



Centro Universitário de Brasília - UniCEUB

Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS
Curso de Bacharelado em Direito

PEDRO CAMPOS VALADÃO

**A REVISÃO CONTRATUAL NA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS:
uma análise à luz da Teoria da Imprevisão**

**BRASÍLIA
2021**

PEDRO CAMPOS VALADÃO

**A REVISÃO CONTRATUAL NA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS:
uma análise à luz da Teoria da Imprevisão**

Artigo Científico apresentado 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).

Orientador: Professor M.e Júlio César Lérias Ribeiro.

**BRASÍLIA
2021**

PEDRO CAMPOS VALADÃO

**A REVISÃO CONTRATUAL NA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS:
uma análise à luz da Teoria da Imprevisão**

Artigo Científico apresentado 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).

Orientador: Professor M.e Júlio César Lérias Ribeiro.

BRASÍLIA, 04 DE NOVEMBRO DE 2021

BANCA AVALIADORA

Professor Orientador M.e Júlio César Lérias Ribeiro

Professor Avaliador D.r Danilo Porfírio de Castro Vieira

A REVISÃO CONTRATUAL NA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS: uma análise à luz da Teoria da Imprevisão

Pedro Campos Valadão

Resumo: Este Artigo Científico tem o objetivo de analisar a aplicação da Teoria da Imprevisão em face dos contratos em voga no período de pandemia, advinda do coronavírus. Examina-se a hipótese mediante pesquisa bibliográfica (legislação, jurisprudência e doutrina), aplicando a metodologia dialética argumentativa para verificar a hipótese. Primeiro, são apresentadas as generalidades do direito contratual e a Teoria da Imprevisão sob o prisma das considerações doutrinárias. Seguidamente, passa-se a analisar a concepção do instituto no ordenamento jurídico pátrio, em especial nas disposições do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor. Logo após, introduz-se o tratamento da jurisprudência dos casos que envolvem a revisão contratual, destacando-se todos os critérios empregados nos julgamentos. Ao final, a despeito do reconhecimento da pandemia como um fato imprevisível e extraordinário, confirmou-se que o instituto da Teoria da Imprevisão pode ser utilizado como um instrumento apto a ensejar a revisão contratual, uma vez que reste identificado todos os pressupostos legais.

Palavras-chave: Teoria da Imprevisão; Coronavírus; Revisão Contratual.

Sumário: **INTRODUÇÃO. 1 - A TEORIA DA IMPREVISÃO SOB O PRISMA DO PENSAMENTO DOUTRINÁRIO.** 1.1 - A Doutrina do Direito Contratual: Aspectos Elementares da sua Estruturação. 1.2 - A Teoria da Imprevisão e a Visão Doutrinária da sua Relação com a Pandemia do Coronavírus. **2 - A CONCEPÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO.** 2.1 - A Regulação da Teoria da Imprevisão no Ordenamento Jurídico Brasileiro, em face dos Contratos em Geral, diante da Pandemia do Coronavírus. 2.2 - A Regulação da Teoria da Imprevisão no Ordenamento Jurídico Brasileiro, em face dos Contratos de Consumo, diante da Pandemia do Coronavírus. **3 - O TRATAMENTO DA TEORIA DA IMPREVISÃO PELA JURISPRUDÊNCIA.** 3.1 - Julgados Favoráveis ao Reconhecimento da Interferência da Pandemia do Coronavírus no Cumprimento dos Contratos, via Teoria da Imprevisão. 3.2 - Julgados Desfavoráveis ao Reconhecimento da Interferência da Pandemia do Coronavírus no Cumprimento dos Contratos, via Teoria da Imprevisão. **CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.**

INTRODUÇÃO

Desde os primórdios da humanidade, o ser humano usa os contratos como alicerce da vida em sociedade. Atualmente, é inafastável que as relações sociais sejam pautadas por estes negócios jurídicos, cujos termos fazem leis entre as partes. Nada obstante, observa-se uma necessidade de flexibilizar os termos pactuados, uma vez que fatos extraordinários e imprevisíveis surgem na história.

Nesta medida, é inegável que a pandemia advinda do coronavírus causou um enorme impacto na ordem mundial. Na saúde, observou-se que milhões de vítimas foram acometidas e ceifadas pela contaminação do vírus. No sistema econômico, constatou-se o crescente número de desempregos, acompanhado pelo exponencial aumento no valor dos produtos de primeira necessidade.

A crise sanitária, ainda, refletiu nas diversas relações jurídicas, nestas compreendidas os contratos, medida na qual verifica-se a importância do presente trabalho científico, cujo objetivo compreende analisar em que proporção seria possível modular o acordo de vontades formulados entre as partes. Para tanto, parte-se da hipótese que a Teoria da Imprevisão é um instrumento apto a compelir a revisão contratual diante da pandemia do coronavírus.

Para que a hipótese seja verificada, será adotada primeiramente a metodologia dialética, mediante pesquisa bibliográfica, com o intuito de compreender as principais generalidades que tange a doutrina do direito contratual, perquirindo a origem, as características e a constituição dos contratos enquanto negócio jurídico. Após, será tratada a Teoria da Imprevisão, propriamente dita, percorrendo os principais prismas do pensamento doutrinário brasileiro.

Seguidamente, o segundo capítulo se destinará a compreender como se deu a concepção da Teoria da Imprevisão no ordenamento jurídico pátrio, a partir da metodologia da pesquisa descritiva dos fundamentos da matéria nas normas de direito brasileiro. Em um primeiro momento, será destinado a esgotar as previsões que tangem os contratos em geral, especialmente as previsões que constam no Código Civil (CC). Após, será visto como se comporta a legislação que trata dos contratos de consumo, isto é, no que dispõe o Código de Defesa do Consumidor (CDC), sobre a teoria.

Já esgotadas as matérias retro destacadas, o terceiro capítulo deste trabalho científico, se destinará a abordar um estudo tangível da hipótese de pesquisa, mediante a adoção de uma

metodologia argumentativa para verificá-la. Utilizando-se da análise de jurisprudência, acredita-se que será possível identificar como o Poder Judiciário vem dirimindo os pleitos à aplicação da Teoria da Imprevisão sobre os contratos. Ainda, dar-se-á foco no âmbito da jurisdição do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), para os casos que tratem sobre contratos de aluguéis comerciais.

Acredita-se, finalmente, que o escopo do trabalho será capaz de respaldar a hipótese de pesquisa enunciada, respondendo ao seguinte questionamento: a Teoria da Imprevisão constitui-se como um instrumento jurídico hábil para a resolução ou revisão dos contratos nos atuais tempos de pandemia?

1 A TEORIA DA IMPREVISÃO SOB O PRISMA DO PENSAMENTO DOUTRINÁRIO

Considerando o objetivo do presente trabalho, de compreender a possibilidade de aplicação da Teoria da Imprevisão aos contratos em voga nos atuais tempos de pandemia, este primeiro capítulo destina-se à percorrer os principais pontos doutrinários que tangenciam a questão.

Nesta via, primeiramente será analisada as principais generalidades acerca da doutrina do direito contratual, retratando a origem, as características e a constituição dos contratos enquanto negócio jurídico. Após, pretende-se tratar especialmente sobre a Teoria da Imprevisão à luz da compreensão doutrinária pátria, a fim de que, ao final, possa-se estabelecer como o cenário causado pela pandemia pode ser considerado um evento imprevisível e extraordinário, capaz de ocasionar a revisão dos contratos.

