

CENTRO UNIVERSITÁRIO BARÃO DE MAUÁ

GABRIEL CARLOS PIRES

**A TEORIA DA IMPREVISÃO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS ENTRE
PARTICULARES: UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA E
AS CONSEQUÊNCIAS CAUSADAS PELA PANDEMIA DE COVID-19.**

Ribeirão Preto

2021

GABRIEL CARLOS PIRES

A TEORIA DA IMPREVISÃO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS ENTRE PARTICULARES: UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA E AS CONSEQUÊNCIAS CAUSADAS PELA PANDEMIA DE COVID-19.

Trabalho de conclusão do curso de direito apresentado ao Centro Universitário Barão de Mauá, para a obtenção do título em bacharel em direito.

Orientador: Matheus Massaro Mabtum

Ribeirão Preto

2021

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

P744t

Pires, Gabriel Carlos

A teoria da imprevisão nas relações contratuais entre particulares: uma análise dos contratos de locação urbana e as consequências causadas pela pandemia de Covid-19/ Gabriel Carlos Pires - Ribeirão Preto, 2021.

48p.

Trabalho de conclusão do curso de Direito do Centro Universitário Barão de Mauá

Orientador: Dr. Matheus Massaro Mabtum

1. Teoria da imprevisão 2. Princípios do direito contratual 3. Revisão I. Mabtum, Matheus Massaro II. Título

CDU 347.4

Bibliotecária Responsável: Iandra M. H. Fernandes CRB⁸ 9878

GABRIEL CARLOS PIRES

A TEORIA DA IMPREVISÃO NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS ENTRE PARTICULARES: UMA ANÁLISE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO URBANA E AS CONSEQUÊNCIAS CAUSADAS PELA PANDEMIA DE COVID-19.

Trabalho de conclusão do Curso de Direito do Centro Universitário Barão de Mauá para a obtenção do título de bacharel.

Data de aprovação: ___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Matheus Massaro Mabtum
Centro Universitário Barão de Mauá – Ribeirão Preto

Marcelo Marino Zacarin
Centro Universitário Barão de Mauá – Ribeirão Preto

Ribeirão Preto

2021

Dedico este trabalho antes de tudo ao meu Senhor e Redentor, Jesus Cristo, o qual tem me apoiado imensamente nas batalhas travadas e cuja vitória já havia anunciado de muito antes. Aos meus familiares que proporcionaram no apoio, a perseverança necessária para avançar nesta importante etapa de minha formação. Em especial dedico este trabalho aos meus avós maternos Antonio Baccega e Teresinha Betorli Baccega e aos meus avós paternos José Carlos Pires (*in memoriam*) e Edith Faleiros Barbosa Pires, que com muito esforço influenciam positivamente a minha vida.

AGRADECIMENTO

O meu agradecimento principal é direcionado a Deus, meu Senhor Jesus Cristo o qual me proporciona toda a motivação necessária para a validação desta maravilhosa jornada a qual passamos, chamada vida.

Agradeço imensamente ao meu orientador do Prof. Dr. Matheus Massaro Mabtum, que me proporcionou a direção para a criação do presente trabalho, sempre munido de respostas essenciais para as questões levantadas, que com grande zelo cuidou de nos proporcionar sempre o melhor conteúdo durante as aulas da graduação.

Agradeço especialmente a minha namorada e futura esposa, Ana Beatriz, pessoa amável que permite que eu possa participar de sua vida, o que torna a minha vida cheia de significados e sentidos.

Agradeço aos meus familiares que sempre presentes, compartilham comigo o apoio e alicerce que preciso para trilhar todas as jornadas necessárias.

Aos meus amigos e colegas do curso de direito, que de certa forma fazem parte da minha vida de uma forma familiar, e que sempre me apoiaram nos momentos cruciais desta jornada.

Espero que Deus possa elucidar a cada dia mais a vida de todos vocês, e que a clareza de pensamento possa ser refúgio nas horas difíceis, e que os sentimentos bons de Deus possam ser paz e alegria nos momentos felizes.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo principal de sua existência a análise acerca da estrutura contratual por meio da conceituação dos princípios essenciais e inerentes ao direito contratual para assim podermos definir as dimensões do contrato de locação urbana no Direito Brasileiro, podendo por meio deste estudo auferir a aplicabilidade da teoria da imprevisão ao direito do contrato, mais especificamente ao contrato de locação urbana em contraponto ao atual momento que se permeia por toda a comunidade mundial em virtude da pandemia de covid-19 causada pelo vírus SARS-CoV-2. Será analisada a aplicação da teoria da imprevisão aos contratos de locação urbana, com o devido apontamento dos requisitos necessários para o manejo no direito contratual, sendo abordado também o sentido que a doutrina hodierna realiza o manejo deste instituto e suas nuances perante a jurisprudência pátria em virtude da égide da lei nº 14.010/2020. Portanto, para a construção do presente trabalho, foi utilizado o método dedutivo e o dialético dos conceitos gerais do direito contratual com profundidade à lei nº 8.245/91 (lei do inquilinato), apontando por meio dos princípios inerentes ao direito contratual o alcance dos impactos trazidos pelo atual momento.

Palavras chave: Teoria da imprevisão. Princípios do direito contratual. Cláusula rebus sic stantibus. Revisão por onerosidade excessiva. A Imprevisão nas relações entre particulares.

ABSTRACT

The main objective of this work is to analyze the contractual structure through the conceptualization of essential and inherent principles of contract law so that we can define the dimensions of the urban lease contract in Brazilian Law, and through this study, we can obtain the applicability of the theory of unpredictability to contract law, more specifically to the urban lease contract as opposed to the current moment that permeates the entire world community due to the covid-19 pandemic caused by the SARS-CoV-2 virus. The application of the theory of unpredictability to urban location contracts will be analyzed, with due attention to the necessary requirements for the management in contract law, also being addressed the sense that the current doctrine performs the management of this institute and its nuances before the Brazilian jurisprudence in under the aegis of Law No. 14.010/2020. Therefore, for the construction of this work, the deductive and dialectical method of the general concepts of contract law with depth to law No. 8.245/91 (tenancy law) was used, pointing out, through the principles inherent to contract law, the depth and impacts brought by the current moment.

