fases de desenvolvimento da vacina, uma vez que o processo incluía pesquisas iniciais e os testes em animais e em seres humanos, até a avaliação final dos resultados feita pelos laboratórios e agências reguladoras. Dessa maneira, alguns importantes e conhecidos laboratórios no mundo, como Oxford e BioNTech, se aliaram a empresas como Moderna, Pfizer e AstraZeneca e anunciaram, ainda em novembro, resultados de testes mostrando eficácia superior a 90% em seus produtos.

Após meses de testes, a primeira dose da vacina foi dada no Reino Unido, em 08 de dezembro de 2020, sendo aplicada em Margaret Keenan, idosa de 90 anos². A partir daí, os grupos considerados como “prioritários” foram imunizados, dada a exposição ou fragilidade destes diante do vírus. Até o dia 15 de março de 2021, no Brasil foram 278.327 mortes pela Covid-19 e 11.483.031 casos registrados. Por seu turno, o ritmo lento da vacinação e o medo das novas variantes do vírus obrigaram os governos a não recuarem com as medidas de prevenção.

Desta forma, a pandemia do novo coronavírus influenciou diversos ramos dos mais variados âmbitos. Na órbita jurídica, os reflexos da Covid-19 impactaram diretamente, como exemplo, as férias coletivas, a suspensão de prazos e audiências na justiça e as obrigações contratuais, sendo este um ponto a ser abordado neste estudo.

1.1. A INCIDÊNCIA DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS NO BRASIL

O primeiro caso de coronavírus no Brasil foi oficialmente registrado pelo Ministério da Saúde em 26 de fevereiro de 2020, tratando-se de um indivíduo de 61 anos que havia dado entrada no Hospital Albert Einstein, em São Paulo, com histórico de viagem para a Itália. Naquele instante, o país era o segundo do hemisfério sul a ter o primeiro episódio do novo coronavírus confirmado.

² IDOSA de 90 anos é a primeira a ser vacinada contra Covid-19 no Reino Unido. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/bemestar/vacina/noticia/2020/12/08/idosa-de-90-anos-e-a-primeira-a-ser-vacinada-contracovid-no-reino-unido.ghtml>. Acesso em: 14 mar. 2021.

Dois dias após a decretação da pandemia pela OMS, o Ministério da Saúde regulamentou critérios de isolamento e quarentena que deveriam ser aplicados pelas autoridades sanitárias em pacientes com suspeita ou confirmação de infecção por coronavírus. Ainda assim, em 17 de março de 2020, foi confirmada a primeira morte por coronavírus no Brasil, tendo como vítima um foi homem de 62 anos, com histórico de diabetes e hipertensão.

Rapidamente, os índices de contaminados e de falecimentos pela Covid-19 cresciam. Aliado a isso, uma grande gama de brasileiros encontrava-se desempregados, dada a desaceleração econômica pelo fechamento dos serviços não essenciais e pelo distanciamento social. Com isso, foi implementado o Auxílio Emergencial, que consistia em um benefício financeiro concedido pelo Governo Federal destinado aos trabalhadores informais, microempreendedores individuais, autônomos e desempregados, que objetivava o fornecimento de proteção emergencial no período de enfrentamento à crise causada pela pandemia do coronavírus.

Aproximadamente 1 ano após a decretação da situação pandêmica mundial pela OMS, o Brasil é considerado o epicentro da pandemia, registrando, em 10 de março de 2021, o número de 2.349 mortes pela doença em um único dia. O antigo detentor do título de “epicentro global” eram os Estados Unidos da América, porém, o país está em tendência de queda no momento, diferentemente desta República.

Segundo o site O Globo³,

No Brasil, o registro é consistente com o histórico recente, com seis dias de superação de 1.500 óbitos nos últimos dez dias. O país segue na contramão do resto do mundo, com o avanço da doença descontrolado e em franco crescimento. O país também superou ontem os EUA, que têm uma população 55,9% maior, no número de novos casos diários e na média móvel semanal de mortes. Ontem, segundo o consórcio de veículos de imprensa, foram 80.955 novos infectados, puxados sobretudo pela explosão de casos em São Paulo e nos estados do Sul.

Aqui, diversas medidas foram adotadas pelos estados e municípios, como o fechamento de escolas e serviços não essenciais. Os trabalhadores foram orientados a desenvolver suas atividades em casa, impulsionando o regime de teletrabalho, e alguns municípios e entes da federação encerraram-se em seus limites e divisas.

Atualmente, evidencia-se a crise no sistema de saúde, com algumas importantes cidades do país entrando em colapso em decorrência da ocupação máxima de leitos e pelos

³ COM 2349 mortos em um dia brasil vira epicentro da pandemia. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/sociedade/coronavirus/com-2349-mortos-em-um-dia-brasil-vira-epicentro-da-pandemia-24919198>. Acesso em: 16 mar. 2021.

registros diários no número de novos óbitos. Também pode-se citar como fator determinante o ritmo de agravamento da crise, isto é, o quanto o agente causador do colapso está avançando frente à capacidade de contê-lo.

Destarte, algumas autoridades públicas locais chegaram a decretar bloqueio total (*lockdown*), com punições para estabelecimentos e indivíduos que não se adequassem às normativas estabelecidas. Também foram implementados o toque de recolher e a proibição da comercialização de bebidas alcoólicas no período noturno, visando a redução da circulação de pessoas fora do horário permitido e a ajuda no combate à disseminação do coronavírus.

1.3 O AUMENTO DO DESEMPREGO PELO ADVENTO DA PANDEMIA

O surto de coronavírus no mundo vem provocando questionamentos sobre a aptidão e capacitação de governança dos Estados em lidar com a escolha entre recuperação econômica e combate à pandemia. Corroborando com isso, a Organização Internacional do Trabalho (OIT) passou a acompanhar os desdobramentos e os efeitos da pandemia de Covid-19 no mundo do trabalho, empregando sua base de dados para medir os riscos de impacto no emprego e na renda derivados das medidas de distanciamento social desde o início de 2020.

Entre março e maio do ano passado, cerca de 7,8 milhões de empregos foram perdidos no Brasil. Logo, o Ministério da Economia realizou estudos para verificar os ramos mais atingidos pelo advento da Covid-19⁴:

A lista foi elaborada com base na variação do faturamento do setor, segundo dados da Receita Federal. Também foi considerada a relevância do setor na economia, tanto por valor agregado (VA), quanto por pessoal ocupado (PO). Além da margem de cada setor, de acordo com as Contas Nacionais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), buscou-se inserir as informações de maneira a levar em conta as particularidades de cada atividade econômica.

As 10 atividades econômicas mais impactadas pela pandemia são:

- 1 - Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;
- 2 - Transporte aéreo;
- 3 - Transporte ferroviário e metroferroviário de passageiros;
- 4 - Transporte interestadual e intermunicipal de passageiros;

⁴ BRASIL. Ministério da Economia. **Ministério da Economia divulga lista dos setores mais afetados pela pandemia da Covid-19 no Brasil.** Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2020/setembro/ministerio-da-economia-divulga-lista-dos-setores-mais-afetados-pela-pandemia-da-covid-19-no-brasil>. Acesso em: 16 mar. 2021.

- 5 - Transporte público urbano;
- 6 - Serviços de alojamento;
- 7 - Serviços de alimentação;
- 8 - Fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias;
- 9 - Fabricação de calçados e de artefatos de couro;
- 10 - Comércio de veículos, peças e motocicletas.”

Já segundo o IBGE, a taxa de desemprego média no Brasil no ano de 2020 foi de 13,5%, chegando a atingir 14,6% no terceiro trimestre, isto é, mais de 14,1 milhões de desempregados na fila em busca de um trabalho no país. Desta forma, infere-se que o aumento no índice de desemprego demonstra a flexibilização das medidas de isolamento social para controle da pandemia. Ainda de acordo com o Instituto, em 2020, os maiores percentuais de desocupação ficaram com Bahia (19,8%), Alagoas (18,6%), Sergipe (18,4%) e Rio de Janeiro (17,4%), enquanto as menores com Santa Catarina (6,1%), Rio Grande do Sul (9,1%) e Paraná (9,4%).

Com os faturamentos prejudicados pela circulação menor de pessoas e dinheiro, inúmeras empresas dispensaram seus funcionários ou reduziram jornadas e salários. Daí, a criação do Auxílio Emergencial pelo Congresso Nacional no início da pandemia foi fundamental, posto que tal subsídio, que começou sendo pago a um valor mensal de R\$ 600 em abril, e reduzido para R\$ 300 em setembro, contribuiu para o sustento de milhões de brasileiros sem trabalho. Sem o auxílio, muitas pessoas não teriam recursos para a subsistência. Por fim, resta dizer que o benefício foi encerrado no dia 31 de dezembro de 2020.

Em 2021, os técnicos alertam que o desemprego deve aumentar. Pesquisas alertam que os índices no Brasil alcançarão um pico de 16,9% no primeiro semestre de 2021, tendo por motivo principal a normalização nos quantitativos da força de trabalho, não somente pelo fim do Auxílio Emergencial do Governo Federal (que ampliará mais a gama populacional para a busca de um trabalho), mas também em função da liquidação do programa de manutenção de emprego e renda, que permitiu que as sociedades empresárias suspendessem contratos e reduzissem salários de seus empregados.

Ademais, insta dizer que o cenário econômico atual nacional não é favorável. O IBGE apurou que o Produto Interno Bruto teve redução de 4,1% no ano de 2020, para 7,4 trilhões reais, sendo a maior contração em 24 anos. Todavia, o Brasil passa por um dos momentos mais delicados da pandemia, com uma nova variante do vírus em circulação, com os estados da federação com falta de leitos de UTI disponíveis e com a falta de medicamentos e profissionais

da área da saúde para tratar os enfermos. Ainda assim, o Ministério da Economia estima que o PIB cresça 3,2% em 2021.

2 O IMPACTO DO CORONAVÍRUS NOS CONTRATOS CIVIS

2.1 A CONCEITUAÇÃO DE CONTRATO

A partir das primeiras interações dos indivíduos em sociedade, surgiu o contrato. Tal instrumento foi de fundamental importância para o crescimento da economia em Roma, local de origem da feição atual deste instituto. Atualmente, os contratos são a mais comum e importante fonte de obrigações do direito brasileiro, consistindo em instrumento jurídico de grande relevância, sendo meio hábil de circulação de riquezas e motor da expansão capitalista. Sua denominação advém do latim *contractu*, que significa “tratar com”.

O renomado autor Clóvis Beviláqua conceitua contrato como um "acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos"⁵. Já na definição de Maria Helena Diniz, "contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial"⁶.

Assim sendo, de forma mais simples, contrato é o acordo de vontades que visa a produção de efeitos jurídicos de conteúdo patrimonial. Além disso, a relação contratual versa sobre uma obrigação que tem por fonte imediata a vontade humana em ambos os polos da relação jurídica estabelecida por meio de um pacto, qual seja, o contrato. Isto é, esse instrumento pressupõe, para a sua continuidade, a manutenção desde a época da contratação até a execução, sendo tal estabilidade geradora de segurança jurídica para ambos os polos da relação, sendo sinônimo de estabilidade e paz para as partes. Segundo Zuliani:

desde que, durante a execução, não sobrevenham profundas alterações das condições estabelecidas e mentalizadas como ponderáveis pela lógica da probabilidade. Quando circunstâncias inesperadas interferem no ciclo das projeções estimadas pelo risco e pela consciência da sua chance de sobrevida, as partes são livres para renegociar os efeitos das cláusulas alteradas e, caso isso não ocorra, estão legitimadas a recorrer ao Judiciário em busca de solução para o conflito contratual.⁷

⁵ BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil commentado**. 4. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934.

⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 3. p. 30.

⁷ ZULIANI, Ênio Santarelli. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. **Revista Síntese, Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 12, n. 70, p. 85-103, mar./abr. 2011. p. 85.

Conforme abordado anteriormente, o instrumento contratual atua tão somente no âmbito patrimonial, ou seja, diante de situações em que ocorrem efetivas ou potenciais circulação de riqueza, tanto como dinheiro e outros bens materiais, mas também como todas as utilidades suscetíveis de avaliação econômica. Logo, “até a promessa de fazer ou não fazer qualquer coisa em benefício de alguém, representa, para o promissário, uma riqueza verdadeira e própria”.⁸

Ademais, os contratos manifestam quais são as obrigações e responsabilidades de cada parte envolvida. Com isso, esses instrumentos anteveem os deveres de cada polo, as penalidades para a parte que os inadimplir, os prazos estipulados, o valor e a forma de pagamento, por exemplo.

2.2 AS CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS NO DIREITO CIVIL

O contrato, conforme já vislumbrado, visa a criação, modificação ou extinção de direitos ou deveres de conteúdo patrimonial. Logo, faz-se necessária sua classificação dentre as mais diversas formas e espécies possíveis, de acordo com a doutrina majoritária, visando maior aplicabilidade na apuração das responsabilidades dos contratantes e das normas a serem justapostas a cada tipo de acordo. Inclusive, Paulo Nader sugere que o intuito de os classificar “é reduzir a multiplicidade de suas espécies à categorias jurídicas singulares, cada qual com sua característica própria”.⁹

Inicialmente, no que diz respeito à presença de sinalagma das partes envolvidas, o contrato pode ser unilateral, bilateral ou plurilateral. O contrato unilateral é aquele em que somente um dos pactuantes assume obrigações, como ocorre, por exemplo, em doações simples, em que consistem na presença das vontades tanto do doador quanto do donatário, mas evidencia deveres apenas para o primeiro. Outros exemplos são os contratos de mútuo, comodato, mandato e fiança.