1.1 A Doutrina do Direito Contratual: Aspectos Elementares da sua Estruturação

Primordialmente, cabe expor que a principal temática exposta neste Artigo, qual seja o contrato como acordo de vontades, por meio do qual as pessoas formam um vínculo jurídico a que se prendem, formou-se em consequência da confluência de diversas correntes de pensamento.

De um lado, os canonistas atribuíram a relevância de consenso e de fé jurada como fundamentos primordiais para sua caracterização. Aquele, partindo do princípio de que a

obrigação deve nascer fundamentalmente de um ato de vontade, sendo suficiente para a sua criação a declaração, e esse dizendo respeito a força da palavra dada e o dever da veracidade, como necessidade de cumprir as obrigações pactuadas. Assegura-se, assim, a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), ainda que nascidos do simples consentimento dos contraentes.

Já de outro lado, na Escola do Direito Natural (racionalista e individualista), inferiram seus pregoeiros que o princípio do consentimento basta para obrigar (*solus consensus obligat*). Ou seja, o contrato é um acordo de vontades, expresso ou tácito, que encerra compromisso a ser honrado sobre a base do dever de veracidade.¹ A doutrina, predominantemente, assevera que o contrato origina-se como uma categoria que serve a todos os tipos de relações entre sujeitos de direito e a qualquer pessoa, independentemente de sua posição ou condição social.

Partindo do pressuposto doutrinário de que o contrato é uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença de pelo menos duas partes, conclui-se que contrato é um negócio jurídico bilateral, ou plurilateral. Ademais, é todo acordo de vontades destinado a constituir uma relação jurídica de natureza patrimonial e eficácia obrigacional.²

Neste seguimento, Tartuce³ explica que os elementos constitutivos dos contratos são os mesmos dos negócios jurídicos em geral. Isso porque, segundo o autor, toda vez em que for mencionada a expressão “negócio jurídico”, pode-se substituí-la por contrato, já que todo contrato é, necessariamente, um negócio jurídico.

Assim, para compreender a formalização de um contrato, deve-se recorrer à teoria de Pontes de Miranda⁴ sobre os elementos constitutivos dos negócios jurídicos, conhecido como Escada Ponteano. Esta divide-se em três planos, quais sejam: a) Plano de Existência; b) Plano de Validade; e c) Plano de Eficácia. No que se refere ao último, é neste em que se encontra os elementos relacionados às consequências e aos efeitos gerados pelo negócio jurídico às partes, sendo esta a principal discussão a ser abordada no presente trabalho, materializando o questionamento da revisão dos contratos via Teoria da Imprevisão.

¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 4.

² GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 11.

³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 16-17.

⁴ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. t. XLVI.

Dado isso, a importância da função econômico-social do contrato foi reconhecida como a razão determinante de sua proteção jurídica, o que se consubstancia na ideia de que os contratos que regulam interesses sem utilidade social, sendo fúteis ou improdutivos, não merecem proteção jurídica. Já os que possuem função econômico-social, reconhecidamente útil, merecem. Tal como é, significa em suma, que o contrato deve exercer uma função social útil, de modo que exista interesse público na sua tutela.

Em conclusão, após serem percorridas as principais ideias que tangenciam a teoria do contrato, isto é, desde a sua concepção até a sua função social, parte-se no próximo tópico a compreender como esse negócio jurídico pode ser revisado na via do que constitui a Teoria da Imprevisão. Na mesma medida, pretende-se investigar a relação da pandemia do coronavírus com as relações contratuais, na visão doutrinária, conforme será visto a seguir.

1.2 A Teoria da Imprevisão e a Visão Doutrinária da sua Relação com a Pandemia do Coronavírus

A renovação dos estudos jurídicos e a convicção crescente da necessidade de adaptação dos contratos aos novos litígios da modernidade, induzem novos tratamentos dos institutos jurídicos tradicionais que distinguem o Direito Privado. Isso porque o Direito, enquanto investido do papel fundamental de regular as relações sociais, necessita de constante remodelação frente aos anseios insurgentes da sociedade, dentro dos limites legais dispostos no ordenamento jurídico vigente.

Os princípios, por sua vez, por serem normas *prima facie* segundo Robert Alexy⁵, possuem a característica de terem uma dimensão de peso, razão pela qual são de importante compreensão para a correta aplicação do Direito, perante as atuais circunstâncias demandadas pela sociedade.

Neste sentido, a doutrina irá elencar os princípios fundamentais que perpassam o regime contratual. O que notadamente merece ser percorrido no presente trabalho, a fim de que melhor se compreenda a aplicação do instituto da Teoria da Imprevisão nos contratos pendentes em um período pandêmico, o que se fará adiante.

Isto posto, primeiramente, cabe breve análise acerca do princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), dado que, através da sua relativização, ou melhor, das

⁵ ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva, da 5. ed. Alemã. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 90.

atenuações que não lhe mutila a substância, deu-se origem à ideia da nova forma de revisão dos termos contratuais, personalizado na Teoria da Imprevisão.

Dessa forma, considerando que o princípio da força obrigatória se materializa na regra de que o contrato é lei entre as partes e deve ser executado como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos, este gera um vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se, importando na restrição voluntária da liberdade. Assim, não seria possível reconhecer, preliminarmente, que a superveniência de acontecimentos elementares da ruptura do equilíbrio das prestações, pudesse autorizar o Poder Judiciário a liberar a parte sacrificada ou restaurá-la.⁶ O princípio, nesta via, detinha o objetivo de que ambas as partes deveriam, necessariamente, suportar os prejuízos provenientes do contrato, ainda que surgissem acontecimentos extraordinários que acarretassem onerosidade excessiva para um dos contratantes.

Mais tarde, na França, o Conselho de Estado admitiu, através da *Lei Failliot*, de 21 de maio de 1918⁷, o princípio da revisão. Tal instrumento, detinha a função de permitir que o conteúdo do contrato fosse revisto, desde que novas circunstâncias, fora de toda previsão, provocassem tamanha onerosidade que a sua execução importasse na ruína econômica do devedor. Assim, viabilizou-se a resolução dos contratos mercantis há época, cujo o cumprimento das obrigações, por qualquer das partes, causassem prejuízos cujo valor ultrapassasse a previsão que pudesse ser feita, ao tempo de sua celebração.⁸

Por isso, o referido diploma legal constitui atualmente um marco decisivo na evolução do pensamento jurídico, especialmente no que diz respeito à questão da força obrigatória dos contratos, visto que consagra a ideia nova da imprevisão.

Dessa forma, a impossibilidade de prever a mudança do estado de fato no momento da formação do vínculo e da celebração do contrato, passou a ser considerada condição indispensável à modificação do conteúdo pelo Poder Judiciário. Permitindo, assim, a revisão contratual nos casos em que circunstâncias supervenientes alterem substancialmente o equilíbrio primitivo das obrigações das partes.

⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 31.

⁷ FRANÇA. **Loi du 21 Janvier 1918 dite Failliot relative aux marchés commerciaux conclus avant la 1ere Guerre Mondiale**. Journal Officiel de la République Française, Paris, n. 22, p. 837, 23 janv. 1918. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154/>. Acesso em: 8 out. 2021.

⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 32.

Por essa razão, a Teoria da Imprevisão surge como uma exceção legal ao princípio da obrigatoriedade dos contratos regentes no direito brasileiro, sendo este aditamento personalizado na cláusula *rebus sic stantibus*, a partir de uma necessidade social de adequação dos pactos entre os indivíduos.