Keywords: Unpredictability theory. Principles of contract law. Rebus sic stantibus clause. Overhaul for excessive onerousness. Unpredictability in the relationships between individuals. impacts brought about by the current moment.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	DA ESTRUTURA CONTRATUAL: CARACTERÍSTICAS, ELEMENTOS E PRINCÍPIOS INFORMADORES.	10
2.1	Estrutura do contrato	10
2.2	Estrutura do contrato de locação urbana: histórico, conceito e características	14
2.3	Princípios informadores do direito contratual	18
3	DA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS.	28
3.1	Abordagem histórica	29
3.2	Aplicação nas relações contratuais	31
3.3	Princípios conexos	33
4	A PANDEMIA CAUSADA PELO COVID-19 E SUAS CONSEQUÊNCIAS NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS ENTRE PARTICULARES.	36
4.1	Da revisão contratual em razão do desequilíbrio	36
4.2	Do dirigismo contratual	38
4.3	Entendimento legislativo e jurisprudencial	40
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.	44
	REFERENCIAS	46

1 INTRODUÇÃO

A pandemia causada pelo Coronavírus, nome popular para o vírus SARS-CoV-2, ou simplesmente o covid-19, tem demonstrado extrema preocupação perante comunidade mundial pela forma em que o vírus tem se comportado em nosso sistema imunológico. A Organização Mundial da Saúde declarou no dia 11 de março de 2020 que a contaminação viral evoluirá a status de pandemia mundial, devido sua disseminação de forma rápida e global, espalhando-se de modo geográfico por todo o mundo e causando uma extrema sensação de insegurança e incertezas à população em geral, pois, não eram sabidos no momento quais seriam os planos Governamentais para frear a doença e evitar o avanço do contágio. A insegurança passou a tomar conta da rotina da população em geral. Começaram a movimentação para lá, e para cá, mas não havia certeza de como evitar a tragédia do covid-19, portanto em inúmeros Estados no globo passou-se a incrementar o lockdown, terminologia americana que aponta ao fechamento de todos os estabelecimentos de forma geral e permanência da população em geral dentro de suas casas. No Brasil não foi diferente e inúmeros Decretos foram expedidos com o fim de impedir o avanço da doença, entretanto uma pergunta pairava sobre todos, como seria encarada a paralisação da economia, como os estados reagiriam ao estado de calamidade pública, até quando duraria o cerceamento ao direito de ir e vir, um dos principais direitos individuais e de liberdade previsto em nossa Constituição Federal.

A preocupação incutida no presente trabalho é no sentido de oferecer a sistematização de um pensamento voltado às possibilidades que seriam encontradas ao alcance daqueles que de alguma forma sofreram com a pandemia, e por isso tiveram algum prejuízo de ordem material e econômica, buscando trazer os elementos e requisitos do direito contratual, foi esperado que este importante ramo do direito pudesse nos dar respaldo de algumas respostas relacionadas aos tratos negociais entre particulares, mais especificamente no que tange ao contrato de locação urbana, seja ele comercial ou residencial, tendo em vista as peculiaridades de cada contrato, com emprego da Lei nº 8.245 de 1991 (Lei do inquilinato) que rege esses contratos, em consonância com o nosso Código Civil de 2002, a Constituição Federal de 1988, e demais legislações extravagantes voltadas ao tema, como é o caso da Lei nº 14.010 de 2020 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia, ainda em concomitância à Lei nº 14.216 de Outubro de 2021, recentemente sancionada pelo Presidente da República, a qual confere certos requisitos e critérios para a efetivação do despejo no âmbito das locações urbanas.

2 DA ESTRUTURA CONTRATUAL: CARACTERÍSTICAS, ELEMENTOS E PRINCÍPIOS INFORMADORES.

O significado de contrato em seu conceito terminológico exige certa apreciação quanto ao respaldo metodológico a ser respeitado no percurso de sua definição. Fato é que uma abordagem histórica a respeito do conceito de contratos deve levar em consideração sua posição contextual individualizada precipuamente à época em que se forma aquele tipo de instrumento, e não encarado de forma genérica em todas as suas expressões ao longo da formação das teorias contratuais (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2021). Assim o objetivo do presente capítulo não será buscar resposta em instrumentos históricos, uma vez que não seria interessante para o modelo de trabalho apresentado, portanto buscaremos nos atentar às estruturas contemporâneas dos contratos, utilizando-se da analogia histórica apenas para explicar a origem dos institutos mais importantes abordados na estrutura contratual contemporânea.

Nesse sentido, o capítulo presente não busca alçar no histórico do tema uma explicação para os fatos que permeiam as relações contratuais, entretanto na estruturação das ideias e princípios que compõem a base das relações contratuais encontraremos diversos acontecimentos históricos que reforçam a semântica da harmonia das relações entre particulares. Nisto, buscaremos definir a estrutura do contrato de forma a aplicar este conhecimento nas relações que resultam do atual cenário social e as interferências destes acontecimentos nas relações entre particulares. A definição de contrato no presente capítulo limitar-se-á a sua conceituação e historicidade, bem como abordagem à sua estrutura para a devida sondagem quanto às suas aplicações e às modificações trazidas pelo atual cenário social com o advento da lei nº 10.406/2002 que institui o Código Civil Brasileiro, em consonância com a lei nº 8.245 de 1990 (lei de inquilinato), para assim definirmos como incidirão as normas de direito contratual, mais especificamente as relações contratuais de locação urbana no atual cenário de pandemia causada pelas variações do covid-19.

2.1 Estrutura do contrato

Dentre as correntes de pensamento que originaram o conceito moderno no direito contratual, Orlando Gomes enfatiza a corrente Canonista e a da Escola de Direito Natural, sendo que na primeira corrente é preponderante a ideia de consenso nas relações uma vez que a vontade seria fonte de toda obrigação, ensinamento que acabou abrindo caminho para os princípios da *autonomia de vontade* e *consensualismo*. Para os canonistas, a declaração

fundamenta o ato de vontade, que por sua vez faz criar certa obrigação. A segunda corrente afirma que as obrigações fundamentavam-se na livre vontade dos que contratam. (GOMES, 2009).

Pode-se concluir daí, que, as ideias de consenso e da demonstração de vontade das partes sempre foram questões claramente evidentes em todo tipo de relação negocial e contratual em seu sentido jurídico.

A definição para o conceito de contratos encontra grande gama de definições nas doutrinas deveras respeitadas. Pode ser entendido, portanto como negócio jurídico do qual as partes que contratam segundo o rito de suas próprias vontades, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, sendo que o princípio da boa-fé e da função social dos contratos deve servir de limitador para o pactuado (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

O autor prossegue a delinear o contrato sob a ótica e perspectiva do direito Civil e Constitucional. Nesse sentido o contrato deve ser entendido como um instrumento de conciliação entre as partes em seus interesses opostos de forma a atender a real intenção de ambas, ou seja, o contrato não é instrumento tendente a oprimir qualquer das partes, mas deverá ser utilizado como forma de criação de ajustes e soluções para as situações fáticas. Ainda nesse sentido aduz que a função social da propriedade trouxe aos contratos um panorama de respeito à dignidade da pessoa humana, o que coaduna e harmoniza-se com o direito constitucional. Na lição dos autores o princípio da função social contratual é essencial para a perfeita formação da democracia, devendo ser exercido de forma proporcional propiciando o perfeito exercício da autonomia privada, vejamos:

Em um Estado verdadeiramente democrático de direito, o contrato somente atenderá à sua função social no momento em que, sem prejuízo ao livre exercício da autonomia privada: 1) respeitar a dignidade da pessoa humana – traduzida, sobretudo nos direitos e garantias fundamentais; 2) admitir a relativização do princípio da igualdade das partes contratantes – somente aplicável aos contratos verdadeiramente paritários, que atualmente são minoria; 3) consagrar uma cláusula implícita de boa-fé objetiva – ínsita em todo contrato bilateral, e impositiva dos deveres anexos de lealdade, confiança, assistência, confidencialidade e informação; 4) respeitar o meio ambiente; 5) respeitar o valor social do trabalho. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019, p. 60).