Já nos contratos bilaterais, ambos os contratantes possuem obrigações, sendo, simultânea e reciprocamente, credores e devedores uns dos outros. Ou seja, a prestação de um representa, de acordo com a vontade de ambos os pactuantes, a contraprestação, a compensação pela outra, como ocorre em contratos de compra e venda, seguro, locação e de transporte, por

⁸ ROPPO, Enzo. **O contrato**. Trad. Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 1988. p. 13

⁹ NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, v.3, 2010. p. 33

exemplo. Salienta-se, por fim, que é necessário que as prestações sejam equivalentes segundo um critério objetivo.

Ademais, os contratos plurilaterais contêm mais de duas partes, envolvendo várias pessoas. Logo, são gerados direitos e deveres para todos os pactuantes, na mesma proporção. Além disso, instituído o instrumento, os contraentes perseguem um fim comum, como ocorre nos contratos de consórcio ou de seguro de vida em grupo, por exemplo.

Já no que tange ao objeto almejado pelas partes, os contratos podem ser onerosos ou gratuitos. Estes oneram somente um dos contraentes, gerando ao outro uma vantagem sem qualquer contraprestação, ao passo que àqueles auferem vantagens patrimoniais para ambos os polos envolvidos na obrigação, gerando sacrifício patrimonial, isto é, uma prestação e uma contraprestação, que podem ser exigidas de acordo com o direito subjetivo de cada contratante.

Quanto ao momento de aperfeiçoamento, o contrato pode ser consensual ou real. Quando se exteriorizar pela simples manifestação de vontade dos pactuantes, o instrumento será consensual. Como exemplo, os contratos de compra e venda, de mandato e de doação. Por seu turno, quando se materializar com a entrega efetiva da coisa (“*traditio rei*”), está-se diante do contrato real, sendo o consentimento apenas insuficiente para a sua constituição. Logo, os contratos de mútuo, estimatório e de depósito se enquadram nesse tipo de qualificação.

No que versa aos riscos que envolvem a prestação, os contratos serão comutativos ou aleatórios. Como parte dos contratos onerosos, os primeiros são capazes de antever às partes de suas prestações no instrumento, como ocorre no contrato de locação. Por outra via, nos contratos aleatórios, um dos contraentes não pode antever a vantagem que receberá em troca da prestação fornecida, como nos contratos de seguro. Tal instrumento se funda na álea, ficando dependentes de um acontecimento incerto.

Já no que diz respeito ao momento da execução, a doutrina distingue três ocasiões específicas. A primeira é da execução instantânea, quando os atos são cumpridos imediatamente após sua celebração. Cumprida a celebração, exaurem-se. Exemplo disso é o contrato de compra e venda à vista: logo que realizada a avença, extingue-se a obrigação. De outro lado, o contrato de execução diferida, segundo Tartuce, “têm o cumprimento previsto de uma vez só no futuro. O exemplo típico é uma compra e venda pactuada com pagamento por cheque pré ou pós-datado”¹⁰. Ademais, o contrato de execução sucessiva ou continuada é aquele cujo cumprimento

¹⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12. ed. São Paulo: Método, 2017. v.3. p. 40.

das obrigações é protraído no tempo, podendo, inclusive, ser modificado o acordado em razão da Teoria da Imprevisão.

A doutrina também rotula os contratos quanto à formação, se classificando em paritários e de adesão. Os instrumentos processuais paritários são aqueles em que os contratantes estão em pé de igualdade, podendo discutir as condições do ato negocial, eliminando os pontos divergentes por comum acordo, como vislumbra-se em contratos de compra e venda de imóveis, comodato, representação, publicidade e marketing. Entretanto, nos contratos de adesão somente uma das partes elabora as cláusulas contratuais e a outra apenas as aquiesce, podendo modificá-lo de forma bastante limitada a depender do caso concreto. Desta feita, é imperiosa a proteção mais efetiva diante da vulnerabilidade da relação.

Noutro giro, quanto ao modo porque existem, os contratos principais se diferenciam dos acessórios no que diz respeito a independência quanto ao outro. Os primeiros tratam-se de contratos frutos da convergência de vontades, estabelecendo relação jurídica originária entre os contraentes, e os segundos se constituem em razão do contrato principal, sendo garantia ou complementação deste.

Insta abordar também os contratos típicos e atípicos, conhecidos pelo Direito Romano como nominados e inominados. Um contrato é típico quando as regras disciplinares estão descritas de forma precisa nos Códigos e nas legislações, e é atípico quando os regramentos não estão previstos em lei, mas atendem as normas gerais estabelecidas para os contratos.

Por fim e não menos importante, no que tange à forma, os contratos podem ser solenes (formais), isto é, que devem respeitar as formas especiais para sua celebração para que sejam válidos, ou não solenes (informais), que decorrem da ausência de disposição legal específica, podendo ser celebrado o contrato sob qualquer prisma. Sobre o primeiro, Tartuce aborda que um exemplo clássico “é o caso da venda de um imóvel com valor superior a trinta salários-mínimos”¹¹, e no que diz respeito ao segundo, afirma que “é o caso do contrato do mandato, que pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito (art. 656 do CC)”¹².

2.3 OS PRINCÍPIOS INFORMATIVOS DOS CONTRATOS

2.3.1 PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE

¹¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**, 12ª ed. São Paulo: Método, 2017. v. 3. p. 35

¹² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**, 12ª ed. São Paulo: Método, 2017. v. 3. p. 35

A autonomia da vontade possui origem no Código Francês e consiste na liberdade de contratar. Pelo princípio, essa autonomia situa a possibilidade de os pactuantes estabelecerem as regras que quiserem, produzindo lei entre as partes. Assim sendo, elas têm a liberdade de estipular as cláusulas do contrato ou de anuir a elas, sendo seu direito à vontade autônoma de firmar um negócio jurídico abarcado pelo Direito. Com efeito, os vícios da vontade podem gerar a nulidade de tais negócios.

Em seguida, é necessário dizer que o princípio da autonomia da vontade encontra escopo, dentre outras legislações, no art. 421 do Código Civil, que não limita a autonomia de contratar, mas sim qualifica as relações contratuais no campo de sua função social, princípio este a ser abordado adiante.

Os contratantes não podem apresentar restrições para acordar. Entretanto, o Código Civil apresenta, no seu art. 497, uma vedação ao tutor e tutelado de contratar, destacando o caráter relativo do princípio. Logo, a premissa em comento trata da liberdade de operar os próprios interesses, por meio de contratos no âmbito pessoal e, especialmente, no patrimonial. Inclusive, Rosenvald discorre:

A função social não coíbe a liberdade de contratar, como induz a dicção da norma, mas legitima a liberdade contratual. A liberdade de contratar é plena, pois não existem restrições ao ato de se relacionar. Porém, o ordenamento jurídico deve submeter a composição do conteúdo do contrato a um controle de merecimento, tendo em vista as finalidades eleitas pelos valores que estruturam a ordem constitucional.¹³

Maria Helena Diniz, sobre o art. 421, também afirma:

O art. 421 é um princípio geral de direito, ou seja, uma norma que contém uma cláusula geral. A ‘função social do contrato’ prevista no art. 421 do novo Código Civil constitui cláusula geral, que impõe a revisão do princípio da relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros, implicando a tutela externa do crédito; reforça o princípio de conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas e não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presente interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.¹⁴

¹³ ROSENVALD, Nelson. PELUSO, Cezar (coord). **Código Civil Anotado**. 6ª ed. São Paulo: Editora Manole, 2012. p. 486.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. p. 365.

Por fim, ressalta-se que tal princípio permite que os contratantes poderão ajustar o procedimento processual dentro do contrato, como, por exemplo, alterar calendários, ônus, deveres processuais, opções e poderes.

2.3.2 PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS

Também chamado de *pacta sunt servanda*, desse princípio surge a máxima de que os contratos fazem lei entre as partes, representando um valor social. Logo, a intangibilidade do contrato é, em regra, característica primordial, ou seja, ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do instrumento, sob pena de sanção. Ademais, o princípio da força obrigatória dos contratos decorre do princípio da autonomia da vontade, já abordado acima, já que a submissão às regras estabelecidas pelo contrato decorre da vontade livre e desembaraçada das partes.

Sobre o assunto, o autor Enzo Roppo conclui:

Cada um é absolutamente livre de comprometer-se ou não, mas, uma vez que se comprometa, fica ligado de modo irrevogável à palavra dada: “pacta sunt servanda”. Um princípio que, além da indiscutível substância ética, apresenta também um relevante significado econômico: o respeito rigoroso pelos compromissos assumidos é, de facto, condição para que as trocas e outras operações de circulação da riqueza se desenvolvam de modo correto e eficiente segundo a lógica que lhes é própria, para que não se frustrem as previsões e os cálculos dos operadores.¹⁵

Todavia, o princípio em comento não é absoluto, por não encontrar previsão legislativa, e encontra exceções tanto na jurisprudência, quanto no Código Civil. Uma dessas exceções está disposta no artigo 413 do diploma supracitado, onde se possibilita ao magistrado reduzir o valor da cláusula penal se a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se entender que a multa é excessivamente onerosa.

2.3.3 PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS

A respeito do princípio da relatividade, urge dizer, inicialmente, que o contrato constitui negócio jurídico bilateral, onde as partes procuram regular direitos patrimoniais de acordo com seus interesses, sujeitando-se às cláusulas por elas próprias formuladas e pactuadas. Desta feita, o princípio da relatividade contratual estuda as implicações decorrentes dos acordos em relação

¹⁵ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 1999. p. 34.

somente aos contratantes, não prejudicando ou beneficiando terceiros estranhos à relação jurídico-contratual.

Consoante esse princípio, que também é relativo, os efeitos do contrato não podem ser alegados perante terceiros, contendo, assim, uma proibição à modificação da esfera jurídica individual em razão do negócio jurídico de terceiro. Logo, o dilema que se apresenta sobre a relatividade dos efeitos contratuais consiste na investigação dos indivíduos que podem ser afetados na trajetória dos seus efeitos.

No que tange às exceções deste instituto, Barros discorre:

as exceções do princípio da relatividade são: a estipulação em favor de terceiro; a responsabilidade dos herdeiros quanto ao cumprimento do contrato do de cujus, até as forças da herança; e o poder do consumidor acionar judicialmente o fabricante, produtor, construtor ou importador, mesmo não tendo contratado diretamente com eles, na hipótese de reparação de danos causados por defeitos ou informações insuficientes do produto.¹⁶

Em complemento, GAGLIANO e PAMPLONA FILHO

retiram-se ainda outras exceções ao princípio da relatividade, quais sejam: o contrato com pessoa a declarar, e ainda os casos onde é necessária a “relativização do princípio da relatividade subjetiva”, por exemplo, quando se constata a violação de regras de ordem pública e interesse social.¹⁷

Diante do exposto, é evidente que o contrato não produz consequências em terceiros, exceto nos casos previstos em lei.

2.3.4 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

Sobre tal princípio, insta dizer que os contratos devem ser interpretados de acordo com a concepção do meio social de onde se inserem, e, além disso, não devem gerar onerosidade excessiva aos polos. Com isso, a igualdade entre as partes não pode ser vergastada, mantendo desde logo a justiça contratual e o equilíbrio das relações.

Pois bem, o Código Civil de 2002 aborda, em seus arts. 421 e 2.035, disposições acerca do princípio em comento, que não atua somente como uma restrição à liberdade de contratar

¹⁶ BARROS, Flávio Augusto Monteiro de. **Manual de direito civil: direito das obrigações e contratos**. São Paulo: Método, 2005. v.2. p. 223.

¹⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos**, tomo 1: teoria geral. 2. ed. rev., atual., e reform. São Paulo: Saraiva, 2006, v. 4. p.40-41.

tendo em vista que o direito subjetivo de contratar é relativo, entretanto sistematiza toda a reformulação do conceito de contrato diante da função social que lhe é imposta. Daí, o autor Gustavo Tepedino destaca a função social do contrato como centro da interpretação das relações contratuais, afirmando o que segue:

A função social é aqui definida textualmente como a razão da liberdade de contratar. Disto decorre poder-se afirmar que a funcionalização constitui dado essencial à situação jurídica, qualifica-a em seus aspectos nucleares, em sua natureza e disciplina. [...] Toda situação jurídica patrimonial, integrada a uma relação contratual, deve ser considerada originariamente justificada e estruturada em razão de sua função social.¹⁸

Na obra Theodoro Júnior, o autor trata sobre a magnitude da função social no campo contratual, abordando reflexos perante terceiros:

A função social do contrato consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (terceiros) e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam (contratantes). Quando o art. 421 do novo Código brasileiro fala em função social para o contrato está justamente cogitando dos seus efeitos externos, isto é, daqueles que podem repercutir na esfera de terceiros.¹⁹

Também é importante destacar que o Código Civil estabelece a socialidade, a eticidade e a moralidade como valores básicos que devem compor as leis e as relações privadas, surgindo daí o princípio da função social, que incide absolutamente nas relações contratuais. Ademais, tal premissa leva em conta a equidade, bom senso e a razoabilidade como cernes para o seu cumprimento, visando a proteção da parte vulnerável da relação.

2.3.5 PRINCÍPIO DO CONSENSUALISMO

Tal princípio aborda que, na maioria dos casos, somente o acordo de vontades é suficiente para fazer nascer o contrato. Todavia, nos contratos reais (comodato, mútuo e depósito) é necessária a entrega de uma coisa para que o contrato se perfeça.

O notável doutrinador Caio Mário da Silva Pereira aborda o assunto da seguinte maneira:

¹⁸ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Código Civil interpretado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. v. 2. p. 11.

¹⁹ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 35.