Sanado o contexto histórico de surgimento da Teoria da Imprevisão, passa-se, agora, a expor seu poder vinculante. De outro modo, quais são os fundamentos doutrinários que deram origem e aplicação normativa para a teoria, diante da jurisdição brasileira.

Como bem preceitua Orlando Gomes⁹, a Teoria da Imprevisão, consiste em um instituto capaz de resolver ou alterar o conteúdo de um contrato, perante a agravação da responsabilidade econômica por uma das partes, ao ponto que o acontecimento seja extraordinário e imprevisível. Exige, portanto, que a alteração das especificidades do contrato seja tão expressiva, a ponto que a excessiva onerosidade da prestação não possa ser prevista.

Em contraponto, nas ocasiões em que as modificações do estado de fato são previstas, advindo agravação da obrigação econômica, ainda que exista grandiosa onerosidade ao contratante, não há que pretender, em tese, a resolução do contrato ou a alteração de seu conteúdo, preservando-se o supracitado princípio da força obrigatória dos contratos. Nesse sentido, na Teoria da Imprevisão, a alteração da prestação deve ser tão expressiva a nível de ocasionar a impossibilidade de cumprimento do contrato, sem que o contratante se sacrificasse financeiramente.

Importante salientar que não basta ser o acontecimento extraordinário, uma vez que sendo suscetível de previsão, descabe resolução. Da mesma forma, não basta que seja imprevisível, já que sendo o fato imaginável, pouco importa que as partes não o tenham previsto primitivamente. Logo, requer-se a presença do concurso de extraordinariedade e da imprevisibilidade, sendo ambas as características intrínsecas à materialização do instituto.

Frente ao exposto, faz-se necessário tecer certa distinção entre o que compreende a Teoria da Imprevisão e a teoria da onerosidade excessiva. Isso porque, estas não se confundem, apesar de estarem de certa forma alinhadas. Emprega-se, para os fins deste trabalho, a linha doutrinária majoritária que entende no sentido que a legislação brasileira adotou a Teoria da Imprevisão na forma da origem de uma cláusula *rebus sic stantibus*. Em outros termos, conforme enuncia Flávio Tartuce, “o Código Civil de 2002 traz a revisão contratual por fato superveniente diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade

⁹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 33.

excessiva”¹⁰. Demonstrando, assim, a necessidade de conjugação da imprevisão de um fato à consequente aumento de dispêndio por uma das partes.

Destarte, a Teoria da Imprevisão se materializa na existência de anormalidade no cumprimento do contrato que dificulta, extremamente, o cumprimento de obrigação de um dos contratantes, em virtude de acontecimento extraordinário e imprevisível. Torna-se necessário, assim, que as partes não possam prever de qualquer forma a alteração decorrente do evento, no momento em que celebram o contrato. Gomes assim dispõe:

Portanto, quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando conseqüências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito.¹¹

Uma vez percorrido o que compreende a Teoria da Imprevisão e suas principais nuances, o presente trabalho busca confluir como o atual cenário de pandemia pode ser considerado um evento extraordinário e imprevisível, capaz de justificar a aplicação do instituto aos contratos em voga. Para tanto, avulta dispor em que medida é possível qualificar juridicamente um evento como extraordinário, expondo Nelson Rosenvald, em obra coordenada pelo Ministro do Supremo Tribunal Federal (STF) Cezar Peluso, que

O acontecimento extraordinário será qualificado por sua imprevisibilidade. A teoria da imprevisão é de cunho subjetivo, na medida em que a admissão da rescisão contratual é condicionada à demonstração de que ao tempo da contratação havia total impossibilidade de as partes anteverem o evento extraordinário que conduziria uma delas à onerosidade excessiva, frustrando a justa expectativa no êxito do programa contratual.¹²

Nesta ocasião, diante do momento atual de enfrentamento a pandemia do novo coronavírus (SARS-CoV-2S), que perpassa quase na integralidade todos os países do mundo, famílias foram dizimadas, empresas findaram, e inúmeros negócios jurídicos necessitaram de reconsideração em face da impossibilidade de cumprimento formal.

Neste sentido, os governos adotaram inúmeras medidas preventivas para dirimir os efeitos desastrosos da propagação do vírus e o seu impacto na economia do país. Assim, comprova-se, a exemplo, da queda do Produto Interno Bruto - PIB, em 2020, de 4,1% em

¹⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 207.

¹¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 34.

¹² PELUSO, Cesar. (coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: Manole, 2016. p. 539.

comparação ao ano anterior, considerado o maior recuo anual da série histórica iniciada em 1996, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.¹³

A origem do agravamento da economia e da grande demanda de revisão de contratos, se deu, em maioria, pelas medidas adotadas para enfrentamento da propagação do surto, identificadas na figura do isolamento e da quarentena. No entanto, não cabe no presente Artigo Científico discutir acerca da viabilidade das medidas de enfrentamento, mas, exclusivamente, as suas consequências na economia e, principalmente, nos pactos jurídicos avençados potencialmente atingidos pela pandemia.

O isolamento social, disposto na Lei Federal nº 13.979, de 2020¹⁴, – promulgada logo no início da pandemia no país, que dispõe sobre as medidas de enfrentamento do vírus – determinou que houvesse a separação de pessoas doentes ou contaminadas, assim como de bagagens, meios de transporte, mercadorias ou encomendas postais, de forma a evitar a contaminação ou a propagação do coronavírus, nos termos do artigo 2º, inciso I, da referida Lei. No mesmo sentido, a quarentena ordenou que houvesse a restrição de atividades ou separação de pessoas suspeitas de contaminação daquelas que não estejam doentes, assim como de bagagens, animais, meios de transporte, e outros, suspeitos de contaminação, reafirmando as tentativas de obstar uma possível contaminação ou a propagação do coronavírus, assim como dispõe o artigo 2º, inciso II, da Lei supracitada.

Com os dois enunciados citados acima, Estados, Municípios e o Distrito Federal, embrenharam a marcha máxima para determinar inúmeras medidas restritivas à população. Dentre elas, considera-se o fechamento do comércio, bares, boates, restaurantes, clubes, centros comerciais, shoppings, teatros, academias, parques, praias etc. Atividades foram suspensas, como aulas presenciais da rede de ensino pública e privada, visitação a museus, parques ecológicos, vivenciais, e diversas outras operações.

Inicialmente, desde a visão otimista, até a mais cética, acreditava-se que tais medidas de enfrentamento não perdurariam por tempo demasiado, o que se comprova com os inúmeros Decretos que detinham prazos, em média, com duração de uma a duas semanas. Com isso,

¹³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Produto Interno Bruto - PIB**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>. Acesso em: 8 out. 2021.

¹⁴ BRASIL. **Lei Federal nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus, responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113979.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

apesar de existente, a preocupação com a economia e relações jurídicas adversas, não era tão valorosa, a princípio.

Mais tarde, com o agravamento da pandemia e o surgimento de curvas de contaminação, a atividade econômica brasileira sofreu intenso desaquecimento, quando milhões de cidadãos perderam seus empregos e sofreram drásticas reduções nos seus rendimentos.

Portanto, passa-se a examinar, neste íterim, em que medida a pandemia do coronavírus e suas consequências ensejam a aplicação da Teoria da Imprevisão, com vistas a revisar contratos e relações de consumo, em razão de fatos supervenientes que tornem as obrigações excessivamente onerosas.