O contrato, portanto é espécie do gênero *negócio jurídico*, sendo a mais importante das fontes de obrigação e em sua forma depende da participação de duas ou mais partes, nesse sentido pode, portanto ser *bilateral* ou *plurilateral*, distinguindo-se das demais formas do *negócio jurídico* que sejam *unilaterais*, estes por sua vez manifestados pela vontade de apenas uma das partes, do contrário os negócios jurídicos bilaterais, como é o caso dos contratos, possuem em sua composição a manifestação de vontades de duas ou mais partes.

(GONÇALVES, 2021).

Nesse sentido nos ensina Orlando Gomes a respeito da composição unitária das partes:

Nessa perspectiva, o contrato é uma espécie de Negócio Jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença pelo menos de duas partes. Contrato é, portanto, negócio jurídico bilateral, ou plurilateral. (GOMES, 2009, p. 4).

Noutra perspectiva os contratos podem também, uma vez demonstrada à vontade das partes, auferir a faculdade de modificar relações e direitos, criar novas obrigações ou simplesmente fazer surgir um direito, fazer cessar uma determinada relação ou causar a extinção de algum direito por deliberação do que fora contratado, nesse sentido assevera Carlos Roberto Gonçalves: “O contrato é, pois, “Um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos” (GONÇALVES, 2021).

Conclui-se, portanto que, nas condições ideais, ou seja, quanto a sua forma e objeto, sempre que verificarmos um negócio jurídico resultar de mútuo consenso entre a vontade das partes estaremos diante de um contrato. (GONÇALVES, 2021).

Precípua analisar seu enquadramento na ordem jurídica vigente e verificar, portanto que, em sentido amplo o contrato não se limita ao direito obrigacional, compondo outros ramos do direito privado e público. Contudo em sentido estrito, seu conceito limita-se em relações e ajustes que criem, modifiquem ou extingam relações patrimoniais, assim nos ensina Orlando Gomes:

Emprega-se o vocábulo *contrato* em sentido *amplo* e *restrito*. No primeiro, designa todo negócio jurídico que se forma pelo concurso de vontades. No segundo, o acordo de vontades produtivo de efeitos obrigacionais na esfera patrimonial. (GOMES, 2009, p. 10).

Os contratos, portanto são espécies do gênero negócio jurídico que por sua vez são responsáveis por modificar relações e criar direitos e deveres entre particulares com o fim de regular a vida privada entre os entes de direito, sendo que o contrato materializado na vontade das partes e contendo a forma correta exigida na lei cria modifica ou extingue normas entre as partes que devem ser seguidas, estas por sua vez nem sempre poderão ser postas contra terceiros (*erga omnis*) uma vez que na maioria das vezes deverá ser respeitado naquela relação entre particulares. O contrato imobiliário de locação por sua vez toma forma especial nesse sentido, vez que este poderá ser levantado contra terceiros e obterá efeitos legais, como é o caso do locatário possuidor direto que defende sua posse contra esbulho, turbação ou ameaça ao exercício de sua posse, utilizando-se das ações possessórias para efeito da defesa

do direito, entretanto veremos mais a frente no tópico estrutura dos contratos de locação imobiliária.

Ainda Caio Mario sucintamente delinea sobre a definição do contrato: “Contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”. (PEREIRA, 2020).

Nesse sentido os pactos contratuais adquirem, a partir do momento de sua criação, força de modificar, criar ou extinguir obrigações entre as partes contratantes, estas obrigações por sua vez poderão ser de dar, fazer e não fazer, sempre ligadas a algum objetivo econômico, dando origem a uma relação entre o credor que espera do devedor o pagamento do preço por alguma obrigação ou objeto, ficando, entretanto obrigado ao cumprimento da obrigação jurídica ou entrega do objeto, esta obrigação por sua vez é garantida sempre pelo patrimônio do devedor, conforme preceituado em nosso Código de Processo Civil no artigo 789 c/c art. 391 do Código Civil.

Para o autor a obrigação seria a relação jurídica transitória, de natureza transitória que vincula devedor e credor, devendo ambos o cumprimento uma prestação pessoal, positiva ou negativa, cujo inadimplemento ensejaria a execução do patrimônio para a satisfação dos interesses previstos na obrigação (AZEVEDO, 2019). Assim sendo o contrato como espécie de negócio jurídico e amparado pelo direito obrigacional pode também ser entendido com uma manifestação de vontades cujo objetivo é criar, regulamentar, alterar ou extinguir relações jurídicas de caráter patrimonial (AZEVEDO, 2019).

Nas lições de Nancy de Paula Salles a vontade das partes é alicerce dos negócios jurídicos, sendo o primordial elemento estrutural e fundamental na criação, modificação e extinção de direitos e obrigações. As vontades se ajustam e se exteriorizam pela declaração, e sem aquela o negócio jurídico é nulo. (SALLES, 2011).

O *contrato* dependeria ainda, segundo Orlando Gomes, de uma coincidência entre as declarações de vontade das partes nos principais pontos que seriam decisivos e essenciais para a concretização das vontades, sendo requisito de sua formação, não podendo ser caracterizadas como um dissenso entre as vontades, do contrario verifica-se sua ineficácia no mundo jurídico. No que tange à formação da ideia moderna dos contratos fora atribuída às correntes de pensamento dos Canonistas e da escola de direito Natural à definição conceitual, sendo que a primeira corrente buscou enfatizar o consentimento e a declaração de vontade das partes, prezando pela autonomia de vontade das partes e pelo consensualismo. A segunda corrente, com ideal racionalista e individualista, definiu a concepção apontando a liberdade de vontades de contratar como fundamento para a existência contratual, dando a ideia de que o

simples consentimento bastava para contratar. O apelo social causado pelo desequilíbrio nas relações, advindos em grande parte do conceito de contrato à época, possibilitou a aplicação do tratamento desigual nas relações entre os desiguais, munido da intromissão estatal nas relações e a vinculação dos contratos à ideia de relação jurídica, Reverberaram na modificação do conceito de contrato passando assim a dissociar a relação de contratar do acordo de vontades (GOMES, 2009).