O princípio do consensualismo predominou em todo o século XIX e avançou pelo século XX. Segundo ele, o contrato nasce do consenso puro dos interessados, uma vez que é a vontade a entidade geradora. Somente por exceção conservou algumas hipóteses de contratos reais e formais, para cuja celebração exigiu a *traditio* da coisa e a observância de formalidades.²⁰

E ainda:

Mais modernamente, contudo, sentiu o direito a imperiosa necessidade de ordenar certas regras de segurança, no propósito de garantir as partes contratantes, contra as facilidades que a aplicação demasiado ampla do princípio de consensualismo vinha difundindo. E engendrou então certas exigências materiais, que podem ser subordinadas ao tema do formalismo, as quais abalam a generalização exagerada do consensualismo.²¹

Diante disso, vislumbra-se que o consensualismo é da essência do contrato, estando ligado intimamente à concepção de confiança mútua e tendo a sua manutenção estabelecida pela realização da função social.

2.3.6 PRINCÍPIO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL

O princípio em comento ganhou notoriedade na medida em que os contratos onerosos e bilaterais se tornaram corriqueiros e constantes na produção de bens e serviços da sociedade atual. Todavia, a sua aplicação se dava anteriormente ao Código Civil de 2002, e, ainda hoje, é aplicado no instituto da lesão, que ocorre quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta, e da Teoria da Imprevisão, que será abordada posteriormente.

No que tange à lesão, disposta no art. 157 do Código Civil²², o princípio do equilíbrio do contrato serve para igualar as prestações do instrumento contratual. Já na Teoria da Imprevisão, desdobramento da cláusula *rebus sic stantibus*, o princípio do equilíbrio do contrato propõe uma revisão das cláusulas do contrato para reestabelecer a proporcionalidade.

²⁰ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v.3. p. 9.

²¹ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v.3. p. 9.

²² **Art. 157.** Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

§ 1 o Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

§ 2 o Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.

Logo, o referido princípio visa implementar o equilíbrio nas prestações, a igualdade e a razoabilidade nos contratos, impedindo que um dos contraentes fique em prejuízo. Por isso, a equidade se torna instrumento basilar constante no contrato, o qual ao final, os contratantes estão em situações iguais e não dessemelhantes.

2.3.7 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA

Adiante, é mister destrinchar as premissas estabelecidas pelo princípio da boa-fé objetiva, disposto no art. 422 do Código Civil, que determina que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”²³. Tal princípio sempre permeou todas as relações jurídicas, sejam elas de direito contratual, de família, das coisas, ou até mesmo das sucessões.

O doutrinador Orlando Gomes dispõe que tal princípio está mais relacionado à interpretação do contrato do que em relação à sua estrutura, afirmando que “por ele significa que o literal da linguagem não deve prevalecer sobre a intenção manifestada na declaração de vontade, ou dela inferível”²⁴.

No que tange à sua função supletiva, o art. 422 do Código Civil Brasileiro relata a boa-fé como instituidora de deveres, tanto na execução do contrato, quanto nas fases preliminares e posteriores, sempre escorada na equidade, na razoabilidade e na cooperação. Sobre o tema, relata o autor:

Em função supletiva, a boa-fé atua criando deveres anexos [...]. Além dos deveres principais, que constituem o núcleo da relação contratual, há deveres não expressos cuja finalidade é assegurar o perfeito cumprimento da prestação e a plena satisfação dos interesses envolvidos no contrato.²⁵

Além do mais, os enunciados 24 e 37 das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal discorrem que a violação da boa-fé objetiva gera inadimplemento, cuja responsabilidade deve ser medida de forma objetiva. Além disso, o autor Flávio Tartuce ressalta que “a quebra ou desrespeito à boa-fé objetiva conduz ao caminho sem volta da responsabilidade independentemente de culpa”²⁶. Atualmente, na jurisprudência pátria, são

²³ BRASIL. **Código Civil**. 19. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

²⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008, p. 43.

²⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008, p. 44.

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**, 8.ed., São Paulo: Método, 2013. v.3. p. 93.

corriqueiras as decisões de processos judiciais fundamentadas no princípio da boa-fé objetiva. Portanto, a legislação brasileira busca pelo equilíbrio, segurança e satisfação das partes.

2.4 A TEORIA DA IMPREVISÃO E SEUS DESDOBRAMENTOS

Atualmente, o instituto da Teoria da Imprevisão é o nome adotado para a cláusula *rebus sic stantibus*, que possui como finalidade a execução do contrato nas mesmas condições em que pactuado, salvaguardando os contratantes de mudanças imprevisíveis e inesperadas. Tal teoria encontra fundamento nos contratos, desde que haja um fato imprevisível, ausência de estado moratório, desequilíbrio contratual e excessiva onerosidade de um dos contraentes e de extrema vantagem de outra.

Para o jurista Carlos Roberto Gonçalves:

Entre nós, a teoria em tela foi adaptada e difundida por Arnaldo Medeiros da Fonseca, com o nome de teoria da imprevisão, em sua obra Caso fortuito e teoria da imprevisão. Em razão da forte resistência oposta à teoria revisionista, o referido autor incluiu o requisito da imprevisibilidade, para possibilitar a sua adoção. Assim, não era mais suficiente a ocorrência de um fato extraordinário, para justificar a alteração contratual. Passou a ser exigido que fosse também imprevisível. É por essa razão que os tribunais não aceitam a inflação e alterações na economia como causa para a revisão dos contratos. Tais fenômenos são considerados previsíveis entre nós. A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornar-se exageradamente onerosa — o que, na prática, é viabilizado pela aplicação da cláusula *rebus sic stantibus*, inicialmente referida.²⁷

De acordo com Sidou, a cláusula *rebus sic stantibus*:

é a cláusula considerada subentendida nos contratos permanentes, segundo o qual uma convenção só permanece em vigor enquanto o estado de coisas existente no momento em que haja sido estabelecida não tenha sido objeto de modificações essenciais.²⁸

No direito brasileiro, a cláusula *rebus sic stantibus* não encontrou previsão no Código Civil de 1916, muito embora tenha sido realidade em vários outros diplomas legais, além de gozar de reconhecimento no âmbito da jurisprudência, inclusive do Supremo Tribunal Federal

²⁷ GONÇALVES, apud STJ, REsp 407.097/RS, rel. Min. Ari Pargendler, DJU, 29 de setembro de 2003, pg. 142.

²⁸ SIDOU, José Maria Othon. **A Revisão Judicial dos Contratos e Outras Figuras Jurídicas**. Rio de Janeiro, Forense, 1984. p. 11.

e do Superior Tribunal de Justiça. Sua incidência nos negócios jurídicos processuais é adequada se, no caso concreto, forem atestados seus requisitos, que em termos gerais importam na alteração das condições iniciais do período da pactuação, e que aluda a uma nova conjuntura imprevisível e extraordinária.

Ademais, no que tange à revogação dos negócios jurídicos processuais, é necessária uma análise mais intensa, já que, se os negócios jurídicos processuais forem realizados antes de estabelecida a relação jurídica processual, será possível a aplicação da Teoria da Imprevisão contida no art. 478 do Código Civil que possibilita a dissolução judicial do instrumento quando preenchidos suas condições. Nelson Borges também a define ao afirmar que:

A “teoria da imprevisão” é o remédio jurídico a ser empregado em situações de anormalidade contratual, que ocorre no campo extracontratual – ou “aura” das convenções -, de que se podem valer as parte não enquadradas em situação moratória preexistente, para adequar ou extinguir os contratos – neste caso com possibilidades indenizatórias – sobre os quais a incidência de um acontecimento imprevisível (entendido este como aquele evento ausente dos quadros do cotidiano, possível, mas não provável), por elas não provocado mediante ação ou omissão, tenha causado profunda alteração na base contratual, dando origem a uma dificuldade excessiva de adimplemento ou modificação depreciativa considerável da prestação, se sorte a fazer nascer uma lesão virtual que poderá causar prejuízos àquele que, em respeito ao avençado, se disponha a cumprir a obrigação assumida.²⁹

Logo, a pandemia do coronavírus pode ser considerada como fato imprevisível, em matéria de contratos, e dar ensejo à Teoria da Imprevisão para resolver o contrato, como estabelece o art. 478 do Código Civil, ou apenas agir com a devida revisão com a justa modificação (art. 421, parágrafo único, art. 421-A e, art. 479, ambos do mesmo diploma legal), já que funciona como fator de desequilíbrio contratual.

²⁹ BORGES, Nelson. **A teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil**: com referência ao Código Civil de 1916 e ao Novo Código Civil. São Paulo: Ed. Malheiros, 2002.

3 A JURISPRUDÊNCIA DO TJDFE SOBRE O TEMA

O presente capítulo do trabalho consistirá na análise pormenorizada das aplicações do instituto da Teoria da Imprevisão nos contratos civis durante a pandemia do novo coronavírus nas decisões judiciais, restringidas ao âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDFE. Tal apreciação leva em conta diversos fatores, que contribuirão para uma análise crítica imparcial e objetiva a respeito da utilização da desta teoria tão conhecida do direito civil.

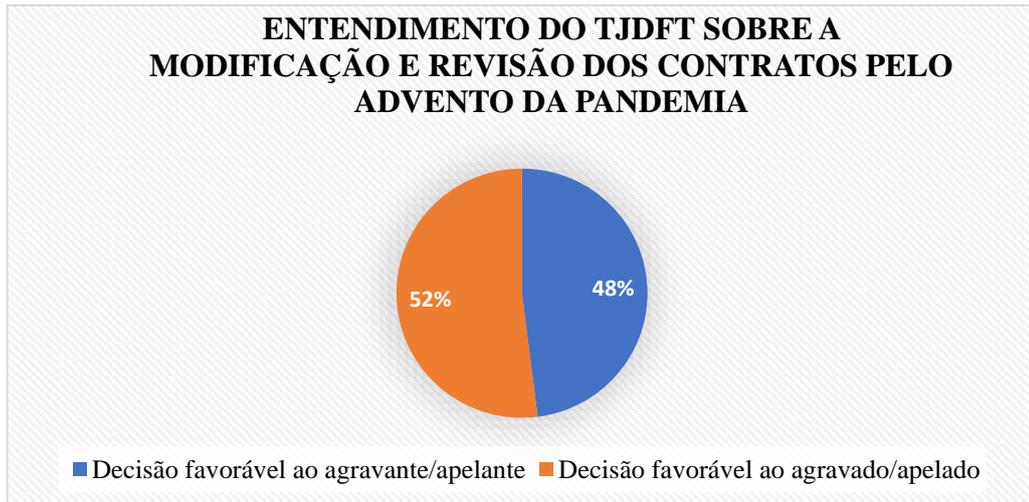
Para a esmerada localização dos julgados no site do TJDFE (<https://www.tjdft.jus.br/>), na pesquisa livre do campo “pesquisa de jurisprudência” foi inserida a seguinte caixa de diálogo: *teoria da imprevisão (covid\$ ou coronavirus\$ ou pandemia\$ ou sars\$)*. Com efeito, foram encontrados 25 acórdãos sobre o tema, apreciados por inúmeros magistrados, datados de 01/03/2020 a 01/03/2021. Abaixo, dar-se-á o destrincho das decisões.

3.1 O ENTENDIMENTO DO TJDFE SOBRE A MODIFICAÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS PELO ADVENTO DA PANDEMIA

Inicialmente, insta dizer que o TJDFE não firmou uma jurisprudência consolidada a respeito do tema do trabalho em questão. O desequilíbrio é tão alto que, de acordo com as pesquisas, a parte irredimida (agravante/apelante) com a decisão de primeiro grau, ao apresentar seu recurso no segundo grau, teve ao mínimo julgado parcialmente procedente sua demanda em 12 das 25 decisões proferidas.

Por seu turno, a parte contrária (agravado/apelado) saiu vitoriosa em 13 das 25 decisões, comprovando, pois, o desequilíbrio supracitado. Tal assertiva é vislumbrada no gráfico abaixo, que também se encontra em anexo:

Figura 1 - Entendimento do TJDFE



Fonte: O autor, 2021.

É cediço que, na maioria das decisões, a Teoria da Imprevisão foi invocada para aplicar a revisão ou reequilíbrio dos contratos firmados entre as partes, dada a instabilidade econômica vivenciada no Brasil pelo advento da pandemia do novo coronavírus, haja vista o caráter imprevisível e superveniente deste fenômeno, desde que comprovada a desproporção das contraprestações.

Por seu turno, também é evidente, de acordo com a análise a seguir de alguns julgados, que a Teoria da Imprevisão não foi aplicada principalmente em razão da autonomia de vontade exteriorizada no instrumento pactuado entre os contraentes, buscando a manutenção da segurança jurídica contratual.