Conforme muito bem leciona Leonardo Bessa, “não há dúvidas de que a pandemia do novo coronavírus e suas drásticas consequências financeiras são fatos extraordinários e imprevisíveis.”¹⁵ Neste sentido, Bessa afirma que é direito básico realizar a revisão contratual, seja ela judicial ou extrajudicial, da obrigação financeira para se adaptar à nova situação econômica e restabelecer o equilíbrio perdido no contrato.

Por fim, é evidente que a pandemia do novo coronavírus afetou o equilíbrio de milhões de relações jurídicas. Nem mesmo as grandes seguradoras, que trabalham com análise de riscos e cálculos atuariais (probabilidade, matemática, estatística), fizeram qualquer previsão da pandemia.¹⁶ Por esse prisma é que o presente trabalho trará a aplicação da Teoria da Imprevisão, nos atuais contratos regidos pelo Código Civil, de 2002 e pelo Código de Defesa do Consumidor, de 1990, conforme será vislumbrado em seguimento.

2 A CONCEPÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

O presente capítulo destina-se a percorrer as principais previsões no ordenamento jurídico, acerca da positivação da Teoria da Imprevisão. Para tanto, será feito um resgate dos dispositivos referentes ao instituto, seguido de sua exegese e identificação do vínculo com a pandemia do coronavírus.

¹⁵ BESSA, Leonardo Roscoe. **Código de Defesa do consumidor comentado**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 64.

¹⁶ BESSA, Leonardo Roscoe. **Código de Defesa do consumidor comentado**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 63.

Dessa forma, primeiramente, a análise será voltada para a adoção da Teoria da Imprevisão em face da aplicação dos contratos em geral, a partir do Código que os regulam. Após, destina-se a examinar a normatização da Teoria da Imprevisão no que tange a sua utilização em contratos de consumo, diante à legislação específica.

2.1 A Regulação da Teoria da Imprevisão no Ordenamento Jurídico Brasileiro, em face dos Contratos em Geral, diante da Pandemia do Coronavírus

Partindo do entendimento de que a Teoria da Imprevisão se constitui em uma suavização dos princípios da obrigatoriedade e da intangibilidade das cláusulas contratuais, conforme visto no primeiro capítulo deste trabalho científico, passa-se, agora, a compreender como o instituto encontrou assento no ordenamento jurídico pátrio.

Neste sentido, considerando a necessidade de adequação e manutenção das cláusulas de contratos que se prolonguem no tempo, uma vez que haja alterações posteriores à celebração da relação jurídica, na via da cláusula *rebus sic standibus*, passou as normas de direito brasileiro a abarcar tal previsão. Especialmente, no que tange aos contratos em geral, o artigo 478, do Código Civil, foi o responsável por abrigar a matéria, nos seguintes termos:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.¹⁷

Preliminarmente, cumpre destacar que a revisão contratual, por meio da Teoria da Imprevisão, deve ser realizada pela via judicial, após exauridas todas as possibilidades de acordo extrajudicial entre as partes do negócio jurídico. Tendo em vista que esse é o meio adequado para que seja interpretada a aplicação do dispositivo no caso concreto, por um magistrado. Assim é, porque, o direito brasileiro adota como regra o modelo de reserva de jurisdição, ao passo que, somente o Poder Judiciário tem legitimidade para o aludido exame.

Continuamente, a partir da leitura do referido dispositivo, depreende-se que o Código Civil institui, para a aplicação da Teoria da Imprevisão nos contratos em geral, quatro requisitos cumulativos. Há, portanto, a necessidade da verificação de todos no caso concreto, para que seja possível haver a revisão judicial do acordo. São estes: a) Devem ser em relação

¹⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil Brasileiro (CC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

à contratos que se perdurem no tempo, seja por meio de prestações periódicas ou diferidas; b) A prestação de uma das partes deve se tornar excessivamente onerosa; c) Deve haver uma vantagem extrema para a parte contrária; e, d) Dar-se em razão de fatos extraordinários e imprevisíveis.

Com isso, é oportuno depreender que a pandemia advinda do vírus SARS-CoV-2S, se classifica como um evento extraordinário e imprevisível. À medida que, este fato não poderia ser conhecido pelo mercado, especialmente considerando as repercussões mundiais causadas pelo coronavírus, que se deram em diversos âmbitos, inclusive, nas relações contratuais privadas. Ademais, especifica-se que estes eventos descritos no dispositivo devem ser entendidos, não apenas, como aqueles que não são possíveis de serem conhecidos pelo mercado, mas, também como aqueles que não estiverem cobertos objetivamente pelos riscos inerentes à própria contratação, sendo este o sentido dado no Enunciado nº 366, da IV Jornada de Direito Civil, ao dispor que “o fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”.¹⁸

Nada obstante, destaca-se que a existência do evento pandêmico não é o único pressuposto apto à aplicação da Teoria da Imprevisão pelo jurisdicionado, ao passo que, deve-se vislumbrar a presença dos demais requisitos elencados acima. Com isso, uma vez demonstrado a existência de uma excessiva onerosidade à uma parte e extrema vantagem a outra, em um contrato de prestações continuadas em vigência durante a pandemia, seria possível aplicar a manutenção de suas cláusulas contratuais, na via defendida pelo artigo 478, do Código Civil.

Como consequência, têm-se que o contrato ao qual se pretende aplicar o instituto poderá ser resolvido, isto é, voltam-se as partes ao *status quo operandi*. Da mesma forma, em prol de uma decisão mais razoável, poderia o magistrado, conjugar a interpretação da Teoria da Imprevisão, em conjunto com o que dispõe o artigo 317, do Código Civil, para que ao invés de resolver o contrato, corrija-o ao valor real da prestação, após sobrevir uma manifesta desproporção por motivos imprevisíveis. Assim encontra-se delineado:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.¹⁹

¹⁸ BRASIL. Conselho de Justiça Federal (CJF). **Enunciado nº 366, da IV Jornada de Direito Civil**. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>. Acesso em: 8 out. 2021.

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil Brasileiro (CC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

É neste sentido que se encontra o entendimento firmado no Enunciado nº 176, da III Jornada de Direito Civil, ao dispor que: “Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478, do Código Civil deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.²⁰ De igual forma, a própria legislação civil já previu que houvesse uma revisão em prol de uma resolução, para que se evitasse uma interrupção brusca da relação contratual, conforme preceitua o artigo 479, do referido diploma. Em termos, tem-se que “a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”.²¹

Em conclusão, pode-se afirmar que o Código que rege os contratos em geral, adotou a Teoria da Imprevisão em seu artigo 478, o qual enumera requisitos cumulativos para sua aplicação. Passa-se, no próximo tópico, a perquirir o tratamento dado aos contratos de consumo, que ganham previsão diferenciada em Código apartado.

2.2 A Regulação da Teoria da Imprevisão no Ordenamento Jurídico Brasileiro, em face dos Contratos de Consumo, diante da Pandemia do Coronavírus

Propõe-se, no presente tópico, a realizar uma análise da regulação da Teoria da Imprevisão no ordenamento jurídico pátrio, no que diz respeito, especialmente, aos contratos de consumo. Considerando, pois, que estes possuem um tratamento diferenciado pelo legislador, tendo a própria Constituição Federal de 1988²², em seu artigo 5º, inciso XXXII, enunciado a necessidade da criação de um Código que regulamentasse essa relação consumerista, em prol da defesa do consumidor.