Os artigos 389 e 395 do Código Civil pátrio explicitam o dever de cumprimento das obrigações, nesse sentido os artigos trazem a ideia principal da Responsabilidade Civil Contratual. De forma presumida o descumprimento de cláusulas firmadas em contrato enseja a responsabilização pela sua quebra de forma culposa. Portanto se existia entre as partes contratantes norma jurídica firmada, vinculando as partes, propiciando dano advindo da quebra contratual, seria esta uma situação de responsabilidade civil contratual. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Ainda nas lições dos autores, a determinação da responsabilidade civil contratual acontecerá:

Com efeito, para caracterizar a responsabilidade civil contratual, faz-se mister que a vítima e o autor do dano já tenham se aproximado anteriormente e se vinculado para o cumprimento de uma ou mais prestações, sendo a culpa contratual a violação de um dever de adimplir, que constitui justamente o objeto do negócio jurídico, ao passo que, na culpa aquiliana, viola-se um dever necessariamente negativo, ou seja, a obrigação de não causar dano a ninguém. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019, p. 62).

Nota-se, portanto que a quebra contratual ensejaria o dever da parte que der causa ao ato lesivo à reparação pela Responsabilização Civil advinda da norma editada anteriormente entre as partes da relação jurídica. Nesse sentido para a existência da responsabilidade contratual, esta seria precedida de uma obrigação preexistente a ser cumprida dentro de uma relação negocial contratual e cuja responsabilização se dá pelo inadimplemento desta obrigação, diferente da Responsabilidade civil extracontratual que deriva da falta de observação ou cumprimento de norma jurídica vigente, na relação de Responsabilidade civil contratual espera-se o adimplemento de uma prestação em favor de uma contraprestação. (LOBO, 2018).

2.2 Estrutura do contrato de locação urbana: histórico, conceito e características

No direito Romano o contrato de locação era assemelhado ao contrato de compra e venda, e por esse motivo obtinha os mesmos fatores para sua criação e existência, sendo que o consentimento das partes em aceitar o acordado, por si só, já possuía o condão de firmar o

pacto do contrato, no termo latino as obrigações que se contraem com o consentimento *obligationes consensu contractae*. Nesta conjuntura existiam contratos de locação tanto de animais, como também contratos de locação de escravos, de bens móveis e imóveis, e estavam previstos como espécie no gênero de contrato denominado *locatio conductio*. (AZEVEDO, 2019).

O autor indica ainda três espécies de locação na classificação do direito romanista, e aponta a forma de defesa jurídica utilizada na busca dos direitos locatícios:

a) locação de coisa (*locatio conductio rei*) (cessão de uso e gozo de uma coisa contra o pagamento de aluguel – *merx, mercis* = preço). b) locação de serviços (*locatio conductio operarum*) (locação de escravos), serviços com salários. c) empreitada (*locatio conductio operis faciendi*) (realização de obra com retribuição em dinheiro). As ações utilizadas eram a *actio locati*, pelo locador: e a *actio conducti*, pelo locatário, na defesa de seus direitos. (AZEVEDO, 2019, p. 218).

Orlando Gomes enfatiza que no direito moderno, as modalidades do contrato de locação encontradas no direito romano foram incorporadas sob os nomes, de locação de coisa no caso do *locario conductio rei*, locação de serviços para o *locatio conductio operarum*, e empreitada ou locação de obra para o *locatio conductio operis faciendi*. No entanto a doutrina hodierna classifica em categorias distintas os contratos tidos como espécie do gênero *locatio*, e assim passou-se a adotar como conceito para a palavra locação apenas os contratos que tem por causa o objetivo de ceder a alguém o uso e gozo temporário de certo bem restituível, em troca de um pagamento em forma de pecúnia, e assim os demais contratos passaram a ser caracterizados como figuras autônomas. (GOMES, 2009).

Nas palavras do autor a locação é um contrato que obriga uma das partes a conceder à outra, de forma temporária, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante contraprestação em dinheiro. A parte que concede o bem pode ser denominada locador, proprietário, e também nas locações residenciais, senhorio. Em contrapartida aquele que recebe o direito de uso e gozo é denominado locatário, ou nos casos de locação de prédio urbano inquilino, sendo que a retribuição pela concessão do bem é denominada aluguel ou aluguer. (GOMES, 2009).

Assim o contrato de locação considera-se completo, de forma perfeita e acabada com o próprio consentimento das partes em acordar o contrato, e uma sendo o gozo e uso da coisa o objeto contratual, a tradição não se faz necessária para a sua plenitude e perfeição. (GOMES, 2009).

No mesmo sentido, Caio Mario conceitua o contrato de locação: “Locação é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder temporariamente o uso e o gozo de uma coisa não fungível, mediante certa remuneração” (PEREIRA, 2020).

SCAVONE ainda ensina que o contrato de locação possui como característica o retorno da coisa infungível ao seu possuidor direto, enquanto outros contratos tidos antes como espécies do *locatio* romano, como o de prestação de serviços e o de empreitada, transferem o serviço contratado, não sendo passíveis de restituição, portanto não possuem a natureza do contrato de locação. Assim o aludido autor conceitua o contrato de locação predial urbana como sendo um contrato de natureza sinalagmática pela qual um locador se obriga em determinado decurso de tempo previamente determinado ou indeterminado, mediante uma remuneração paga pelo locatário e acordada previamente no contrato, fornecer-lhe o uso do imóvel residencial, não residencial ou comercial (SCAVONE, 2015).

Portanto, o locador fornecerá o imóvel assim que o aluguel for pago pelo locatário, e por sua vez se obriga a entregar a posse indireta do imóvel ao locatário, tornando-se, portanto ao mesmo tempo credores e devedores recíprocos (SCAVONE, 2015).

Nos ensinamentos de Venosa, a locação se inicia quando um proprietário ou possuidor (locador) se obriga a entregar o uso e gozo de uma coisa durante lapso temporal estipulado a outra pessoa (locatário), este então se obriga a pagar o preço pela fruição do direito de posse da coisa (VENOSA, 2020).

Os contratos de locação possuem como características de sua natureza jurídica, dentre outras, a *tipicidade*, ou seja, a forma contratual da locação está prevista em lei, no Código Civil pátrio, sendo dividida no ordenamento como locação de coisas, a prestação de serviços, ou ainda o contrato de empreitada. Já com relação ao contrato de locação predial urbana, o qual nos direcionará no presente trabalho, é regulamentada por lei específica, sendo a lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, conhecida como lei do inquilinato.

A locação ainda é *bilateral*, característica das relações sinalagmáticas onde ambas as partes contratantes comprometem-se a cumprir com obrigações comuns, sendo que o locador é credor do pagamento dos alugueres, e devedor na entrega da posse do imóvel ou coisa para uso e gozo do locatário, este por sua vez obriga-se ao pagamento dos alugueres e consequentemente é credor da posse, para uso e fruição, do imóvel contratado.

Assim sendo, a prestação de um tem por causa e razão de existir, obrigacional, a prestação do outro (SCAVONE, 2015).

É *oneroso*, pois de sua relação contratual origina o propósito financeiro e pecuniário da prestação. Existem direitos formados de forma recíproca e que devem ser observados e identificados pela contraprestação que deve ser seguida da prestação principal (fruição da posse), devendo ser observadas nos moldes do artigo 186 do Código Civil pátrio, onde o referido artigo caracteriza a inobservância da obrigação por culpa – seja por fato comissivo,

ou por omissão, imprudência ou imperícia - como sendo fato ilícito.