3.2 OS ARGUMENTOS USADOS PARA EMBASAMENTO DOS JULGADOS

3.2.1 DAS AÇÕES ENVOLVENDO REVISÃO DE ALUGUERES

Dos 25 julgados analisados, 13 versavam, basicamente, sobre a redução do valor dos alugueres, geralmente pleiteados com pedido liminar. Destacam-se as decisões a favor dos locatários, com ementas colacionadas a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. ALUGUEL. IMÓVEL RESIDENCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. PANDEMIA. COVID 19. TEORIA DA IMPREVISÃO. IMPACTOS NEGATIVOS. REEQUILÍBRIO ENTRE CONTRATANTES. REDUÇÃO TEMPORÁRIA. RAZOABILIDADE. PROBABILIDADE DO DIREITO. URGÊNCIA. REVERSIBILIDADE. REQUISITOS PRESENTES. 1. Nos termos do artigo 300 do CPC, a concessão de tutela de urgência ocorrerá quando houver

cumulativa demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, devendo, ainda, a medida ser reversível. 2. Como notório, a pandemia COVID-19 impactou de forma substancial os setores econômicos, bem como o mercado de trabalho, reduzindo a capacidade aquisitiva, especialmente daqueles que não possuem carteira assinada, auferindo renda na qualidade de autônomo. 3. Referido cenário imprevisível e excepcional, em tese, possibilita, com amparo na teoria da imprevisão uma eventual revisão nos contratos firmados, de forma a buscar reequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária as consequências advindas da pandemia, de onde se extrai a probabilidade do direito. 4. Razoável e equânime à situação em concreto, promover, em sede de tutela de urgência, a redução temporária do valor dos alugueis, de forma a acarretar alívio momentâneo à locatária em razão da crise pandêmica, bem como a ensejar redução suportável ao locatário, com consequente suspensão de cobranças em valores superiores e abstenção de negativação em cadastros restritivos de crédito. 5. Vislumbra-se a reversibilidade da medida porquanto, no caso de eventualmente resultar o pedido revisional, ao final, improcedente, caberá à locatária arcar com a integralidade dos valores do aluguel, ante o caráter provisório e precário da tutela de urgência. 6. Recurso conhecido e provido.³⁰

AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PANDEMIA. DEFERIMENTO. IMPREVISIBILIDADE. ART. 317 CÓDIGO CIVIL. 50% DO VALOR. MESES DE ABRIL, MAIO E JUNHO DE 2020. 1. Recurso tirado contra decisão que, em ação revisional de aluguel de loja em shopping na qual a agravante alega que a situação econômica resultante da pandemia desencadeada pelo novo coronavírus teria retirado sua renda o que obsta o pagamento do aluguel. 2. Tendo presente o magistério da doutrina e da jurisprudência do TJDFT a respeito do contexto excepcional de uma pandemia sem precedentes no mundo moderno, o art. 317 do Código Civil autoriza a intervenção judicial em decorrência da imprevisibilidade com a consequente quebra do equilíbrio contratual por desproporção manifesta entre o valor da prestação devida no momento de sua execução. 3. Nos processos nos quais se pede a revisão de aluguel deve ficar demonstrado concretamente o impacto econômico decorrente da pandemia para justificar a revisão. A notoriedade da questão atinente à saúde pública não se converte automaticamente como causa abstrata de eventuais prejuízos econômicos para a saúde financeira de cada empresa tampouco autoriza analisar todas as empresas da mesma forma. 4. Em razão das medidas de isolamento social, durante todo o período da crise, a agravada-autora ficou impossibilitada de realizar atendimentos presenciais. Da análise das provas que especificam o caso em estudo, verifica-se um sério impacto dessas medidas restritivas para a agravada-autora. No contexto probatório dos autos, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação

³⁰ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1312475, 07398530820208070000**. Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 27/1/2021, publicado no DJE: 8/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdf.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

à teoria da imprevisão. 5. Negou-se provimento ao agravo de instrumento. Prejudicado o agravo interno.³¹

Depreende-se da análise dos julgados acima que os principais argumentos utilizados para embasar a fundamentação dos magistrados se basearam no seguinte motivo: nas ações nas quais se pleiteiam a revisão de aluguel, é necessária a demonstração pelo recorrente do impacto econômico decorrente da pandemia em seus orçamentos, para que, assim, a revisão contratual seja aplicada. Além disso, vislumbrou-se também a afirmação de que o desequilíbrio econômico causado pela pandemia gera prejuízos para ambos os polos contratantes, e por essa razão é razoável que os danos sejam rateados igualmente entre elas.

De outra forma, em alguns vereditos, o egrégio TJDFT também decidiu em favor dos locadores, destacando as seguintes situações:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. PRELIMINAR DE OFÍCIO. SENTENÇA ULTRA PETITA. REDUÇÃO DE FATURAMENTO. PANDEMIA. COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. DIVISÃO DAS PERDAS. 1. Afastando-se a sentença dos limites da demanda, ao promover, de ofício, a revisão contratual concedendo à parte direito além do pedido, resta caracterizado o julgamento ultra petita. 2. A pandemia de COVID-19, com as consequentes medidas governamentais implantadas a fim de conter sua disseminação, impactou de forma negativa os setores econômicos, incluindo o de prestação de serviços. 3. O cenário de crise econômica, por se originar de fato imprevisível e excepcional, possibilita, com amparo na teoria da imprevisão, uma revisão temporária nos aluguéis e a concessão de desconto na multa de rescisão contratual, de forma a minimizar o desequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária, as consequências advindas da pandemia na atividade comercial. 4. Preliminar de ofício acolhida. Recurso conhecido e parcialmente provido.³²

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. PANDEMIA. COVID-19. DESPROPORÇÃO DE CONTRAPRESTAÇÕES. NÃO COMPROVADA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART.421-A,

³¹ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1307725, 07334017920208070000**, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

³² DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1309470, 07112225120208070001**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

CC. INAPLICABILIDADE. 1. A pandemia de COVID-19, com as consequentes medidas governamentais implantadas a fim de conter sua disseminação, impactou de forma negativa os setores econômicos; no entanto, deve-se ter cautela na análise de demandas que requerem a revisão judicial de contratos, em especial quanto à capacidade econômica de ambos os contratantes. 2. Em sede de ação revisional de aluguel, devem ser ponderadas as condições expostas por ambas as partes durante a crise gerada pela pandemia, comprovando-se eventual desproporção de contraprestações para interferência judicial no conteúdo do ajuste anteriormente firmado. 3. A revisão contratual, em que se aplica a Teoria da Onerosidade Excessiva, ocorre nos casos em que houver alteração das circunstâncias gerando enorme vantagem para uma parte e imenso prejuízo para a outra. 4. O Código Civil positivou a Teoria da Imprevisão em seu art. 317, que autoriza a revisão judicial do contrato, sem execução imediata, para manter o equilíbrio entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, quando um fato imprevisível e superveniente demonstrar, comprovadamente, desproporção de contraprestações. 5. Não restando demonstrada, no caso concreto, a desproporção das contraprestações ou onerosidade excessiva no contrato de locação entabulado entre as partes, a manutenção da sentença de improcedência do pedido revisional de aluguel é medida que se impõe. 6. Apelo conhecido e desprovido.³³

Da apreciação das decisões acima, verifica-se que a Teoria da Imprevisão foi amplamente enfatizada, tendo como grande e consistente fundamentação no fato de que a revisão dos contratos de locação não pode deixar o locador sem uma reserva mínima determinada para a preservação da relação de locação. Em outras palavras, o “lado” do locador deveria ser levado em consideração em detrimento do locatário.

3.2.2 DAS AÇÕES ENVOLVENDO LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS DO CONTRATO

Dois recursos que chegaram ao TJDFT versavam sobre a exoneração das garantias prestadas pelos recorrentes quando da celebração do contrato. Em ambos os casos, a revisão foi deferida, conforme fundamentação mostrada a seguir, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. GARANTIA - CONTRATO ACESSÓRIO. TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO. VALOR ELEVADO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA E DA IMPREVISÃO. POSSIBILIDADE DE RESGATE DE PARTE DO VALOR PARA PAGAMENTO DE ALUGUEL.

³³ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1306123, 07186581620208070016**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 15/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

PERCENTUAL RAZOÁVEL PARA GARANTIA DO CONTRATO MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que deferiu o pedido de antecipação de tutela para rever a garantia do contrato de locação fixado entre as partes e determinou a liberação de 37% do valor disponível no título de capitalização firmado como garantia do contrato para quitação dos aluguéis relativos aos meses de abril, maio e junho de 2020. 2. Para concessão de antecipação provisória da tutela é necessária a comprovação dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano (art. 300 do CPC). 3. Sendo o contrato de locação de execução diferida aplica-se a teoria da onerosidade excessiva e da imprevisão, bem como ao contrato de garantia que é acessório. Nesse passo, em razão da pandemia mundial vivida e da dificuldade da agravada em arcar com o aluguel porque teve seu comércio fechado por Decreto do Chefe do Executivo, cabível a revisão da garantia. 4. No contrato de locação firmado entre as partes a cláusula décima (ID 16111871), em seu parágrafo primeiro, prevê que, no caso de inobservância pelo locatário de qualquer cláusula no contrato, ficará o locador autorizado a resgatar o título caucionado, mesmo antes do prazo final de capitalização. Em seus efeitos, foi exatamente isso que a decisão recorrida fez, evitando que a agravada passe a ser inadimplente e a agravante tenha prejuízos. Portanto, presentes os requisitos autorizadores da medida pleiteada pela agravada a decisão impugnada deve ser mantida. 5. Recurso conhecido e não provido.³⁴

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. GARANTIAS. PANDEMIA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. 1. A teoria da imprevisão permite a dissolução ou a revisão de acordo para readequá-lo em face da superveniência de eventos extraordinários e imprevisíveis, admitindo-se sua aplicação ante a verificação de desproporcionalidade entre o que foi ajustado durante a celebração do instrumento e o valor da prestação na ocasião da execução contratual. 2. Não há dúvidas de que a pandemia da Covid-19 gerou um desequilíbrio econômico nos contratos fixados anteriormente, sendo prudente nova equalização. 3. Recurso não provido.³⁵

Denota-se que, em ambos os casos, os relatores entenderam pela revisão e equalização dos contratos em virtude do amplo desequilíbrio econômico gerado pela incidência da pandemia da COVID-19.

³⁴ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1279197, 07006604920208079000**, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, Segunda Turma Recursal, data de julgamento: 1/9/2020, publicado no DJE: 16/9/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

³⁵ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1269962, 07091292120208070000**, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 29/7/2020, publicado no DJE: 13/8/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

3.2.3 DA AÇÃO ENVOLVENDO A SUSPENSÃO OU INTERRUÇÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA

Adiante, urge a necessidade de análise da seguinte causa levada ao segundo grau do egrégio TJDFT, qual seja um Agravo de Instrumento da Decisão Interlocutória que não concedeu a liminar no juízo *a quo*, que buscava a abstenção da CAESB (Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal) e da CEB (Companhia Energética de Brasília), ora Agravadas, de suspender ou interromper o fornecimento de água e energia elétrica das unidades consumidoras dos estabelecimentos filiados ao Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Brasília, ora Agravante, desde 18 de março de 2020 até 180 dias após a reabertura dos hotéis, bares e restaurantes.

DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TUTELA DE URGÊNCIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA DO CONTRATO. COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO EM RELAÇÃO AOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO CONTINUADA. ALTERAÇÃO CONTRATUAL. COBRANÇA DE ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA COM BASE NO CONSUMO EFETIVO. ABSTENÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA E JUROS MORATÓRIOS DAS PARCELAS EM ABERTO. REFORMA PARCIAL DA DECISÃO. 1. No cenário da pandemia COVID-19 é de expressivo interesse social a aplicação da teoria da imprevisão e os deveres anexos de conduta advindos do princípio da boa-fé objetiva. 2. A teoria da imprevisão, prevista nos artigos 478 e 421-A do Código Civil, autoriza a revisão dos contratos em caso de desproporção gerada por fato extraordinário e imprevisível. 3. Na espécie, não se mostra razoável que a CEB realize a cobrança por modalidade contrata se os estabelecimentos comerciais filiados ao sindicato ficaram fechados por meses e houve drástica redução do número de clientes após a reabertura, o que reflete diretamente no consumo de energia elétrica e de água dessas empresas. 4. Diante da onerosidade excessiva em razão do impacto causado pela pandemia, mostra-se razoável a suspensão da cobrança dos encargos moratórios (multa, juros e correção monetária) durante o período de 18 de março de 2020 até 180 dias após a reabertura das empresas sindicalizadas. 5. A tutela coletiva pressupõe a existência de uma situação fática comum que vincule todos os beneficiados. Assim, considerando que a tutela coletiva que exige a análise individualizada de cada filiado, não se mostra plausível a suspensão ou interrupção do fornecimento de água e energia elétrica de todas as unidades consumidoras dos estabelecimentos filiados ao Sindicato, desde 18 de março de 2020 até 180 dias após a reabertura dos hotéis, bares e restaurantes, bem como o parcelamento dos valores em aberto. 6. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. Agravo Interno prejudicado. Unânime. ³⁶

³⁶ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1308352, 07156637820208070000**, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 18/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos->

No caso em tela, constata-se que o Agravante obteve êxito em seu pedido, baseado também na Teoria da Imprevisão, que, nas palavras do relator, “autoriza a revisão dos contratos em caso de desproporção gerada por fato extraordinário e imprevisível”.