Essa diferenciação se faz em razão do princípio da vulnerabilidade dos consumidores, o qual exige tratamento especial pelas normas de direito brasileiro. Assim, destaca-se que o consumidor é um sujeito frágil em face ao fornecedor, razão pela qual torna-se necessário dar tal tratamento diferenciado. Por esta razão, a Carta Magna vigente trouxe, revolucionariamente, a previsão da criação de legislação específica sobre a matéria, o que culminou na Lei nº 8.078 de 1990²³, conhecida como Código de Defesa do Consumidor.

²⁰ BRASIL. Conselho de Justiça Federal (CJF). **Enunciado nº 176, da III Jornada de Direito Civil**. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em: 8 out. 2021.

²¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil Brasileiro (CC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

²² BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil (CF)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

²³ BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor (CDC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

Seguidamente, no que tange a possibilidade de rever os termos dos contratos regidos pela sobredita Lei, verifica-se que a Teoria da Imprevisão foi adotada pelo Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 6º, inciso V, o qual dispõe:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;²⁴

Compreende-se, a partir da leitura do dispositivo, que a possibilidade de revisão contratual nas relações de consumo é ensejada por meio de dois requisitos, quais sejam: a) a ocorrência de um fato superveniente; e, b) que as prestações se tornem excessivamente onerosas. Isto implica invocar, conseqüentemente, que o fato superveniente não necessita ser desconhecido pelo mercado. Em outras palavras, não precisa ser extraordinário e imprevisível como ocorre na revisão dos contratos privados, mas, apenas, posterior à formalização do contrato.

Importa destacar, na via do que foi sobredito, que o tratamento diferenciado dado às relações de consumo, em razão da vulnerabilidade do consumidor, é notável no dispositivo aqui discutido. Visto, pois, que há uma redução dos requisitos necessários para que seja aplicada a Teoria da Imprevisão, em relação àqueles dispostos no Código Civil, que rege as relações privadas.

Assim, verifica-se nesse momento, a divergência existente entre o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor. Isso porque, no Código Civil, especificamente nas relações privadas, como foi visto no subcapítulo anterior, há a necessidade da existência de quatro requisitos cumulativos; enquanto no Código de Defesa do Consumidor, conseqüentemente, nas relações de consumo, são elencados apenas dois requisitos.

Neste sentido, existe no atual ordenamento jurídico dois requisitos da Teoria da Imprevisão que não se encontram no Código de Defesa do Consumidor, quais sejam: a) A imprevisibilidade e extraordinariedade do fato; e, b) Que a excessiva onerosidade do consumidor, corresponda à uma extrema vantagem ao fornecedor. É possível considerar, conseqüentemente, que o referido Código deu um tratamento mais brando aos contratos de consumo em vista à aplicação da Teoria da Imprevisão, quando comparado ao acolhimento da teoria pelo Código Privado.

²⁴ BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor (CDC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

Partindo à viabilidade de manutenção das cláusulas dos contratos de consumo, especialmente na vigência da pandemia do coronavírus, é notória a compreensão de que este evento caracteriza-se como um fato superveniente, capaz de causar a revisão almejada aos contratos firmados em período anterior à crise. Desde que, necessariamente, suas prestações se tornem excessivamente onerosas ao consumidor, nos termos modulados pelo aludido Código como direito básico daquele.

Em conclusão, a pandemia do coronavírus é tida atualmente como um desses requisitos enunciados no artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor. Especialmente, quanto à caracterização da superveniência do fato. Isso porque, esse evento pode levar a um desequilíbrio acentuado das prestações ao consumidor, superior ao que pudesse ser devido e acordado preliminarmente. Dessa forma, é plausível afirmar que a legislação responsável por regular as relações de consumo adotou, em seus dispositivos, a Teoria da Imprevisão, apta para a possível aplicação em tempos pandêmicos, uma vez sobrevindo a onerosidade excessiva ao consumidor.

Por fim, considerando que o Poder Judiciário é a via cabível para que sejam propostos os pedidos de revisão dos contratos, sejam estes, em geral ou de consumo, passa-se, no próximo capítulo, a analisar algumas decisões judiciais, a fim de estabelecer os parâmetros essenciais para exame dos pleitos que envolvam a teoria. Considera-se que a jurisprudência será um meio intrínseco para solução da hipótese de pesquisa, qual seja de que a Teoria da Imprevisão é um instrumento jurídico apto a compelir a revisão contratual, diante da pandemia do coronavírus.

3 O TRATAMENTO DA TEORIA DA IMPREVISÃO PELA JURISPRUDÊNCIA

Neste capítulo, pretende-se realizar a análise da forma como a Teoria da Imprevisão tem sido recepcionada pelos Tribunais brasileiros. Em especial, restringiu-se a pesquisa ao âmbito da jurisdição Fluminense (TJRJ) e Paulista (TJSP), buscando identificar se a hipótese de pesquisa estaria identificada na prática do exercício judicial.

Para tanto, buscou-se jurisprudências favoráveis e desfavoráveis, em torno da revisão das prestações de contratos de aluguéis comerciais, via Teoria da Imprevisão. Realizou-se tal corte material com o intuito de garantir uma comparação equânime dos fundamentos decisórios. Conforme seguidamente, se expõe.

3.1 Julgados Favoráveis ao Reconhecimento da Interferência da Pandemia do Coronavírus no Cumprimento dos Contratos, via Teoria da Imprevisão

A seguir, serão apresentados dois casos discutidos e julgados na esfera judiciária, em que se pretendeu corrigir a mitigação do impacto econômico-financeiro decorrente das medidas de isolamento social, revisando os contratos, para reaver o equilíbrio entre as partes contratantes.

No primeiro caso, o Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, em sede de Apelação Cível, manteve o julgado do juízo *a quo* – que reduziu o valor mensal de aluguel comercial no percentual de 50% (cinquenta por cento) – reconhecendo motivação suficiente para autorizar a revisão das obrigações contratuais, ante à alegação de fato superveniente e imprevisível.

Nesse sentido, o locatário não almejou uma revisão integral nas bases do contrato, mas apenas buscou uma redução parcial e momentânea nos alugueres (reequilíbrio contratual), com base na Teoria da Imprevisão, diante dos motivos excepcionais ocasionados pela pandemia, que impactaram significativamente no faturamento mensal de seu negócio: um restaurante localizado no interior de um prédio comercial. Dessa forma, vejamos: “Também se mostra notório o fato de que algumas atividades comerciais, dada a sua natureza, notadamente no ramo de alimentação (restaurante), foram mais atingidos com as medidas restritivas.”²⁵

Em síntese, o autor (locatário) alegou que em razão da pandemia, sofreu uma queda acentuada em seu faturamento e em razão das medidas restritivas, necessitou ficar com o estabelecimento alimentício de portas fechadas durante algum tempo, portanto, sem receita financeira. Com o caminhar lento para restabelecimento de suas atividades, o empresário ainda sofre com restrições no número de clientes. Já a parte contrária (locador), alegou reconhecer a grave lesão financeira alegada pelo autor, entretanto, pretendeu que a redução dos aluguéis não fosse superior ao percentual proposto de 25% (vinte e cinco por cento).