O contrato de locação é *comutativo*, sendo suas obrigações equivalentes, sendo previsíveis mesmo antes das respectivas execuções, pelo exposto no pacto formado, ao contrário dos contratos aleatórios, que dependem da álea, do futuro, da sorte, o contrato comutativo é revestido de previsibilidade.

É também *consensual*, pois decorre da vontade dos contratantes, sendo formado e moldado pela livre estipulação das partes, podendo ser revestido por solenidade ou não, e por esse motivo tem como característica a *não formalidade*. No entanto assevera Venosa, o contrato de locação imobiliária regido pela lei 8.245 de 1991 possui certos efeitos que só poderem ser alcançados por estipulação em escrito (VENOSA, 2020).

Igualmente, é contrato *não solene*, uma vez que a lei não estipula forma específica para o contrato de locação, podendo inclusive ser verbal ainda que não recomendado por inferência do extraído nos artigos 46, 47, e 51, I, da lei nº 8.245/1991 (SCAVONE, 2015).

Por fim, o contrato de locação é *de trato sucessivo*, pois ele se prolonga por um determinado lapso temporal, ou seja, a coisa dada em locação permanece por certo tempo sob a execução do contrato na posse do locatário, podendo ser por prazo determinado ou não, mas sempre por um prazo. A locação não é compatível com a execução instantânea, quando a execução é automática no mesmo momento da celebração do contrato, e nesses contratos se é possível à aplicação da imprevisão (VENOSA, 2020).

Ao delinear pelos elementos do trato locatício, Silvio Venosa aponta que o contrato de locação gera a obrigação de restituir, uma modalidade da obrigação de dar uma coisa certa, e no que couber à perda e deterioração do bem, podendo abranger o todo ou apenas parte do imóvel, sendo que a locação em si é da coisa urbana, ainda que localizada em área rural. A remuneração também é um elemento que caracteriza a locação, sem ela, seria um contrato de comodato, sendo que o preço deve ser determinado ou determinável, podendo inclusive ser o próprio fruto do imóvel, nada impedindo que seja variável de acordo com os índices aceitos pela lei, sendo vedada em virtude do artigo 17 da lei 8.245/91 a estipulação por moeda estrangeira (VENOSA, 2020).

O pagamento dos alugueres é sempre periódico e mensal via de regra, podendo ser pago de uma vez, ou por períodos correntes, com exceção dos alugueis de temporada, geralmente pagos em uma única vez e antes da posse no imóvel. A remuneração é devida ao locador em todas as situações, devendo ser suficiente para a caracterização da onerosidade, sendo devido por todo o período em que a coisa esteve à disposição do locatário, ainda que este não a tenha utilizado. Este pagamento normalmente deve ser feito no imóvel locado, *quesível* podendo ser

convencionado de maneira diferente (VENOSA, 2020).

2.3 Princípios informadores do direito contratual

A falta de observação dos princípios contratuais nos negócios jurídicos pode com facilidade acarretar prejuízo e desequilíbrio contratual com relação às partes podendo causar enriquecimento sem causa a um lado da relação em detrimento do outro, neste sentido mister analisar qual a aplicação e quais os princípios essenciais orientadores da formação contratual.

Álvaro Villaça nos ensina que os princípios gerais do direito devem ser aplicados ao direito contratual sempre que necessário para complemento aos princípios contratuais já positivados em lei - como é o caso da função social contratual (art. 421 do Código Civil) e da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil) – por força e autorização do art. 4º da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro. (AZEVEDO, 2019).

Os princípios normativos do direito contratual servirão de alicerce para a demonstração da direção mais coerente a ser adotada pelo direito das relações obrigacionais na resolução de conflitos gerados pelo atual estado de calamidade pública causada pela pandemia de covid-19, sendo que certo que na análise histórico cronológica das diretrizes contratuais poderemos observar situações semelhantes em que a intervenção estatal se fez necessária para a manutenção das regulações entre particulares, ou mesmo de direito público, porém nos manteremos com enfoque nas relações contratuais entre particulares.

É certo que o Liberalismo econômico munido da criação dos direitos sociais de primeira geração trouxe avanço nas relações contratuais, fortalecendo as relações pactuadas e fomentando a ideia de que os contratos são leis criadas e que devem ser observadas pelas partes contratantes. No entanto o Estado liberal trouxe algumas consequências ao direito contratual caracterizadas pelo desequilíbrio e abuso por parte das classes sociais dominantes.

Durante o período liberal o contrato passou a ser caracterizado pela obrigatoriedade de seu cumprimento fiel dentre o acordado pelas partes, fortalecendo a força obrigatória dos contratos – *pacta sunt servanda*.

Nas lições de Paulo Lobo o estado liberal seria a antítese do Estado absolutista. Nesse sentido o estado liberal de direito trouxe algumas vantagens competitivas possibilitando o crescimento de setores antes dominados pelo absolutismo, como a possibilidade de contratar livremente, fato só possível pela diminuição estatal nas relações privadas fomentando uma autonomia nas relações. Esse período fora caracterizado pelo individualismo jurídico e apesar de aparentemente retirar das mãos dos soberanos todo o controle das relações, transferindo

esse poder para os particulares, a experiência liberal demonstrou o marco de certos abusos nas relações entre aqueles que efetivamente exerciam o poder negocial em detrimento das partes mais fracas ou vulneráveis. (LOBO, 2018).

O autor prossegue seu raciocínio sob a ótica de que o princípio da liberdade contratual trazido pelo liberalismo serviu de justificativa para as mais degradantes situações e condições entre os contratantes, principalmente no âmbito do direito do trabalho. A ideologia da supremacia da autonomia individual contraposta ao Estado era conflitante com a ideia de Constituição social difundida no século XX, nesse sentido o Estado social, iniciado no Brasil pela Constituição de 1934 e consolidado em nossa Constituição vigente de 1988, trouxe, além da objetivada implementação da justiça social, sistemas de controle dos poderes privado na ordem econômica e social, modificando assim a sistemática dos contratos e da propriedade, promovendo equilíbrio entre interesses individuais e sociais, proteção às partes vulneráveis. (LOBO, 2018).

Nesse sentido o autor disserta a respeito do estado social:

Na perspectiva do direito civil, o Estado social seculariza-se, portanto, pela intervenção pública, especialmente legislativa, no âmbito do contrato e da propriedade, mediante a constitucionalização da ordem econômica e social, funcionalizada à realização da justiça social. (LOBO, 2018, p. 32).

Para Orlando Gomes, o modelo de regulamentação contratual liberal deixou claramente evidente que a igualdade formal pretendia a época não foi alcançada, nesse sentido disserta:

O desequilíbrio tomou-se patente, principalmente no contrato de trabalho, gerando insatisfação e provocando tratamento legal completamente diferente, o qual leva em consideração a desigualdade das partes. A interferência do Estado na vida econômica implicou, por sua vez, a limitação legal da liberdade de contratar e o encolhimento da esfera de autonomia privada, passando a sofrer crescentes cortes, sobre toda a liberdade de determinar o conteúdo da relação contratual. (GOMES, 2009, p. 8).