3.2.4 DA AÇÃO ENVOLVENDO A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE INVESTIMENTO

Continuando, na demanda em comento levada à segunda instância, qual seja um Recurso de Apelação Cível da Sentença que resolveu o contrato de investimento firmado e determinou o resgate antecipado do valor da Letra de Crédito Imobiliário, os Apelados sagraram-se vitoriosos, nos termos a seguir:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONCESSÃO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA NA SENTENÇA. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO IMPRÓPRIO. DEFERIMENTO. AGRAVO INTERNO. CELERIDADE. EFETIVIDADE. PREJUDICADO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA. RENDA FIXA. PRAZO CERTO DE VENCIMENTO. AUTONOMIA PRIVADA. COVID 19. PANDEMIA. IMPREVISIBILIDADE. CASO FORTUITO. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DE MÚTUO FINANCEIRO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA IMPREVISÃO. INCIDÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. PRETENSÃO RESISTIDA. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. 1. Em homenagem ao princípio da celeridade e à efetividade da prestação jurisdicional, considerando que, nos termos do artigo 4º do Código de Processo Civil, as partes têm direito a uma solução integral do mérito em prazo razoável e que o recurso de apelação já se encontra apto para julgamento definitivo, julgo prejudicado o agravo interno, especialmente porque interposto contra a decisão desta Relatora que indeferiu pedido de atribuição de efeito suspensivo impróprio ao apelo. 2. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso concreto, considerando tratar-se de relação jurídica adequada aos conceitos previstos nos artigos 2º e 3º da norma consumerista e haver súmula do Superior Tribunal de Justiça dispondo que "o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras" (Súmula nº 297). 3. No caso dos autos, os autores/apelados celebraram um contrato com a instituição financeira, por meio do qual adquiriram uma Letra de Crédito Imobiliária (LCI), um título de renda fixa com prazo certo de vencimento que, na espécie, foi pactuado de maneira pós-fixada. Isto é, os contratantes estabeleceram que os rendimentos decorrentes da contratação estariam vinculados a um indexador externo que só seria conhecido na data do vencimento do título, quando, então, seria possível aos autores/apelados realizarem o lucro, recebendo de volta o valor aplicado somado aos juros. 4. Sobreveio, então, o quadro de pandemia ensejador do isolamento social e do

fechamento compulsório das atividades econômicas de natureza não essencial, circunstância que levou os autores a um quadro de fragilidade econômica. Defenderam, assim, que este cenário seria absolutamente imprevisível por ocasião da contratação do título de renda fixa e que, com a superveniência da crise financeira decorrente do coronavírus, não poderiam aguardar o prazo de resgate da aplicação. 5. A autonomia privada, a partir de sua concepção mais moderna, representa a possibilidade de relativização da liberdade contratual pelos direitos e garantias fundamentais, que produzem efeitos também horizontalmente e transportam para o direito privado uma necessidade de observância de interesses sociais. 6. O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 6º, inciso V, consagrou a teoria da base objetiva do contrato, segundo a qual o reequilíbrio econômico-financeiro de um contrato deve decorrer tão somente da onerosidade excessiva, independentemente de qualquer outro elemento, como extraordinariedade ou imprevisibilidade do evento. 7. O Código Civil, por sua vez, adotou o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, também conhecido como princípio da justiça contratual e do revisionismo, trazendo à tona a teoria da imprevisão como um instrumento que permite, em hipóteses excepcionais, a revisão ou a resolução de um ajuste privado mediante decisão judicial. 8. Em sucessivas ocasiões, este Tribunal de Justiça tem entendido o cenário de pandemia decorrente do coronavírus como caso fortuito, ou seja, como um evento de natureza extraordinária e imprevisível, suficiente para viabilizar a revisão ou a resolução de ajustes contratuais celebrados previamente à sua superveniência. 9. Tendo o banco réu/apelante se negado a liberar antecipadamente os valores aplicados pelos autores/apelados no título de renda fixa, não lhes restou alternativa, se não contratarem mútuo financeiro para que pudessem, assim, suportar as suas despesas ordinárias, circunstância que evidencia a fragilidade econômica caracterizadora da onerosidade excessiva, viabilizando a aplicação da teoria da imprevisão ao caso. 10. Quanto à distribuição do ônus sucumbencial e o princípio da causalidade, é certo que diante da resistência oferecida pela instituição financeira, desafiando o mérito da pretensão movida pelos recorridos, ela atraiu para si a aplicação do princípio da sucumbência. 11. Agravo interno prejudicado. Apelação conhecida e improvida.³⁷

Observa-se que, da leitura da ementa, o magistrado classifica a pandemia da Covid-19 como caso fortuito, e determina a aplicação da Teoria da Imprevisão em razão da fragilidade econômica caracterizadora da onerosidade excessiva em desfavor dos particulares em comparação ao banco.

3.2.5 DAS AÇÕES ENVOLVENDO RENOVAÇÕES DE MATRÍCULAS

³⁷ DISTRITO FEDERAL. TJDF. **Acórdão 1303512, 07038096920208070006**, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no PJe: 4/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

Outra grande discussão levada a pleito no TJDFT diz respeito às renovações de matrículas de estudantes em instituições de ensino privadas. Abaixo, seguem as duas decisões sobre o assunto.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. MATRÍCULA. ESCOLA. TUTELA DE URGÊNCIA. PANDEMIA. COVID 19. TUTELA DE URGÊNCIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. IMPACTOS NEGATIVOS. DESCONTOS CONTRATUAIS. CONTROVÉRSIA. CONSIGNAÇÃO E DETERMINAÇÃO DE RESERVA DE VAGA DE MATRÍCULA. RAZOABILIDADE. PROBABILIDADE DO DIREITO. URGÊNCIA. REQUISITOS PRESENTES. 1. Nos termos do artigo 300 do CPC, a concessão de tutela de urgência ocorrerá quando houver cumulativa demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, devendo, ainda, a medida ser reversível. 2. Como notório, a pandemia COVID-19 impactou de forma substancial os setores econômicos, bem como o mercado de trabalho, reduzindo a capacidade aquisitiva, especialmente daqueles que não possuem carteira assinada, auferindo renda na qualidade de autônomo. 3. Referido cenário imprevisível e excepcional, em tese, possibilita, com amparo na teoria da imprevisão uma eventual revisão nos contratos firmados, de forma a buscar reequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária as consequências advindas da pandemia, de onde se extrai a probabilidade do direito. 4. Razoável e equânime à situação em concreto, conceder, em sede de tutela de urgência, a consignação judicial de substancial valor relativo às mensalidades escolares inadimplidas, sem acréscimo das quantias de descontos contratuais que especificamente constituem o próprio objeto de controvérsia na demanda e que, portanto, apenas será dirimida judicialmente no momento oportuno, por constituir condicionante à efetivação da matrícula da filha do agravante. 5. Razoável determinar-se à escola que promova a reserva de vaga de aluna por restar evidente que a demora na resolução da lide mostra-se capaz de acarretar manifesto perigo de dano e risco ao resultado útil da demanda, uma vez que o prazo para renovação de matrícula da menor estudante, filha do agravante, para o próximo ano letivo possuía data de término iminente, não se podendo aguardar o desfecho da demanda revisional. 6. Recurso conhecido e provido. ³⁸

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO EDUCACIONAL UNIVERSITÁRIO. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE EXIGIBILIDADE E REDUÇÃO DE MENSALIDADE ESCOLAR. ALEGAÇÃO DE AFETAÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL PELA CRISE DERIVADA DA PANDEMIA DA COVID 2019. PEDIDO ANTECIPATÓRIO. DEFERIMENTO EM PARTE. PROIBIÇÃO DE RECUSA DE MATRÍCULA. ADEQUAÇÃO. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PRESTAÇÕES DEVIDAS PELO ALUNO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA DILAÇÃO PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE REDUÇÃO DE CUSTOS

³⁸ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1309501, 07448867620208070000**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdf.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

NA ATIVIDADE DE ENSINO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. A apuração da afetação do equilíbrio contratual, considerando as bases jurídicas da avença, de modo a afastar a paridade e a simetria originalmente estabelecida na contratação, prescinde de apuração de elementos concretos, de modo a justificar excepcional intervenção judicial na relação jurídica, nos termos do art. 421-A, III, do CC e art. 6º, V, do CDC. 2. Com relação ao contrato de serviços de ensino, verifica-se que a relação jurídica sofreu evidentes efeitos pela decretação de estado de calamidade pública em razão da pandemia da COVID-19, considerando a proibição de realização de aulas presenciais. 3. Essa constatação pode ensejar desequilíbrio contratual e desproporção entre o valor pago pelo consumidor, frente à qualidade dos serviços prestados e custos da atividade empresarial, legitimando, em tese e caso comprovado efetiva desproporção das obrigações recíprocas, a aplicação da teoria da imprevisão. 4. Contudo, essa apuração demanda apuração de acordo com cada caso concreto, considerando as provas a serem produzidas na fase instrutória, já que cada instituição de ensino adotou medidas próprias para enfrentar a situação de crise ora vivenciada. 5. Na hipótese, reveste-se de razoabilidade a argumentação deduzida no recurso, no sentido de que a pandemia não teria afetado o custo da prestação da atividade de ensino, além de ser evidente que a generalização da interrupção de pagamento ou concessão de descontos, com revisões unilaterais dos contratos de ensino, ensejaria risco de inviabilização das próprias atividades desenvolvidas pelas instituições educacionais. 6. Em homenagem ao princípio da preservação das relações contratuais, notadamente por se tratar de contrato de serviços educacionais de ensino superior, mostra-se prudente assegurar ao agravado o direito de se matricular para as demais etapas de ensino, até resolução de mérito, diante das manifestações exaradas pelas partes no processo acerca do interesse de manutenção da avença. 7. Agravo de instrumento parcialmente provido.³⁹

Na primeira decisão, o particular foi vitorioso em seu pleito no Agravo de Instrumento da Decisão proferida nos autos da ação de consignação em pagamento com revisão de cláusula contratual, que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela referente a determinar ao Réu/Agravado a realização de renovação da matrícula da aluna até a data máxima de 09/10/2020, sob pena de multa diária, bem como para autorizar a consignação em pagamento dos valores em mora. Restou constatado que a demora na resolução da demanda poderia gerar perigo de dano e risco ao resultado útil da lide em comento.

Por seu turno, o segundo *decisum* que julgou o Agravo de Instrumento da Decisão Interlocutória que concedeu a liminar para a renovação da matrícula do Autor/Agravado no Curso de Engenharia Civil, para o 2º semestre de 2020 e 1º semestre de 2021, independentemente do adimplemento das mensalidades vencidas, deu parcial provimento ao

³⁹ DISTRITO FEDERAL. TJDF. **Acórdão 1285861, 07226477820208070000**, Relator: ALFEU MACHADO, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 16/9/2020, publicado no DJE: 2/10/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

recurso para suspender a exigibilidade ou reduzir do valor das mensalidades escolares devidas à Agravante. Fundou sua argumentação no fato de que “a generalização da interrupção de pagamento ou concessão de descontos, com revisões unilaterais dos contratos de ensino, ensejaria risco de inviabilização das próprias atividades desenvolvidas pelas instituições educacionais”.

Além do mais, conservou a tutela de urgência concedida ao agravado somente na parte em que lhe assegurou a realização de matrícula para os próximos semestres da faculdade, utilizando como base de fundamentação o princípio da preservação das relações contratuais.

3.2.6 DAS AÇÕES ENVOLVENDO SUSPENSÃO E EXECUÇÃO DE COBRANÇAS

Por fim e não menos importante, o último tópico do capítulo do presente trabalho consistirá na averiguação de ações que envolvem suspensão e execução de cobranças por eventuais inadimplementos.

No primeiro caso, qual seja um Agravo de Instrumento da Decisão Interlocutória que não concedeu a liminar para a suspensão do pagamento das parcelas mensais dos contratos de consórcio, bem como a abstenção, pelo banco Agravado, de negativação do nome da Agravante e de realização de busca e apreensão do veículo dado como garantia, assim entendeu o respeitável tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL. PLANO DE CONSÓRCIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM MÓVEL. ÔNIBUS DE TRANSPORTE E TURISMO. PANDEMIA. COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. NECESSIDADE DE CONTRADITÓRIO E DILAÇÃO PROBATÓRIA. DECISÃO MANTIDA. 1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela visando a suspensão do pagamento das parcelas mensais dos contratos de consórcio, bem como a abstenção, pelo banco réu, de negativação do nome da autora e de realização de busca e apreensão do veículo dado como garantia. 2. A concessão da tutela provisória de urgência, estabelecida no artigo 300 do Código de Processo Civil, está condicionada à existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pela parte e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 3. As restrições impostas em função da pandemia de COVID-19 não viabilizam, de forma automática e sem um exame mais aprofundado dos aspectos negociais e dos impactos suportados em função da crise no caso específico, a desobrigação da parte de honrar com suas obrigações contratuais. 4. Conquanto uma pandemia seja exemplo claro da necessidade de aplicação da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva aos contratos de prestação continuada vigentes nas relações civis, empresariais e financeiras, acertada, no caso, a decisão combatida ao ditar a necessidade do contraditório e de regular dilação probatória para melhor

convencimento acerca do direito pleiteado. 5. Recurso conhecido e desprovido.⁴⁰

Verifica-se que a decisão de primeiro grau foi mantida, levando em consideração principalmente a necessidade do contraditório na causa e de regular dilação probatória para melhor persuasão acerca do pedido. Contudo, ressaltou que “uma pandemia seja exemplo claro da necessidade de aplicação da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva aos contratos de prestação continuada vigentes nas relações civis, empresariais e financeiras”.

Adiante, a segunda decisão diz respeito a um Recurso de Apelação da Sentença que julgou procedente o pedido formulado na inicial, determinando ao banco Apelante a suspensão da cobrança das parcelas do contrato de financiamento do veículo pactuado entre as partes, deixando também de inserir o nome do autor nos cadastros de restrição ao crédito. Logo, assim se deu a ementa do julgado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. FINANCIAMENTO DE VEÍCULO. POSTERGAÇÃO DE TRÊS PARCELAS DO FINANCIAMENTO. CRISE PANDÊMICA. COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. FATO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO CONFIGURADO. NECESSIDADE DE REVISÃO. CUMPRIMENTO DA ORDEM JUDICIAL. FIXAÇÃO DE ASTREINTES. CABIMENTO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OBSERVÂNCIA. REDUÇÃO DESCABIDA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Advém do postulado do pacta sunt servanda que as partes contratantes vinculam-se aos termos do contrato, obrigando-se cada uma delas a cumprirem fielmente tudo o que foi avençado, sendo certo, contudo, que, não raras vezes, uma das partes, ou ambas, acabam por desrespeitar as normas a que se submeteram voluntariamente, caracterizando então a inexecução contratual. 1.1 Diversas são as causas que levam uma das partes a não executarem do modo como pactuado às cláusulas contratadas, tendo sido invocado no caso concreto, pelo recorrido, a espécie de inexecução sem culpa, ou mais especificamente, a Teoria da Imprevisão. 2. Nessa linha, para que se conclua pela ocorrência da inexecução sem culpa, na modalidade encampada pela Teoria da Imprevisão, faz-se indispensável que o fato superveniente à celebração do contrato, capaz de impedir ou dificultar a execução dos termos avençados, tenha a marca da inequívoca excepcionalidade e da imprevisibilidade, ou seja, não integre os riscos inerentes ao objeto contratado. 3. Na hipótese, restou demonstrado nos autos que a crise sanitária instaurada no mundo pela disseminação do vírus da COVID-19 impactou direta e expressivamente no contrato celebrado entre as partes, tornando-o excessivamente oneroso ao autor, pois, na qualidade de MEI - Microempreendedor Individual (fabricante de pão de cachorro quente e

⁴⁰ DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1315004, 07459797420208070000**, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 3/2/2021, publicado no DJE: 19/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

hambúrguer), deixou de auferir renda após o Decreto governamental de fechamento dos estabelecimentos comerciais e atividades não essenciais, publicado em 18.03.2020. 4. Configurada a situação extraordinária e imprevisível, em observância ao artigo 317 e 478 do CC, torna-se necessária a intervenção judicial para determinar ao réu que revise o contrato de financiamento entabulado entre as partes, com espeque na Teoria da Imprevisão. 5. O valor arbitrado a título de astreintes deve observar a natureza da obrigação exigida e a importância do bem jurídico tutelado, em atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, não podendo ser ínfimo, sob pena de não ter o caráter intimidatório esperado. 5.1. Tendo a multa fixada observado a natureza da obrigação exigida e a importância do bem jurídico tutelado, em atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, não há que se falar em sua redução. 6. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.⁴¹

Portanto, com vistas à Teoria da Imprevisão, o magistrado julgou necessária a revisão do instrumento contratual de financiamento entabulado entre os contraentes.