Nesta oportunidade, o Tribunal Fluminense (TJRJ) discorreu de forma extremamente detalhada e fundamentada, reconhecendo que a pandemia causada pelo coronavírus, continua

²⁵ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). (9ª Câmara Cível). **Apelação 0078274-72.2020.8.19.0001**. Relatora Desembargadora Daniela Brandão Ferreira. Julgado em 17/08/2021. Publicado no DJe em 20/08/2021. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040020E7759E24D3085EC381265DB46DE9C50F451E534F>. Acesso em: 8 out. 2021.

impactando de forma prejudicial a saúde financeira de diversas empresas país afora, seja em decorrência das medidas restritivas de isolamento social na tentativa de diminuir a disseminação do vírus, seja em razão do empobrecimento da população, diante um aumento exponencial do desemprego em nosso país. Em continuidade, apontou que o ramo empresarial desenvolvido pelo locatário, foi um dos mais atingidos com as medidas restritivas, visto que se localizava próximo a uma grande circulação de pessoas e grandes escritórios, que permanecem em sistema de *home office*. Assim, observa-se:

Portanto, diante desse cenário, numa crise sanitária de proporções globais, uma verdadeira catástrofe que vitimou e ainda vitima milhares de vidas – **só no Brasil, já foram mais de meio milhão de mortos** -, numa situação totalmente imprevisível às partes e para fins de restabelecer o equilíbrio contratual, evitando, dessa forma, que uma parte seja beneficiada em detrimento da outra **é que se aplica a Teoria da Imprevisão na situação contratual sub judice**.²⁶ (Grifo do autor)

Para tanto, considerou como verossímil a diminuição no faturamento do restaurante, afirmando ser fato extremamente desvantajoso para uma das partes, bem como, totalmente imprevisível e superveniente à celebração do contrato entre as partes. Dessa forma, deu-se luz à aplicação da Teoria da Imprevisão na situação contratual *sub judice*, mantendo a sentença apelada, no sentido de prover o desconto na ordem de 50% (cinquenta por cento) na periodicidade fixada (abril a junho/2020), nestes termos ementado:

Apelações cíveis. Ação para obtenção de redução do valor da locação não residencial no período de março a dezembro/2020, em decorrência da pandemia causada pelo coronavírus (Covid-19). Sentença que acolheu em parte o pedido e determinou uma redução proporcional no valor do aluguel durante os meses de março a junho/2020. Irresignação de ambas as partes. Modificação parcial do julgado. Preliminar de inadequação da via processual. Rejeição. **Situação concreta em que o autor não pretende rever as bases do contrato de locação, mas busca tão somente uma redução parcial e momentânea do aluguel em decorrência de um fato imprevisível (queda do faturamento em decorrência da pandemia)**. Desnecessidade do ajuizamento de ação revisional (art.68 da Lei 8.245/91). Teoria da imprevisão. Pandemia e medidas restritivas para evitar a disseminação do vírus. Fato notório. Diminuição na clientela do estabelecimento comercial do autor (restaurante), localizado no centro da Cidade do Rio de Janeiro (Pça Mauá). **Situação imprevisível, superveniente à celebração do contrato de locação entre as partes e que se mostra extremamente onerosa para uma delas. Redução adequada no valor da locação, bem como sua periodicidade (meses de março até junho/2020) como forma de restabelecer o equilíbrio contratual entre as**

²⁶ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). (9ª Câmara Cível). **Apelação 0078274-72.2020.8.19.0001**. Relatora Desembargadora Daniela Brandão Ferreira. Julgado em 17/08/2021. Publicado no DJe em 20/08/2021. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040020E7759E24D3085EC381265DB46DE9C50F451E534F>. Acesso em: 8 out. 2021.

partes (teoria da imprevisão, artigos 317 e 480 do Código Civil). Honorários sucumbências que incidirão apenas sobre o proveito econômico auferido pelo autor nesta demanda (art.85, § 2º, do CPC). Fixação dos honorários sucumbenciais recursais (art.85, § 11, do CPC) devidos pelo autor em favor do advogado do réu. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DO RÉU e DESPROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR.²⁷ (Grifo nosso)

Em outra oportunidade, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu igual entendimento ao prover o recurso de Apelação, para julgar procedente os pedidos formulados pelo autor (locatário), para reduzir o valor do aluguel de sua empresa de vestuário situada no interior de um grande Shopping Center da capital paulista. Extraí-se, do voto do Desembargador Relator:

Com esse cenário, **verifica-se que a parte autora tem considerável razão em seus argumentos**. Exerce atividade empresarial e depende do exercício do comércio nas dependências do Shopping para faturamento e, em seguida, pagamento de suas despesas mensais, especialmente o aluguel, que é de valor considerável.

Em razão do **momento de excepcional impacto econômico e isolamento social causados pela pandemia do COVID-19**, a discussão preponderante é a de que, em função do fechamento do estabelecimento apelado, as atividades comerciais desenvolvidas pela autora foram **potencialmente afetadas**.²⁸ (Grifo nosso)

Em resumo, o autor pleiteou a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mensal na forma estabelecida no boleto recebido, à medida que considerou ser devido ocorrer reajuste, com ordem de consignação em Juízo, a partir de 11 de Junho de 2020 (*pro rata*) e demais meses para 6,66% do aluguel mensal, enquanto durar a Fase 2; 20% (vinte por cento) quando alcançada a Fase 3; 60% (sessenta por cento) quando alcançada a Fase 4; e ainda, abatimento de 30% (trinta por cento) dos encargos comuns, bem como, isenção de pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda, pelo período que perdurar o fechamento parcial do centro comercial, conforme a evolução da reclassificação oficial de Fases, pelo Plano São Paulo²⁹, editado pelo Governo Estadual.

²⁷ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). (9ª Câmara Cível). **Apelação 0078274-72.2020.8.19.0001**. Relatora Desembargadora Daniela Brandão Ferreira. Julgado em 17/08/2021. Publicado no DJe em 20/08/2021. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040020E7759E24D3085EC381265DB46DE9C50F451E534F>. Acesso em: 8 out. 2021.

²⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1057682-86.2020.8.26.0100**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 28/09/2021. Publicado no DJe em 28/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=15054164&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

²⁹ SÃO PAULO. **Plano São Paulo, atualizado em 7 de julho de 2021**. Dispõe sobre os critérios de retomada das atividades econômicas em fases de acordo com cada setor. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.gov.br/planosp/>. Acesso em: 8 out. 2021.

Ao fundamentar a relação da Teoria da Imprevisão com a equiparação do disposto no enunciado dos artigos 317 e 478, ambos do Código Civil, extinguiu qualquer receio de obstáculo para tal, conforme observa-se:

Não é equívoco dizer que a pandemia e as medidas sanitárias dos poderes públicos caracterizam fato imprevisível e irresistível, o que recomenda revisão pelo período de anormalidade do aluguel da locação imobiliária celebrada pelas partes, até como medida que busque a sua possível manutenção.