Ainda para autor o direito contratual é alicerçado em quatro princípios principais, sendo a *autonomia de vontade*, o *consensualismo*, a *força obrigatória*, e a *boa-fé* contratual. Nesta última acrescentam-se ainda dois princípios auxiliares, sendo o *equilíbrio econômico* e a *função social* contratual, sendo chamados de princípios clássicos os três primeiros. (GOMES, 2009).

Sob a ótica constitucional, sobre todos os princípios do direito contratual, emana também o princípio da *dignidade da pessoa humana*, destinado a efetivar a promoção dos valores existenciais, assim a atividade privada econômica é protegida não como fim em si mesmo, mas é instrumento destinado à realização plena da pessoa humana, promovendo

inclusão social através da realidade normativa dos interesses coletivos. (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2021).

Temos, portanto a ideia de que nenhuma atitude tomada para a manutenção dos demais princípios poderá ultrapassar ou desrespeitar a dignidade da pessoa humana, e nesse sentido deve existir proporcionalidade ao se sopesar os mesmos.

Assim o princípio da proporcionalidade possui função regulatória no nosso sistema jurídico, e assim deve ser aplicado com relação à dignidade da pessoa humana, quando em face de quaisquer outros princípios, de natureza econômica ou não (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

No direito contratual, o princípio da *autonomia privada ou autonomia de vontade*, apesar da relativização sofrida pelo direito contratual moderno, é fonte e princípio de relevante importância no âmbito contratual uma vez que ainda que o estado se propicie manter o controle nas relações, ainda sim a vontade das partes deve ser demonstrada de forma autônoma em um contrato de forma a manter a relevância de suas escolhas no momento de formular o negócio jurídico cujo objeto pretender alcançar.

Quando o princípio da autonomia de vontade não estiver presente na relação contratual, reputa-se por inválido ou ineficaz determinado ato, nesse sentido o agente na relação obrigacional deve ser sempre capaz de praticar os atos da vida civil.

O princípio pode ser entendido também como um aspecto da liberdade de contratar, este por sua vez abrangendo os poderes de auto regência de interesses, manifesta-se sob três aspectos: a) Liberdade de contratar propriamente dita; b) Liberdade de estipular o contrato; c) Liberdade de determinar o conteúdo do contrato. (GOMES, 2009).

Também entendido como o *princípio da autonomia privada negocial* é utilizado para a autorregulamentação de interesses entre particulares, sendo que no estado liberal o contrato converteu-se ao instrumento da autonomia de vontade. (LOBO, 2018).

Sobre a distinção conceitual dentre os termos, o autor assevera:

Apesar do esforço doutrinário em demonstrar a excelência de cada denominação ou de suas finalidades diferenciadas, não vemos razões consistentes para tais distinções, que são resultantes de momentos históricos ou de opções doutrinárias e ideológicas. Com relação às duas denominações mais difundidas, a autonomia da vontade exprime o predomínio do individualismo e da soberania da vontade individual, principalmente no século XIX e início do século XX (teoria da vontade, ou subjetivista), enquanto a autonomia privada distancia-se da vontade interior e atribui primazia à sua exteriorização e à limitação posta pelo ordenamento jurídico (teoria da declaração, ou objetivista), por exigências de justiça social. São momentos datados: o ambiente da primeira é o Estado liberal; o da segunda, o Estado social. (LOBO, 2018, p. 43).

Quanto às distinções, podemos dizer que são derivadas de momentos históricos diferentes, porém, podendo exprimir o mesmo sentido. A autonomia de vontade, utilizada para se referir ao princípio ainda no Estado liberal, em sua essência revela o domínio do individualismo da época caracterizado pela teoria da vontade, ou subjetivo. A denominação autonomia privada, por conseguinte remete a uma exteriorização da vontade, onde esta sofre também certa limitação do ordenamento jurídico, neste segundo momento, as exigências feitas pelo Estado sociais foram necessárias para a modificação da concepção do sentido do princípio.

O princípio, ainda, indica distinções no significado da liberdade de sua disposição que oferece às partes, sendo, a liberdade de contratar e a liberdade contratual, e no primeiro essa liberdade seria a livre disposição das partes de escolherem se vão contratar e por quais meios, já no segundo sentido, a liberdade contratual seria a possibilidade da parte de dispor de determinada cláusula contratual. (AZEVEDO, 2019).

Com relação às liberdades inerentes às partes, podemos dizer que a liberdade de contratar não possui limitação, desde que não se opere por elementos ilícitos, é livre as partes a escolha de como contrataram e por quais meio. Porém com relação à liberdade contratual, esta pode ser entendida como a liberdade das partes dentro do instrumento firmado, e nesse sentido, Álvaro Villaça assevera que não deve haver conflito de direitos dentro desta modalidade de liberdade. (AZEVEDO, 2019).

Nas lições de Caio Mario, a liberdade de contratar seria exercida em razão do princípio da autonomia de vontade, sendo assim aquele que contrata age para a satisfação de suas vontades e interesses. Como limitador da autonomia de vontade surge à função social do contrato a fim de contrapor a autonomia e o interesse social, fazendo este segundo prevalecer ainda que seja necessária a relativização da própria liberdade contratual. (PEREIRA, 2020).

Nesta mesma conjuntura, autor ainda coloca o excesso de liberdade contratual como um vilão muitas vezes da própria liberdade ao homem, já que este obtendo tamanha liberdade, não poderia discutir razoavelmente suas convenções. Ainda o autor faz um paralelo com um pássaro preso em uma gaiola, que ao tomar liberdade facilmente seria alvo de um gavião, pronto a preda-lo, pouco durando sua liberdade. (AZEVEDO, 2019).

Temos, portanto o motivo de ser necessária a razoabilidade dos princípios nas convenções, a fim de manter o equilíbrio contratual entre as partes.

Para Orlando Gomes, a liberdade de contratar sofre limitações em razão da ordem pública e dos bons costumes, não podendo ultrapassar estes dois preceitos. Carecendo de uma

precisa definição, os dois preceitos poderão ser ampliados ou restritos de acordo com os pensamentos dominantes de cada ordenamento jurídico, em países e épocas diferentes, formados por ideias ideológicas, políticas, filosóficas, morais e religiosas, condicionando-se à organização política e à infraestrutura ideológica. (GOMES, 2009).

Ainda segundo o autor, os contratos que tem por tendência a contrariedade à ordem pública e aos bons costumes, seriam nulos. Assim temos o princípio de que toda declaração de vontade produz os efeitos almejados, desde que sua causa não seja ilícita. (GOMES, 2009).

Sob a ótica da obrigatoriedade contratual, vislumbra-se o princípio em que o contrato assume a forma de lei entre as partes, formando-se uma **força obrigatória contratual** que deve ser observada para a manutenção das estipulações criadas pelas partes.