Em seguida, restou assim decidido o Agravo de Instrumento da decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para que a agravada não executasse os valores atinentes ao contrato de aluguel objeto dos autos, bem como não inserisse os nomes dos agravantes nos órgãos de proteção ao crédito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. ONEROSIDADE EXCESSIVA. AGRAVO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. 2. Diante do reconhecimento oficial do estado de calamidade pública decorrente da pandemia de COVID-19, o Distrito Federal determinou, por meio do Decreto n. 40.539/2020, o fechamento de estabelecimentos comerciais e a suspensão de eventos coletivos, entre outras medidas de contenção da disseminação do coronavírus, ocasionando grave crise econômica em diversos setores. Destarte, devem os contratantes guardar a boa-fé objetiva e a cooperação, buscando, sempre que possível, a manutenção do contrato, de forma a resguardar os interesses de ambas as partes, certamente afetadas pela pandemia. 3. A teoria da imprevisão consiste na possibilidade de revisão ou resolução do contrato quando ocorrerem, durante a execução, situações que, à época da celebração da avença, não eram previsíveis pelos contratantes e que ocasionam onerosidade excessiva a uma das partes, com extrema vantagem à outra. 4. Sem olvidar do pacta sunt servanda, princípio que torna obrigatórias as cláusulas contratuais livre e previamente pactuadas, tem-se que a pandemia de COVID-19 perfaz verdadeiro caso fortuito, capaz de ensejar a intervenção do Poder Judiciário,

⁴¹ DISTRITO FEDERAL. TJDF. **Acórdão 1312883, 07041405120208070006**, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 27/1/2021, publicado no PJe: 4/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdf.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

devido ser reformada a decisão agravada para conceder a tutela de urgência vindicada. 5. Recurso conhecido e provido.⁴²

O referido julgado autorizou a revisão contratual com base na Teoria da Imprevisão, discorrendo que a pandemia do novo coronavírus é um caso fortuito e, com isso, uma espécie de exceção ao *pacta sunt servanda*.

Por último, o próximo recurso trata-se de um Agravo de Instrumento da Decisão Interlocutória que concedeu o pleito autoral para suspender a cobrança e os efeitos da mora, interposto por Instituição Financeira. *In verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. MÚTUO FENERATÍCIO. PANDEMIA COVID 19. MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS CELEBRADOS. SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA MORA. NÃO CABIMENTO. PACTA SUNT SERVANDA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REVOGADA. 1. Discute-se a possibilidade de a instituição financeira agravante cobrar o débito relativo do contrato de mútuo feneratício, assim como a suspensão dos efeitos da mora dele decorrentes no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). 2. As opções livremente aceitas pelas partes no momento da celebração do contrato, em regra só podem ser revistas pelo julgador se importassem em violação de quaisquer das normas insertas no Código de Defesa do Consumidor, no Código Civil ou demais legislações aplicáveis à espécie. 3. O Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19) não regulamentou eventual suspensão contratual ou inaplicabilidade dos efeitos da mora. Lei nº (Lei 14.010/2020. 4. A Teoria da Imprevisão permite a resolução contratual ante fortuito interno ou renegociação com anuência das partes. 5. Com isso, inexistente disposição legal, inconcebível que o Judiciário conceda o pleito autoral para suspender a cobrança e os efeitos da mora, sob pena de adentrar nas relações contratuais e violar o princípio da liberdade econômica. 6. Recurso conhecido e provido. Decisão revogada.⁴³

Aqui, o magistrado inovou em sua fundamentação, trazendo à tona que a Lei 14.010/2020 não regulamentou eventual suspensão contratual ou inaplicabilidade dos efeitos

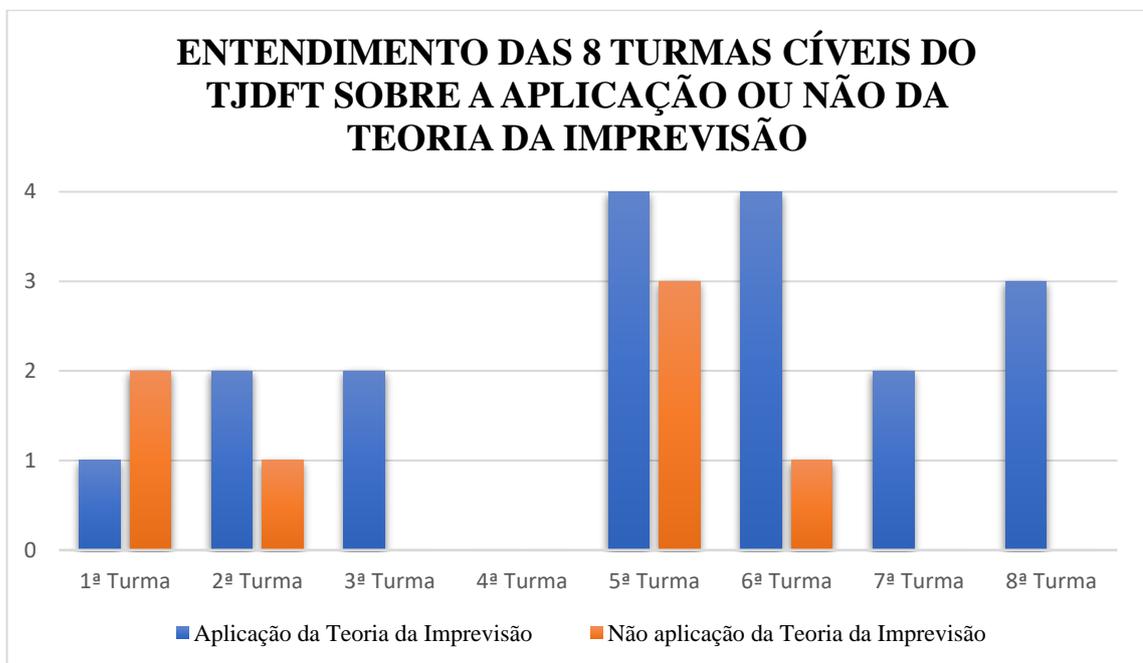
⁴² DISTRITO FEDERAL. TJDF. **Acórdão 1298744, 07240204720208070000**, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/11/2020, publicado no DJE: 17/11/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

⁴³ DISTRITO FEDERAL. TJDF. **Acórdão 1311433, 07428600820208070000**, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 21/1/2021, publicado no DJE: 2/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

da mora, e por essa razão a Teoria da Imprevisão não seria aplicável, sob pena de malferir o princípio da liberdade econômica.

3.3 O COMPARATIVO DO ENTENDIMENTO DAS 8 TURMAS DO TJDFR SOBRE O TEMA

Por último, salienta-se impor as informações sobre a forma com que cada uma das 8 Turmas Cíveis do TJDFR decidiram a respeito da aplicação ou não da Teoria da Imprevisão nos contratos civis durante a ocorrência da pandemia do novo coronavírus, restritas às 25 decisões judiciais analisadas no trabalho.



Fonte: O autor, 2021.

Logo, das 25 decisões estudadas, depreende-se que em 18 delas foi invocada a aplicação da Teoria da Imprevisão. De outro modo, 7 acórdãos não aplicaram a referida teoria. Têm-se como destaques o entendimento da 5ª Turma Cível, onde foram distribuídas 7 demandas, e a ausência dessa matéria na pauta da 4ª Turma Cível.

CONCLUSÃO

Toda a população mundial tem em mente que o mundo nunca mais será o mesmo após a pandemia do novo coronavírus. Conforme dito, essa enfermidade afeta diferentes pessoas das mais variadas maneiras, seja no âmbito da saúde, seja no campo do desemprego, da educação, dos negócios, do lazer ou até mesmo da interação social.

Ao decorrer da análise de todo o trabalho, é perceptível que o advento da pandemia, totalmente inesperado pelos indivíduos e instituições, também foi sentida de maneira peculiar nas decisões judiciais proferidas pelos magistrados do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. A ausência de uma jurisprudência consolidada afetou, explicitamente, a forma com que cada julgador lidou com suas decisões nas ações judiciais, haja vista que a uniformização do entendimento do tribunal apresenta-se como um meio de trazer segurança jurídica, ou seja, de trazer previsibilidade, coerência da ordem jurídica e, conseqüentemente, estabilidade para o Direito.

Insta dizer que, na maioria das decisões, a Teoria da Imprevisão foi invocada para aplicar a revisão ou reequilíbrio dos contratos firmados entre as partes, dada a instabilidade econômica vivenciada no Brasil pelo advento da pandemia do novo coronavírus, haja vista o caráter imprevisível e superveniente deste fenômeno, desde que comprovada a desproporção das contraprestações. É implícito, pois, que o princípio da justiça contratual se sobressaiu sobre o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

Contudo, também restou evidente, levando em consideração a análise pormenorizada dos julgados, que a Teoria da Imprevisão não foi aplicada em algumas decisões principalmente em razão da autonomia de vontade exteriorizada no instrumento pactuado entre os contraentes, buscando a manutenção da segurança jurídica contratual, já que, conforme explicita a cláusula *pacta sunt servanda*, que é considerada subentendida nos contratos permanentes, o contrato faz lei entre as partes.

Sem dúvidas, a resolução ou revisão do contrato não são capazes de solucionar todos os casos concretos levados ao pleito do TJDFT, podendo a mediação, por ser mais célere e por vezes mais econômica, ser aplicável em maior escala, já que, além de colocar um ponto final na lide, pode levar os envolvidos à edificação de convívio harmonioso e saudável. Aliás, o novo Código de Processo Civil, que primou pelos métodos alternativos de solução dos litígios, incita a utilização de organismos consensuais, através da negociação assistida de um profissional capacitado.

Além do mais, conforme análise dos dados trazidos neste trabalho, 52% dos julgados foram favoráveis aos recorrentes. Ou seja, a maioria das ações foram modificadas quando levadas à análise do 2º grau de jurisdição, demonstrando alta insegurança jurídica do TJDFT a respeito das decisões envolvendo o tema em comento. Em razão disso, vislumbra-se que não há cabimento para plena aplicação da Teoria da Imprevisão, haja vista que nos casos concretos em que não restaram demonstradas as desproporções das contraprestações ou onerosidade excessiva no contrato entabulado entre as partes, não existe razão para aplicar a Teoria supracitada.

REFERÊNCIAS

- BARROS, Flávio Augusto Monteiro de. **Manual de direito civil**, v.2: direito das obrigações e contratos. São Paulo: Método, 2005, p. 223.
- BERTONI, Estêvão. **Os laboratórios por trás das vacinas contra a covid-19**. Nexo Jornal, 2020. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2020/11/24/Os-laborat%C3%B3rios-por-tr%C3%AAs-das-vacinas-contr-a-covid-19>. Acesso em: 15 mar. 2021.
- BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. 4. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934.
- BEZERRA, Raphael. **Classificação dos contratos**. Jus.com.br, 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36822/classificacao-dos-contratos>. Acesso em: 26 mar. 2021.
- BORGES, Nelson. **A teoria da imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil**: com referência ao Código Civil de 1916 e ao Novo Código Civil. São Paulo: Ed. Malheiros, 2002.
- BRASIL. **Código Civil**. 19. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- BRASIL. IBGE. **Desemprego**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 03 abr. 2021.
- BRASIL. IBGE. **Produto Interno Bruto - PIB**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>. Acesso em: 03 abr. 2021.
- BRASIL. Ministério da Economia. **Ministério da Economia divulga lista dos setores mais afetados pela pandemia da Covid-19 no Brasil**. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2020/setembro/ministerio-da-economia-divulga-lista-dos-setores-mais-afetados-pela-pandemia-da-covid-19-no-brasil>. Acesso em: 16 mar. 2021.
- BRASIL. Ministério da Saúde. **Brasil #patriavacinada**. Disponível em: <https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca#o-que-e-covid>. Acesso em: 12 mar. 2021.
- CASTRO, José de. **Desemprego pode chegar a 17% no 1º semestre, diz Santander**. CNN Brasil, 2021. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/2021/02/05/desemprego-pode-chegar-a-17-no-1-semester-diz-santander>. Acesso em: 19 mar. 2021.
- COM 2349 mortos em um dia brasil vira epicentro da pandemia. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/sociedade/coronavirus/com-2349-mortos-em-um-dia-brasil-vira-epicentro-da-pandemia-24919198>. Acesso em: 16 mar. 2021.
- CORDEIRO, Adriano Consentino. **Negócios jurídicos processuais e as consequências do seu descumprimento**. Tese (Doutorado em Direito Processual Civil) – Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2016. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/45157/R%20-%20T%20-%20ADRIANO%20CONSENTINO%20CORDEIRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 09 abr. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2008. v.3.