Em face de disposições do Código Civil, a parte está autorizada, em situações como as narradas na petição inicial, a postular a **readequação do contrato** diante das circunstâncias excepcionais que acometem o País.³⁰ (Grifo nosso)

O Tribunal Paulistano (TJSP), acertadamente, pontuou não haver dúvidas sobre a imprevisibilidade do fato na época da celebração do contrato, bem como, das consequências que vêm provocando, por força da quarentena decorrente da pandemia, fundadas na Lei Federal nº 13.979, de 2020³¹ e no Decreto Estadual nº 64.881, de 2020³². Dessa forma, ponderou ser o momento de excepcional impacto econômico em decorrência do isolamento social, considerando evidente que a impossibilidade da locatária de exercer a sua atividade de comércio no espaço alugado, implica ausência de recursos para pagamento das despesas inerentes à atividade. Nota-se, do voto seguido em unanimidade:

No caso, **não há dúvida sobre a imprevisibilidade do fato nessa magnitude na época da celebração do contrato, bem como das consequências que vêm provocando.** A autora aluga espaço no Shopping Center que foi fechado, tendo em vista que suas atividades comerciais foram interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 fundadas na Lei Federal nº 13.979/2020 e no Decreto Estadual nº 64.881/2020.³³ (Grifo nosso)

Portanto, entendeu que os eventos relacionados ao presente caso devem ser entendidos como fatos extraordinários, que impedem o adimplemento da prestação contratual. Porém,

³⁰ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1057682-86.2020.8.26.0100**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 28/09/2021. Publicado no DJe em 28/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15054164&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

³¹ BRASIL. **Lei Federal nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113979.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

³² SÃO PAULO. **Decreto Estadual nº 64.881, de 22 de março de 2020**. Decreta quarentena no Estado de São Paulo, no contexto da pandemia do COVID-19 (Novo Coronavírus), e dá providências complementares. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2020/decreto-64881-22.03.2020.html>. Acesso em: 8 out. 2021.

³³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1057682-86.2020.8.26.0100**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 28/09/2021. Publicado no DJe em 28/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15054164&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

atentou sabiamente que, em situações normais, deve-se prestigiar o princípio “*pacta sunt servanda*”. Nada obstante, narrou que a situação peculiar que o País vivencia exige medidas excepcionais em todas as áreas, inclusive no âmbito jurídico, não sendo possível ignorar a pandemia, cujos efeitos estão devastando a saúde e economia não apenas do nosso País, mas de todo o mundo. Assim, a Ementa:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E CONSIGNAÇÃO DE VALORES. PANDEMIA DO CORONAVÍRUS (COVID-19). PEDIDOS DE REDUÇÃO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL MÍNIMO, EM PROGRESSÃO CONFORME A RECLASSIFICAÇÃO DE FASE NA RETOMADA GRADUAL DA CADEIA PRODUTIVA, SEGUNDO OS CRITÉRIOS OFICIAIS DO PLANO SÃO PAULO EDITADO PELO GOVERNO DO ESTADO. TEORIA DA IMPREVISÃO. INTERFERÊNCIA DO PODER JUDICIÁRIO COM O OBJETIVO DE EQUILIBRAR A RELAÇÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. No caso, em razão do momento de excepcional impacto econômico e isolamento social causados pela pandemia do COVID-19, **a discussão preponderante é a de que, em função do fechamento do estabelecimento apelado, as atividades comerciais desenvolvidas pela autora foram potencialmente afetadas.** Daí a crise no contrato que ensejou pedido de redução do aluguel mínimo, ajustado depois, em proporção de horas trabalhadas conforme a evolução da reclassificação oficial de fase pelo Plano São Paulo, editado pelo Governo Estadual. **Não é equívoco dizer que a pandemia e as medidas sanitárias dos poderes públicos caracterizam fato imprevisível e irresistível, o que recomenda revisão pelo período de anormalidade do aluguel da locação imobiliária celebrada pelas partes, até como medida que busque a sua possível manutenção.**³⁴ (Grifo nosso)

Em conclusão, a pretexto de analisar se a Teoria da Imprevisão é um instrumento jurídico apto a ensejar a revisão contratual, nos atuais tempos pandêmicos, utilizou-se da jurisprudência para verificar a hipótese de pesquisa. Neste passo, partindo-se das decisões proferidas pelos Tribunais de Justiça dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, com enfoque nos contratos que versem sobre a modulação de aluguéis comerciais, foi possível identificar o cabimento de cláusula *rebus sic standibus*. Considerando que em ambos os casos houve o esgotamento de todos os requisitos previstos na legislação específica para concessão do requerimento. Ainda, cumpre ressaltar que os julgadores classificaram a pandemia do coronavírus, como fato imprevisível e extraordinário, razão pela qual, deram provimento aos pedidos Exordiais.

³⁴ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1057682-86.2020.8.26.0100**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 28/09/2021. Publicado no DJe em 28/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=15054164&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

3.2 Julgados Desfavoráveis ao Reconhecimento da Interferência da Pandemia do Coronavírus no Cumprimento dos Contratos, via Teoria da Imprevisão

Embora o tópico anterior tenha identificado que os Tribunais brasileiros tenham concedido a revisão contratual à luz da Teoria da Imprevisão, em tempos de pandemia, cumpre destacar que tal possibilidade só será possível, desde que a parte interessada na relativização do contrato, comprove e traga à tona, provas da necessidade e suposta correlação da pandemia (evento imprevisível) com a sua situação de dificuldade financeira.

Dessa forma, é possível identificar casos pontuais em que não houve a procedência do pleito, tendo em vista o que será delineado na presente oportunidade, a partir do estudo da jurisprudência pertinente.

Neste seguimento, novamente tratando-se de tentativa da aplicação da Teoria da Imprevisão em face dos contratos de aluguéis comerciais, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a parte apelante (locatário) alegou ser proprietário de uma academia e que, em razão dos decretos legislativos que suspenderam suas atividades, o estabelecimento necessitou permanecer de portas fechadas. Ademais, quando de sua abertura, com inúmeras restrições de quantidade de clientes, impostas pelos poderes públicos, alegou continuar, agravada a sua situação financeira.

Como consequência, uma vez afirmado que houve um decréscimo no seu faturamento mensal, pleiteou a rediscussão das cláusulas constantes do contrato de locação comercial, e por resultado, a suspensão ou redução dos valores locatícios, pelo tempo no qual o estabelecimento ficou totalmente fechado.

O referido Tribunal, ao julgar o mérito da questão, reconheceu a possibilidade da aplicação da Teoria da Imprevisão, inserida no enunciado no artigo 317, do Código Civil, para reequilíbrio do contrato de locação, em face da pandemia enquanto evento extraordinário, desde que a apelante trouxesse a comprovação da alteração significativa em seu faturamento, a justificar a pretensão de sobrestamento/redução dos aluguéis. O que não foi o caso, se não, vejamos:

Nesse contexto, embora não se ignore as dificuldades que os panoramas sanitário, social e econômico atuais impõem sobre todos, realmente torna-se mister que as partes recorram ao judiciário e busquem a revisão dos

contratos apenas quando haja **cabal demonstração** dos requisitos que justifiquem a interferência estatal.³⁵ (Grifo do autor)

Para tanto, o Tribunal bem pontuou que o contexto vivenciado pela pandemia não pode, por si, ser utilizado como justificativa para revisar todo e qualquer contrato ou, ainda, alterar a relação entre as partes. Discorreu que, considerando as inúmeras medidas adotadas – visando não apenas combater a doença, mas também assegurar a preservação das empresas, evitando o verdadeiro colapso financeiro – exige cautela. Nota-se: “A simples juntada dos decretos legislativos impondo restrições ao comércio não serve como demonstração do impacto que as medidas sanitárias tiveram na atividade específica desempenhada pelo autor, ora apelante.”³⁶

Nesse sentido, o Tribunal Paulistano assinalou que a existência de provas da condição financeira do apelante antes da pandemia e durante o surto pandêmico, era situação fundamental e imprescindível para comprovar a alteração significativa em seu faturamento, requisito necessário para justificar a revisão do contrato, mediante intervenção estatal. Dessa forma, analisemos um trecho retirado do Acórdão:

Contudo, embora a queda no faturamento seja presumível durante o período de calamidade, **os documentos juntados não comprovam a extensão da diminuição de receitas**, já que o apelante não trouxe cópia dos balanços ou outros documentos contábeis que permitisse mensurar o grau da queda de receitas.³⁷ (Grifo nosso)

O Juízo, ainda, complementou no mesmo sentido, de que o apelante não trouxe nenhum documento que comprovasse a sua tese de redução patrimonial decorrente do evento pandêmico. Assim, embora o Tribunal em comento efetivamente reconheça a possibilidade de revisão dos contratos em voga nos tempos de pandemia, “o apelante não trouxe nenhum documento que comprovasse o alegado impacto financeiro em seu faturamento, não

³⁵ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

³⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

³⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

colacionando contratos de alunos, extratos bancários ou outros documentos”³⁸ aptos à comprovação dos fatos constitutivos de direito.