Assim sendo o contrato possui força obrigatória dentre aqueles que dele participam, nascendo, desta força obrigacional, o termo *pacta sunt servanda* do qual extraímos a ideia de que os pactos devem ser observados.

O contrato, portanto assume a forma de lei entre as partes, e estas devem ficar adstritas às cláusulas do pacto. (AZEVEDO, 2019).

Na visão de Orlando Gomes, suas cláusulas devem ser observadas como preceitos legais imperativos, obrigando as partes sejam quais forem às circunstâncias em que deva ser cumprido. Assim sendo, uma vez estipulado de forma válida no conteúdo, definindo direitos e obrigações a cada uma das partes, as respectivas cláusulas assumem as partes a força obrigatória contratual. (GOMES, 2009).

É, portanto intangível, significando irreatável quanto ao acordo das vontades. Segundo o autor, nenhuma consideração de equidade justifica a revogação unilateral do contrato ou a modificação de sua substância, reverberada nas cláusulas, que somente se modificam mediante novo encontro de vontades. Cria-se, assim um vínculo inalcançável do ponto de vista modificativo unilateral. Ainda o autor coloca o princípio como sendo pedra angular na segurança jurídica econômica. (GOMES, 2009).

O Direito Romano já anunciava a ideia da força obrigatória contratual, trazendo caráter absoluto e irrefragável, fundando a norma no individualismo. O Código romanista *Decenviral* proclamava a rigidez, tornando em direito aquilo que a língua exprimisse. (PEREIRA, 2020).

Portanto, no entendimento romano, não seria lícito às partes o arrependimento pelo que fora contratado, não sendo possível sua revogação, senão por consentimento de todas as partes envolvidas. O princípio traduz, na sua essência, a irreversibilidade da palavra empenhada, assim sendo, uma vez válido o contrato, adquire plena eficácia, impondo-se a cada um dos partícipes da relação, e não possuindo mais estes a possibilidade de se verem livres de suas

consequências, senão pelo consentimento do outro. (PEREIRA, 2020).

Caio Mario ainda nos esclarece quanto ao fundamento da obrigatoriedade contratual. Nesse sentido a escola jusnaturalista fundamenta o princípio no próprio pacto social. Na visão utilitarista, seria suporte da força obrigatória a conveniência de cada um, respeitando os interesses alheios e resguardando seus próprios interesses. A Escola Positivista, quase que por abstração à problemática, sustenta que o contrato obriga porque assim a lei dispõe. Messineo fundamenta a obrigatoriedade como consequência da liberdade de contratar. Ruggiero e Maroi por sua vez trazem que o fundamento seria a regra da unidade da vontade contratual. (PEREIRA, 2020).

O princípio ainda traduz a cogência natural que deve emanar dos Instrumentos contratuais, com o fim de conferir utilidade econômica e social. Podemos concluir que de nada valeria o contrato sem a força obrigatória. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Sem o reconhecimento desta força obrigatória, a palavra dos homens sofreria carência da força jurídica, trazendo prejuízo à força das relações negociais e jurídicas. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Uma vez obrigadas às partes pela formação do instrumento contratual, o não cumprimento enseja ao prejudicado a execução forçada pelo Poder Judiciário, ou ainda à restituição, pela parte devedora da prestação, em perdas e danos. Assim o Estado assegura a força obrigatória, ainda que as cláusulas pactuadas não tenham sido por ele editadas. (LOBO, 2018).

Derivam do princípio dois efeitos pretendidos pelos contratantes, sendo a estabilidade e a previsibilidade de que o pacto será cumprido. A estabilidade é garantida na medida em que o que foi estipulado será cumprido, sem a dependência de modificações externas para isso. Já a previsibilidade decorre da ideia de que o contrato projeta-se no futuro, assim as cláusulas devem regular as atitudes e condutas futuras das partes, presumindo-se que permaneceriam previsíveis. (LOBO, 2018).

Enquanto permeado sob as ideias liberais e individualistas do século XIX, onde existia um entendimento de igualdade formal e geral entre as partes, à vontade incutida no instrumento contratual assumia forma de lei imutável. Entretanto a imutabilidade contratual revelou-se como um nefasto instrumento de opressão econômica dos mais poderosos em detrimento dos economicamente débeis. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Voltamos, portanto na ideia de interferência do instrumento contratual nas atividades econômicas e negociais, sendo certo que a relativização dos princípios contratuais, bem como sua proporcionalidade na aplicação, poderia proporcionar o equilíbrio contratual, uma vez que

estes princípios levados com extrema observância poderiam facilmente acarretar em prejuízo aos mais fracos economicamente e juridicamente. Portanto buscou-se pela relativização do princípio na medida em que outros valores passaram a afastar sua equiparação com o sentido da força obrigatória no sentido adotado pelos liberalistas. Apesar de sua relativização, a força obrigatória que deriva do contrato é de relevante interesse jurídico vez que garante a segurança dos negócios jurídicos, garantindo também confiança e preservando a função social do contrato. (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Uma vez avançados os preceitos do instituto da obrigatoriedade contratual, temos que o contrato vincula as partes ao seu cumprimento tornando-se intangível, o que significa que não é suscetível de modificação por ato unilateral, sendo necessária a vontade bilateral para a modificação de seu conteúdo. A intangibilidade que deriva do contrato é pressuposto do papel social e político do contrato no contexto liberal, em observância à previsibilidade normativa que se extraí do contrato e segurança das relações jurídicas. Dado princípio permite que o contrato fique imune às interferências externas, tendo as partes certeza de que o conteúdo contratual será respeitado, e que os efeitos da celebração permaneceram na sua execução. (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Todavia o conceito contemporâneo atribuído ao contrato pela ordem constitucional permeia seu conteúdo de outros preceitos tão importantes quanto à estabilidade negocial, em vista disso, o efetivo equilíbrio entre todo o conteúdo dos princípios contratuais pode ocasionar a modificação ou reconstrução de seus termos, na medida em que o intérprete, na atividade hermenêutica, compatibilizando-o com a principiologia que rege o direito contratual, condicionando o exercício da autonomia contratual. (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Por conseguinte, a relativização da intangibilidade contratual proporcionará muitas vezes a reconstrução ou modificação no conteúdo contratual, tornando possível sua revisão, rescisão ou sua resolução, motivada por lesão ou pela onerosidade excessiva à uma das partes, ou até a exclusão de cláusulas abusivas em respeito ao princípio da razoabilidade e do equilíbrio contratual. Destarte o contrato poderá ser reanalisado através da atividade hermenêutica, desta forma a intervenção legislativa e o dirigismo contratual, contrapostos à norma derivada da autorregulamentação das partes no contrato, proporcionarão a análise da necessidade de sua relativização. (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Importante é analisarmos sob a ótica dos princípios que orientam o direito contratual o da *boa-fé objetiva* o qual permite ao contrato a manutenção da confiança e da segurança jurídica, devendo ser observado sempre para a devida formação e execução dos instrumentos

contratuais.