DIREITO, Escola Brasileira do. **Contratos: conheça 10 classificações**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://ebradi.jusbrasil.com.br/artigos/454557553/contratos-conheca-10-classificacoes>. Acesso em: 26 mar. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1269962, 07091292120208070000**, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 29/7/2020, publicado no DJE: 13/8/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1279197, 07006604920208079000**, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, Segunda Turma Recursal, data de julgamento: 1/9/2020, publicado no DJE: 16/9/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1285861, 07226477820208070000**, Relator: ALFEU MACHADO, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 16/9/2020, publicado no DJE: 2/10/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1298744, 07240204720208070000**, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/11/2020, publicado no DJE: 17/11/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1303512, 07038096920208070006**, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no PJe: 4/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1306123, 07186581620208070016**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 15/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1307725, 07334017920208070000**, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1308352, 07156637820208070000**, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 18/12/2020. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1309470, 07112225120208070001**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1309501, 07448867620208070000**, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1311433, 07428600820208070000**, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 21/1/2021, publicado no DJE: 2/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1312475, 07398530820208070000**. Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 27/1/2021, publicado no DJE: 8/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1312883, 07041405120208070006**, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 27/1/2021, publicado no PJe: 4/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1315004, 07459797420208070000**, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 3/2/2021, publicado no DJE: 19/2/2021. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>. Acesso em: 05 set. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos**, tomo 1: teoria geral. 2. ed. rev., atual., e reform. São Paulo: Saraiva, 2006. v.4.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008.

HAYASHI, Camilla. **Classificação das Constituições**. Jusbrasil, 2014. Disponível em: <https://camilahayashi.jusbrasil.com.br/artigos/148612641/classificacoes-contratuais>. Acesso em: 05 abr. 2021.

IDOSA de 90 anos é a primeira a ser vacinada contra Covid-19 no Reino Unido. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/bemestar/vacina/noticia/2020/12/08/idosa-de-90-anos-e-a-primeira-a-ser-vacinada-contracovid-no-reino-unido.ghtml>. Acesso em: 14 mar. 2021.

INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION (ILO). **Monitor da OIT: COVID-19 e o mundo do trabalho**. 4ª edição. Disponível em: https://www.ilo.org/global/topics/coronavirus/impacts-and-responses/WCMS_745963/lang-en/index.htm. Acesso em: 19 mar. 2021.

LONGUINHO, Daniella. **Há um ano, Brasil anunciava primeiro caso de covid-19**. Rádioagência Nacional, 2021. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/radioagencia-nacional/saude/audio/2021-02/ha-um-ano-brasil-anunciava-primeiro-caso-de-covid-19-0>. Acesso em: 16 mar. 2021.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v.3.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v.3.

POST, The New York. **WHO says Europe is new epicenter of coronavirus pandemic**. 2020. Disponível em: <https://nypost.com/2020/03/13/who-says-europe-is-new-epicenter-of-coronavirus-pandemic/>. Acesso em: 12 mar. 2021.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Trad. Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 1988.

ROSEVALD, Nelson. PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Anotado**. 6ª ed. São Paulo: Editora Manole, 2012.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12ª ed. São Paulo: Método, 2017. v.3.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Código Civil interpretado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. v.2.

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

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. São Paulo: Atlas, 2018.

WERNECK, Guilherme Loureiro; CARVALHO, Marília Sá. A pandemia de COVID-19 no Brasil: crônica de uma crise sanitária anunciada. Cafajeste. **Saúde Pública**, Rio de Janeiro, v. 36, n. 5, e00068820, 2020. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-311X2020000500101&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 12 mar. 2021.

WORLD HEALTH ORGANIZATION (WHO). **Coronavirus disease 2019 (COVID-19) Situation Report**. Disponível em: <https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/situation-reports/20200212-sitrep-23-ncov.pdf>. Acesso em: 14 mar. 2021.

ZANETTI, Andrea Cristina. **Princípio do equilíbrio contratual**. São Paulo: Saraiva, 2012.

ZULIANI, Ênio Santarelli. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. **Revista Síntese, Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 12, n. 70, p. 85-103, mar./abr. 2011. p. 85.

ANEXO A - JULGADOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PANDEMIA. DEFERIMENTO. IMPREVISIBILIDADE. ART. 317 CÓDIGO CIVIL. 50% DO VALOR. MESES DE ABRIL, MAIO E JUNHO DE 2020. 1. Recurso tirado contra decisão que, em ação revisional de aluguel de loja em shopping na qual a agravante alega que a situação econômica resultante da pandemia desencadeada pelo novo coronavírus teria retirado sua renda o que obsta o pagamento do aluguel. 2. Tendo presente o magistério da doutrina e da jurisprudência do TJDFT a respeito do contexto excepcional de uma pandemia sem precedentes no mundo moderno, o art. 317 do Código Civil autoriza a intervenção judicial em decorrência da imprevisibilidade com a consequente quebra do equilíbrio contratual por desproporção manifesta entre o valor da prestação devida no momento de sua execução. 3. Nos processos nos quais se pede a revisão de aluguel deve ficar demonstrado concretamente o impacto econômico decorrente da pandemia para justificar a revisão. A notoriedade da questão atinente à saúde pública não se converte automaticamente como causa abstrata de eventuais prejuízos econômicos para a saúde financeira de cada empresa tampouco autoriza analisar todas as empresas da mesma forma. 4. Em razão das medidas de isolamento social, durante todo o período da crise, a agravada-autora ficou impossibilitada de realizar atendimentos presenciais. O Decreto nº 40.583/2020, suspendeu no âmbito do Distrito Federal o atendimento ao público em shopping centers. A agravada-autora já estava fechada a partir do dia 22 de março de 2020, em função da evolução da pandemia. O Decreto nº 40.817/2020 autorizou o funcionamento dos shopping centers e centros comerciais a partir do dia 27/05/2020. O Decreto nº 40.939/2020 estabeleceu protocolos e medidas de segurança específicos para os Shopping Centers e os Centros Comerciais e o Decreto nº 40.989/2020 aumentou o horário de funcionamento dos Shopping Centers e Centros Comerciais. Da análise das provas que especificam o caso em estudo, verifica-se um sério impacto dessas medidas restritivas para a agravada-autora. No contexto probatório dos autos, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão. 5. Negou-se provimento ao agravo de instrumento. Prejudicado o agravo interno. ([Acórdão 1307719](#), 07282356620208070000, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PANDEMIA. DEFERIMENTO. IMPREVISIBILIDADE. ART. 317 CÓDIGO CIVIL. 50% DO VALOR. MESES DE ABRIL, MAIO E JUNHO DE 2020. 1. Recurso tirado contra decisão que, em ação revisional de aluguel de loja em shopping na qual a agravante alega que a situação econômica resultante da pandemia desencadeada pelo novo coronavírus teria retirado sua renda o que obsta o pagamento do aluguel. 2. Tendo presente o magistério da doutrina e da jurisprudência do TJDFT a respeito do contexto excepcional de uma pandemia sem precedentes no mundo moderno, o art. 317 do Código Civil autoriza a intervenção judicial em decorrência da imprevisibilidade com a consequente quebra do equilíbrio contratual por desproporção manifesta entre o valor da prestação devida no momento de sua execução. 3. Nos processos nos quais se pede a revisão de aluguel deve ficar demonstrado concretamente o impacto econômico decorrente da pandemia para justificar a revisão. A notoriedade da questão atinente à saúde pública não se converte automaticamente como causa abstrata de eventuais prejuízos econômicos para a saúde financeira de cada empresa tampouco autoriza analisar todas as

empresas da mesma forma. 4. Em razão das medidas de isolamento social, durante todo o período da crise, a agravada-autora ficou impossibilitada de realizar atendimentos presenciais. O Decreto nº 40.583/2020, suspendeu no âmbito do Distrito Federal o atendimento ao público em shopping centers. A agravada-autora já estava fechada a partir do dia 22 de março de 2020, em função da evolução da pandemia. O Decreto nº 40.817/2020 autorizou o funcionamento dos shopping centers e centros comerciais a partir do dia 27/05/2020. O Decreto nº 40.939/2020 estabeleceu protocolos e medidas de segurança específicos para os Shopping Centers e os Centros Comerciais e o Decreto nº 40.989/2020 aumentou o horário de funcionamento dos Shopping Centers e Centros Comerciais. Da análise das provas que especificam o caso em estudo, verifica-se um sério impacto dessas medidas restritivas para a agravada-autora. No contexto probatório dos autos, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão. 5. Negou-se provimento ao agravo de instrumento. Prejudicado o agravo interno. ([Acórdão 1307718](#), 07282408820208070000, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/12/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. VALOR ALUGUEL. REDUÇÃO. PANDEMIA. SETOR DE TURISMO. IMPREVISIBILIDADE. ART. 317 CÓDIGO CIVIL. AGRAVO PROVIDO PARCIALMENTE. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. 1. Recurso tirado contra decisão que, em ação revisional de aluguel, na qual a agravante, que atua no setor do turismo e hospedagem, alega que a situação econômica resultante da pandemia desencadeada pelo novo coronavírus teria retirado sua renda o que obsta o pagamento do aluguel. 2. Tendo presente o magistério da doutrina e da jurisprudência do TJDFT a respeito do contexto excepcional de uma pandemia sem precedentes no mundo moderno, o art. 317 do Código Civil autoriza a intervenção judicial em decorrência da imprevisibilidade com a consequente quebra do equilíbrio contratual por desproporção manifesta entre o valor da prestação devida no momento de sua execução. 3. Em razão das medidas de isolamento social, durante todo o período da crise, todos os prestadores de serviço, inclusive a ora agravante-locatária, ficaram impossibilitados de realizar atendimentos presenciais. Contudo, os impactos para o ramo de turismo são muito mais graves, pois as medidas de isolamento social e o pânico com o covid-19 deixaram cidades desertas, esvaziou hotéis, obrigou empresas aéreas a cancelar rotas e impediu que navios de cruzeiro desembarcassem passageiros. No contexto probatório dos autos, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação à teoria da imprevisão. 4. Nada prover, nesse momento, quanto ao pedido no sentido de que o percentual do desconto seja diluído nas próximas parcelas, uma vez que o setor de turismo retomou a sua normalidade a partir do dia 26/05/2020 (art. 13 do Decreto Distrital nº 40.817/2020). O tema será analisado na r. sentença que decide de forma definitiva a questão no primeiro grau, sendo impertinente tal discussão neste momento processual. 5. Deu-se parcial provimento ao agravo de instrumento. Prejudicado o agravo interno. ([Acórdão 1296523](#), 07146720520208070000, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 4/11/2020, publicado no DJE: 16/11/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. pandemia provocada pelo novo coronavírus (COVID-19). Decreto DISTRITAL 40.520, de 14 de março de 2020. Decreto 40.939/2020. suspensão de diversas atividades de comércio, lazer e entretenimento, dentre outras. LOCATÁRIA. ACADEMIA DE DANÇA. COMPROVADA QUEDA NO FATURAMENTO. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RECURSO

CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. O reconhecimento do estado de calamidade pública pelo Congresso Nacional em virtude da pandemia provocada pelo novo coronavírus (COVID-19) e, no âmbito do Distrito Federal, o Decreto 40.520, de 14 de março de 2020, já revogado pelo Decreto 40.939, determinou a suspensão de diversas atividades de comércio, lazer e entretenimento, dentre outras. Isto, evidentemente, inviabilizou o exercício da atividade econômica da locatária - academia de dança, o que acaba por se refletir em sua possibilidade de arcar com suas despesas, dentre elas, as que decorrentes da relação locatícia. 2. Certo que, como bem exposto na decisão agravada, a interrupção das atividades comerciais da locatária em razão da pandemia, embora fato imprevisível, não autoriza suspensão do pagamento dos aluguéis. Contudo, dá ensejo a revisão do negócio jurídico em questão, seja pela teoria da imprevisão, seja pela teoria da quebra da base objetiva do contrato. Isto porque locação, contrato bilateral, oneroso e consensual, em que uma parte (locador) se obriga a ceder o uso e o gozo de coisa não fungível a outra (locatário) temporariamente, mediante promessa de certa prestação; e pedido revisional, quando relacionado a fato imprevisível que enseje desequilíbrio na prestação contratada, pode ser admitido com base no artigo 317 do Código Civil. 3. Na hipótese e como fixado pela decisão agravada, comprovada a queda no faturamento da locatária em razão da interrupção de suas atividades comerciais. Por isto, configurada, ao menos em princípio, a probabilidade do direito afirmado de revisar o contrato, pois faz-se necessário o restabelecimento do equilíbrio contratual, considerando não ser admissível recair apenas sobre uma das partes as consequências de um fato imprevisível que alterou a relação contratual. 4. De se ver que o fato da edição do Decreto 40.939, pelo qual liberado o funcionamento das atividades comerciais, possibilitando a retomada das atividades da locatária, não se mostra, pelo menos em sede de cognição sumária, suficiente a desconstituir o que traçado pela decisão agravada, que, com base na comprovação da queda do faturamento da agravada, reduziu o valor do aluguel em 50% (cinquenta por cento), máxime a se considerar que mera reabertura do comércio não significa imediato reequilíbrio do contrato. 5. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