Como defesa, a parte apelante trouxe meros decretos legislativos impondo restrições ao comércio – não menos importantes – e falhou ao demonstrar o real impacto que as medidas sanitárias tiveram na atividade específica desempenhada pelo autor.

Ao fim, o Tribunal Paulista não proveu o recurso em comento, exclusivamente em razão da inexistência de prova inequívoca do desequilíbrio contratual. Conseqüentemente, restou impossibilitado o direito à revisão da locação. Assim, a Ementa:

Apelação. Locação comercial. Ação de revisão contratual. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Preliminar de nulidade que deve ser rechaçada. Sentença devidamente fundamentada. **Pedido de redução formulado em razão do estado de calamidade causado pela pandemia do Coronavírus, bem como pela alegada queda do faturamento do locatário. Ausente prova nesse sentido, a despeito da ciência quanto à necessidade da comprovação.** Sentença de improcedência mantida. Majoração dos honorários, conforme artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade. Recurso não provido.³⁹ (Grifo nosso).

Em conclusão, uma vez percorrida a jurisprudência que trata do não reconhecimento da possibilidade de revisão contratual diante da pandemia, é imperioso notar que este resultado deu-se unicamente em razão de não restarem preenchidos todos os requisitos necessários estabelecidos na legislação contratual privada. Ainda, nota-se que, na mesma oportunidade, o Magistrado reconheceu tal possibilidade unicamente quando comprovada a efetiva alteração das condições financeiras da parte, em período de pandemia, o que não ocorreu no aludido caso. Haja vista que, o coronavírus é classificado, finalmente, como um evento extraordinário e imprevisível.

³⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

³⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o intuito de identificar se a Teoria da Imprevisão constitui-se como um mecanismo hábil para compelir a resolução ou revisão dos contratos, em especial diante da pandemia do coronavírus, o presente trabalho científico buscou tratar sobre os principais pontos que tangenciam o questionamento.

Para tanto, o primeiro capítulo destinou-se a analisar a sobredita teoria, sobre o enfoque do pensamento doutrinário. Preliminarmente, percorreu-se as principais generalidades que tangem a doutrina do direito contratual, identificando que os contratos se constituem como uma espécie de negócio jurídico em que seus termos fazem lei entre as partes, por serem dotadas de força obrigatória (*pacta sunt servanda*). Contudo, foi a partir da edição da *Lei Faillot*, na França, que inaugurou-se a necessidade de prever uma forma de modulação dos sobreditos efeitos adotando-se a Teoria da Imprevisão, via cláusula *rebus sic standibus*, para conferir a possibilidade de revisão contratual.

Seguidamente, percorreu-se no segundo capítulo do trabalho, a concepção da Teoria da Imprevisão pelo ordenamento jurídico brasileiro, isto é, a sua previsão nas normas legais. No que tange aos contratos em geral, observou-se que estes encontram a aplicabilidade da Teoria da Imprevisão no artigo 478, do Código Civil, o qual estabelece os requisitos para sua concretude, ainda entende-se necessário ponderar o anseio em privilegiar a revisão do contrato, à frente de sua resolução, na via do que preceituam os artigos 317 e 479, ambos do referido diploma, bem como o Enunciado 366, da IV Jornada de Direito Civil. Já no que diz respeito aos contratos de consumo, a aludida teoria encontra base esculpida no enunciado do artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, o qual nota-se possuir requisitos mais brandos para a concessão da tutela, quando comparado ao anterior.

No terceiro capítulo do presente trabalho, foi percorrido o tratamento dado pela jurisprudência na adoção da Teoria da Imprevisão nos casos concretos, com o fito de que houvesse uma margem de concretude à pesquisa. Para tanto, direcionou-se à análise dos casos perante o âmbito do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com o enfoque sobre os casos que versavam sobre a revisão dos contratos de aluguéis comerciais. Identificou-se que os Tribunais posicionam-se favoravelmente ao reconhecimento da possibilidade de aplicação do instituto sobre os contatos em voga nos tempos de pandemia, visto que este último se constitui como um fato imprevisível e extraordinário. Contudo, cumpre esclarecer que os aludidos Tribunais não permitem o

arbitramento estatal sobre os contratos avançados, uma vez que não haja a comprovação da existência dos demais requisitos previstos nas normas, uma vez que a pandemia por si só não é capaz de ensejar tal revisão.

Conclui-se neste ensejo, que a hipótese de pesquisa restou devidamente configurada à medida em que foi possível reconhecer a Teoria da Imprevisão como instrumento jurídico apto a justificar a ingerência nos termos contratuais pactuados, seja revisando-os, seja resolvendo-os.

REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. 5. ed. Alemã. São Paulo: Malheiros, 2008.

BESSA, Leonardo Roscoe. **Código de Defesa do Consumidor comentado**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal (CJF). **Enunciado nº 176, da III Jornada de Direito Civil**. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal (CJF). **Enunciado nº 366, da IV Jornada de Direito Civil**. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/486>. Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113979.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil Brasileiro (CC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor (CDC). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 8 out. 2021.

FRANÇA. **Loi du 21 Janvier 1918 dite Failliot relative aux marchés commerciaux conclus avant la 1ere Guerre Mondiale**. Journal Officiel de la République Française, Paris, n. 22, p. 837, 23 janv. 1918. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000869154/>. Acesso em: 8 out. 2021.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Produto Interno Bruto - PIB**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>. Acesso em: 8 out. 2021.

PELUSO, Cesar. (coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: Manole, 2016.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. t. XLVI.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). (9ª Câmara Cível). **Apelação 0078274-72.2020.8.19.0001**. Relatora Desembargadora Daniela Brandão Ferreira. Julgado em 17/08/2021. Publicado no DJe em 20/08/2021. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040020E7759E24D3085EC381265DB46DE9C50F451E534F>. Acesso em: 8 out. 2021.

SÃO PAULO. **Decreto Estadual nº 64.881, de 22 de março de 2020**. Decreta quarentena no Estado de São Paulo, no contexto da pandemia do COVID-19 (Novo Coronavírus), e dá providências complementares. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2020/decreto-64881-22.03.2020.html>. Acesso em: 8 out. 2021.

SÃO PAULO. **Plano São Paulo, atualizado em 7 de julho de 2021**. Dispõe sobre os critérios de retomada das atividades econômicas em fases de acordo com cada setor. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.gov.br/planosp/>. Acesso em: 8 out. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1057682-86.2020.8.26.0100**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 28/09/2021. Publicado no DJe em 28/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15054164&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). (33ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1005788-82.2020.8.26.0161**. Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci. Julgado em: 27/09/2021. Publicado no DJe em: 27/09/2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15051413&cdForo=0>. Acesso em: 8 out. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.