([Acórdão 1296766](#), 07268351720208070000, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 28/10/2020, publicado no DJE: 12/11/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PANDEMIA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO. 1. A teoria da imprevisão permite a dissolução ou a revisão de acordo para readequá-lo em face da superveniência de eventos extraordinários e imprevisíveis, admitindo-se sua aplicação ante a verificação de desproporcionalidade entre o que foi ajustado durante a celebração do instrumento e o valor da prestação na ocasião da execução contratual. 2. Não há dúvidas de que a pandemia da Covid-19 gerou um desequilíbrio econômico nos contratos fixados anteriormente, sendo prudente nova equalização, mormente quando os alugueres de imóvel ocupado com salão de beleza tiveram de ser pagos com o estabelecimento fechado, sem ter condições de prestar os serviços de maneira diversa. 3. Agravo de instrumento parcialmente provido. Agravo interno julgado prejudicado. ([Acórdão 1290477](#), 07099303420208070000, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 14/10/2020, publicado no DJE: 23/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. INDEFERIMENTO TUTELA DE URGÊNCIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. COVID-19. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. A teoria da imprevisão, prevista no artigo 317 do Código Civil, autoriza a revisão de contratos em caso de desproporção

gerada por fato extraordinário e imprevisível. 2. A boa-fé objetiva recomenda que um contratante respeite os interesses e as legítimas expectativas e direitos do outro, com intuito de atingir o objetivo contratual. 3. Constatado nos autos que a atual conjectura financeira causada pela pandemia da Covid 19 causa prejuízos a ambas as partes, mostra-se razoável que os prejuízos sejam rateados igualmente entre as partes contratantes. 4. Agravo de Instrumento parcialmente conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido. Unânime. ([Acórdão 1291061](#), 07095683220208070000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 6/10/2020, publicado no DJE: 22/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA DE URGÊNCIA. PANDEMIA. COVID-19. CENTRO EDUCACIONAL. PERDA DE RECEITAS. COMPROVAÇÃO. REDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO. POSSIBILIDADE. QUESTÃO INÉDITA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. 1. A pandemia de COVID-19, com as consequentes medidas governamentais implantadas a fim de conter sua disseminação, impactou de forma negativa os setores econômicos, incluindo o de prestação de serviços educacionais. Tal cenário, por se originar de fato imprevisível e excepcional, possibilita, com amparo na teoria da imprevisão (art. 478 e seguintes do CC), uma revisão temporária na relação locatícia, de forma a minimizar o desequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária, as consequências advindas da pandemia na atividade comercial. 2. Para fins de concessão de tutela provisória de urgência, deve o magistrado sopesar o contexto fático apresentado in limine litis pelas partes, a fim de alcançar, em juízo de probabilidade, um razoável equilíbrio econômico-financeiro do contrato a vigor durante a relação processual. 3. Em sede de ação revisional de aluguel, ponderadas as condições expostas por ambas as partes durante a crise gerada pela pandemia, não se vislumbra desproporcionalidade na redução do valor do aluguel em 50%, tratando-se de divisão igualitária das perdas a serem suportadas pelo locador e locatário até a prolação de sentença de mérito. 4. Questão que ainda não foi objeto de apreciação pelo magistrado não pode ser decidida de forma inédita pelo Tribunal, sob pena de supressão de instância. 5. Agravo conhecido e não provido. ([Acórdão 1277879](#), 07130768320208070000, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 26/8/2020, publicado no DJE: 9/9/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISÃO. ALUGUEIS. PANDEMIA. CORONAVÍRUS. COVID-19. CERCO SANITÁRIO. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. ABERTURA DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS. CAUTELA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. As atividades econômicas são baseadas na troca de serviços, bens e circulação de capital e estão completamente imbricadas a relações jurídicas inúmeras. Em situações de crise econômica, em razão da disfuncionalidade das trocas, as relações jurídicas tencionam-se, deságuam em pretensões resistidas, e, ao fim, em causas levadas ao Poder Judiciário. 2. O Poder Judiciário deve ser fonte de Segurança Jurídica. Por isso, em tempos ditos normais, tem de ser fiador da execução dos contratos, da execução de garantias, da estabilidade dos pactos, havendo a prevalência, pois, do Princípio da Obrigatoriedade dos Contratos. 3. Com base nesse raciocínio, entra em ação o Princípio da Imprevisão, autorizando-se a modulação das obrigações quando evento externo, imprevisível, ataca a relação jurídica e a torna difícil de ser executada para um dos seus polos. Dependendo da situação, portanto, poderá o Juiz relativizar o cumprimento da obrigação, preservando até mesmo o Contrato, pois a sua não relativização levaria ao rompimento da relação jurídica, prejudicando o próprio credor. 4. Assim, as Ações Revisionais de Aluguel com fundamento na causa de pedir referente à Pandemia, tem natureza sui generis e não estão limitadas pelas regras processuais estabelecidas pela legislação para a revisão comum de aluguel. 5. O deferimento de tutela de urgência para reduzir o valor do aluguel deverá ser, sempre quando possível, precedido de tentativa de conciliação inaugural, inclusive por

meios alternativos de intimação para conhecimento da pretensão do devedor, bem como avaliada não apenas a realidade econômica do locatário, mas, igualmente, a do locador. 6. Se as condições do locatário não se soerguerem com o tempo, o Judiciário não pode prolongar no tempo a readaptação contratual. Eventual insucesso dos negócios não poderiam ser suportados apenas pelo locador e a busca por um aluguel mais barato seria solução natural. 7. Com a reabertura das atividades econômicas no Distrito Federal, mostra-se adequada, ao menos em tutela de urgência, a manutenção da redução dos alugueis referentes aos meses de março, abril, maio e junho, devendo a instrução processual ou a autocomposição atuarem para resolver a tensão contratual. 8. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido para, confirmada a liminar, reduzir o valor dos alugueis apenas em relação aos meses de março, abril, maio e junho.

([Acórdão 1278138](#), 07075962720208070000, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 2/9/2020, publicado no DJE: 8/9/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUERES. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. REVISÃO TEMPORÁRIA DOS ALUGUERES. CONCERTO. CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS. PRETENSÃO ADVINDA DA LOCATÁRIA. PANDEMIA. CORONAVÍRUS. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INCIDÊNCIA SOBRE O OBJETO NEGOCIAL. FATO EXTRAORDINÁRIO. CARACTERIZAÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO (CC, ARTS. 317 E 478). APLICAÇÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. DEMONSTRAÇÃO. EQUALIZAÇÃO DO CONCERTO DIANTE DA NOVA REALIDADE INSTALADA. REDUÇÃO DOS ALUGUERES. METADE DO VALOR CONCERTADO. PERCENTUAL ELEVADO. ATIVIDADES NÃO PARALISADAS INTEGRALMENTE. RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. MODULAÇÃO DA MINORAÇÃO. REDUÇÃO DOS LOCATIVOS EM 30% DO VALOR CONVENCIONADO. NECESSIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. 1. A relação contratual locatícia encerra obrigação de natureza diferida e continuativa e, diante da sua gênese e destinação, precipuamente porque vige por largo espaço de tempo, notadamente em se tratando de imóvel comercial, é-lhe ínsita, pois, a cláusula rebus sic stantibus, daí porque afigura-se possível, em situações excepcionais e restritas, a modificação das bases contratuais, desde que alteradas as premissas que nortearam a contratação, prestigiando-se, assim, a autonomia de vontade e prevenindo-se que haja intervenção judicial sobre o convencionado sem motivação extraordinária (CC, arts. 421 e 421-A). 2. Conquanto inexorável que o contrato deve ser preservado intangível enquanto as condições que pautaram sua celebração se mantiverem, subsistindo situação excepcional que atinja as bases do negócio, afigura-se legítima a revisão das condições originalmente firmadas, consoante emerge da cláusula rebus sic stantibus, que, a par de corroborar o ínsito à cláusula pacta sunt servanda, estabelece que as coisas devem ser mantidas enquanto perdurem as condições que originalmente vigoravam à época da formalização da relação negocial. 3. Do contexto normativo que prestigia a autonomia de vontade em ponderação com a preservação da comutatividade das obrigações, prevenindo que uma parte seja onerada desproporcionalmente em razão de fatos extraordinários que interferiam nas bases originárias do negócio, defronte os fatos econômicos desencadeados pela situação provocada pela pandemia do novo coronavírus, que, como público e notório, afetaram as bases negociais dos contratos de locação, legítima a interseção estatal sobre o convencionado no ambiente de locação de imóvel comercial, caso as partes não encontram solução suasória, como forma de ser prestigiada a preservação do vínculo mas sob bases consoantes à nova realidade econômica (CC, Arts. 317 e 478). 4. A pandemia do novo coronavírus se acomoda aos

conceitos de caso fortuito e força maior por caracterizar "fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir", conforme previsto no artigo 393, parágrafo único, do Código Civil, donde emerge que, ainda que no ambiente de locação comercial com prazo de vigência longo ocorra cumprimento diferenciado da obrigação por uma das partes, havendo interesse na preservação do vínculo por parte da locatária, viável que haja interseção episódica e temporária sobre as bases negociais como forma de ser restabelecido e preservado o equilíbrio originalmente encontrado mediante redução ponderada e temporária dos locativos convencionados (CC, art. 478 e 479). 5. Conquanto legítima a interseção judicial em concerto de locação não residencial no contexto da pandemia do coronavírus e dos efeitos econômicos que irradiara, induzindo à redução episódica dos alugueres convencionados, se a minoração não traduz a realidade do mercado nem a redução de atividade experimentada pela sociedade empresária locatária, deve a redução ser modulada para percentual que afigure-se mais equânime e adequado para atender os interesses de ambos os contratantes, ponderando-se a redução da atividade comercial com o fato de que a revisão dos locativos não pode deixar o locador desguarnecido do mínimo exigido para a preservação da relação locatícia, consoante as bases teóricas da teoria da imprevisão. 6. Agravo de instrumento conhecido e provido. Unânime.

([Acórdão 1288687](#), 07152125320208070000, Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 30/9/2020, publicado no DJE: 20/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA DE URGÊNCIA. PANDEMIA. COVID-19. LOCATÁRIA. PERDA DE RECEITAS. COMPROVAÇÃO. REDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO. DIVISÃO DAS PERDAS. PRETENSÃO DE REDUÇÃO MAIOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. QUESTÃO INÉDITA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. 1. A pandemia de COVID-19, com as consequentes medidas governamentais implantadas a fim de conter sua disseminação, impactou de forma negativa os setores econômicos, incluindo o de prestação de serviços. Tal cenário, por se originar de fato imprevisível e excepcional, possibilita, com amparo na teoria da imprevisão (art. 478 e seguintes do CC), uma revisão temporária na relação locatícia, de forma a minimizar o desequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária, as consequências advindas da pandemia na atividade comercial. 2. Para fins de concessão de tutela provisória de urgência, deve o magistrado sopesar o contexto fático apresentado in limine litis pelas partes, a fim de alcançar, em juízo de probabilidade, um razoável equilíbrio econômico-financeiro do contrato a vigor durante a relação processual. 3. Em sede de ação revisional de aluguel, ponderadas as condições expostas por ambas as partes durante a crise gerada pela pandemia, não se vislumbra desproporcionalidade na redução do valor do aluguel em 14% ante a queda do faturamento da locatária em 28%, tratando-se de divisão igualitária das perdas a serem suportadas pelas partes. 4. Ante a ausência de demonstração da plausibilidade das alegações pela locatária, não prospera o pedido de redução da locação em 50%. 5. Questão atinente ao prazo de redução dos alugueis, por não ter sido ainda objeto de apreciação pelo magistrado, não pode ser decidida de forma inédita pelo Tribunal, sob pena de supressão de instância. 6. Agravo conhecido e não provido.

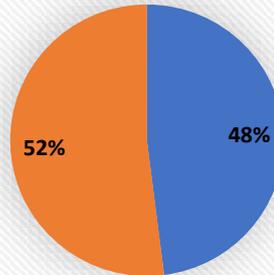
([Acórdão 1282061](#), 07124108220208070000, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/9/2020, publicado no DJE: 21/9/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. PANDEMIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. REVISÃO DO VALOR. ANUÊNCIA DO LOCADOR. ART. 479 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. 1. O agravante, locatário, atuante como comércio de fast food e sorveteria objetiva a redução do

valor do aluguel em razão das perdas de receita decorrente do fechamento do comércio nos termos do Decreto Distrital nº 40.539/20. 2. Não se discute a gravidade e os danos sofridos pelo agravante em razão da pandemia do COVID-19; contudo, ponto fulcral está na possibilidade do judiciário em obrigar o locador a reduzir o valor do aluguel contratado. 3. A teoria da imprevisão (artigo 478 e ss do Código Civil) permite a resolução contratual, o abatimento do preço seria possível apenas mediante acordo com o locador, não sendo possível em sede de cognição sumária o judiciário imiscuir-se nas relações contratuais e determinar a redução do valor previa e livremente contratado sob pena de violar o princípio da liberdade econômica. 4. Recurso conhecido e não provido. Decisão mantida. ([Acórdão 1280263](#), 07131928920208070000, Relator: SIMONE LUCINDO, , Relator Designado:ROMULO DE ARAUJO MENDES 1ª Turma Cível, data de julgamento: 2/9/2020, publicado no DJE: 16/9/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

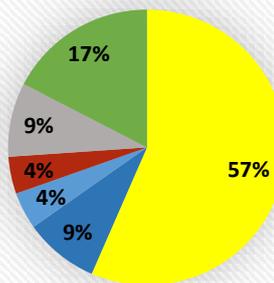
ANEXO B - GRÁFICOS

ENTENDIMENTO DO TJDFT SOBRE A MODIFICAÇÃO E REVISÃO DOS CONTRATOS PELO ADVENTO DA PANDEMIA



■ Decisão favorável ao agravante/apelante ■ Decisão favorável ao agravado/apelado

MATÉRIAS LEVADAS A PLEITO



■ Revisão de alugueres
■ Liberação das garantias do contrato
■ Suspensão ou interrupção do fornecimento de água e energia elétrica
■ Resolução do contrato de investimento
■ Renovação de matrícula
■ Suspensão ou Interrupção de cobranças