No direito romano arcaico, antes que surgisse a boa-fé – sob o termo *bona fides* – existia apenas a chamada *fides*, nomenclatura advinda da deusa fides, e na conjuntura significava a qualidade de uma pessoa confiável, desse modo, a transgressão a fides tornaria o que era bom e probó, em mau e improbo, assim caso alguém não possuísse certo nível sócio jurídico, a ausência da fides torná-lo-ia incapaz de praticar negócios jurídicos (DONNINI, 2016).

No âmbito do direito contratual a boa-fé será entendida mediante a interpretação do conteúdo contratual, temos, portanto a ideia de que a intenção das partes na manifestação de vontade deve prevalecer sobre o sentido literal empregado no conteúdo do contrato. Este entendimento é dada do direito moderno que passou a não mais adotar o conteúdo contratual em seu sentido literal, como na era do direito romano. (GOMES, 2009).

O entendimento da responsabilidade que possuem os contratantes no âmbito da boa-fé pelo sentido atual é o da boa-fé objetiva, devendo ser demonstrada, obrigatória, tida como norma de conduta imperativa para a perfeita manutenção do equilíbrio contratual.

A boa-fé é sinônimo daquilo que é bom, *probo*, e assemelha-se ao que é conhecido no direito Alemão por lealdade no tocante ao que é bom, e confiança ao que se tem por fé, assim boa-fé seria a lealdade e confiança inserta em determinado negócio jurídico. Sob o aspecto do direito Canônico a boa-fé significava o oposto do que se entenderia por mal (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

A Boa-fé é dividida em dois entendimentos sendo a boa-fé subjetiva, aquela incutida na vontade do contratante e guardada nas ações das partes no negócio, seria o estado psicológico do agente que age em razão de algo, já a boa-fé objetiva é aquela que possui natureza de princípio jurídico, sendo regra de comportamento a ser observada no direito contratual, de fundo ético, e exigibilidade jurídica (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

A boa-fé objetiva é elencada em nosso Código Civil de 2002 pelo artigo 422, sendo verdadeira cláusula geral de observância obrigatória a ser guardada por todo o ordenamento jurídico, veiculadora de conceito jurídico indeterminado, devendo ser inclusive observada em extensão no direito contratual às fases pré e pós-contratual como verdadeira responsabilidade das partes, criando deveres positivos anexos ao dever principal de colaboração para se alcançar o resultado útil previsto no momento de conclusão do negócio (PEREIRA, 2020).

A doutrina destaca ainda três funções à boa-fé objetiva, sendo: (i) a função interpretativa; (ii) a função supletiva criadora de direitos anexos; (iii) a função corretiva restritiva do exercício abusivo de direitos.

No primeiro caso Orlando Gomes coloca a função interpretativa como composta por duas fases, onde a primeira teria por fim a busca pela real intenção ou sentido comum atribuído pelas partes na relação contratual, entretanto, frequentemente esbarramos em lacunas nas declarações contratuais, entrando em cena a segunda fase da interpretação, eliminando as falhas de declaração negocial por meio de critérios objetivos, sendo que a própria boa-fé e os usos interpretativos seriam composições destes critérios (GOMES, 2009).

No que tange à interpretação da boa-fé Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona, celebres magistrados, delineiam: “Na mesma linha, a boa-fé serve ainda como suporte de colmatação para orientar o magistrado em caso de integração de lacunas.” (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Pela função supletiva criadora de deveres anexos podemos entender que além dos deveres principais que compõem o núcleo da relação contratual, existem deveres incidentais que devem ser cumpridos cuja finalidade é resguardar a perfeita execução das obrigações, bem como garantir a satisfação proposta no início da relação negocial de interesses envolvidos no contrato. Assim podemos entender que apesar de o artigo 422 do Código Civil declarar que a boa-fé deve ser mantida e observada na fase de conclusão e execução no contrato, é subentendido que a boa-fé cria deveres pré-contratuais e pós-contratuais (GOMES, 2009).

Na última função da boa-fé no direito contratual podemos entender como sendo a função corretiva, com o fim de coibir cláusulas abusivas e práticas contratuais desleais, portanto, visa-se a eliminação do exercício abusivo dos direitos subjetivos. O artigo 187 do Código Civil de 2002 é um exemplo de controle de abusividade trazido pela boa-fé objetiva.

Um grande avanço no campo dos estudos jurídicos fora a ideia de que o simples consentimento seria o suficiente para a formação do contrato, na contramão das ideias das codificações antigas como o formalismo e do simbolismo, onde os atos deveriam possuir certa obediência à determinada formação ritualística para a formação do contrato (GOMES, 2009).

Hodiernamente o princípio do *consensualismo* modificou a ideia de que todos os contratos devam possuir o formalismo na celebração, não passando a exigir forma especial no campo de certos contratos, sendo que alguns ainda possuem sua validade condicionada há determinada solenidade exigida por lei ou ao cumprimento de certa exigência, são eles o contrato solene e o contrato real (GOMES, 2009).

O direito romano exigia certa materialidade na formação contratual, portanto mais rígido, sendo quatro as modalidades de contrato, a venda, a locação, o mandato e a sociedade,

portanto era adotado um rígido formalismo. As imposições necessárias para a manutenção de uma ascensão no comércio levaram a superação do rígido formalismo, ensejando no alargamento da atuação de ideias consensualistas, amenizando o rigor formalista exigido pelos jurisconsultos das épocas pré-clássicas no tocante aos contratos, amenizando-se de tal ponto, que o romano esteve perto da aceitação completa do consensualismo, quase a ponto de se libertar por completo do formalismo e declarar que o contrato se formava *solo consenso* – ou somente pelo consentimento – e é a este momento que a doutrina aponta ser como uma definição de formação de contrato próximo da ideia moderna. (PEREIRA, 2020).

Na idade média houve uma longa e profunda transformação no direito do contrato de modo que as formalidades antes ali entendidas como necessárias ao contrato por observação do direito Romano passaram a sofrer a seguinte modificação, perante os escribas que rediziam os tratos e convenções os interessados solicitavam que fosse declarado o cumprimento de todos os rituais, ainda que de fato não concretizados, este costume virou praxe o que deu o entendimento de que a declaração do fato seria mais importante que o próprio fato, assim ainda que não houvesse a dispensa das formalidades de forma expressa, a sua exigência sofreu um forte enfraquecimento, visto que a declaração de seu cumprimento se tornará mais importante do que o seu cumprimento de fato (PEREIRA, 2020).

Ainda os canonistas de uma maneira mais espiritualizada voltada para o cristianismo ao interpretarem as normas do Direito Romano entenderam que, no tocante ao contrato, o seu descumprimento sinalizaria a quebra do compromisso, portanto aos jurisconsultos canonistas o valor da palavra prevalecia, o próprio consentimento. As duas correntes de pensamento – a corrente de pensamento da idade média, e a corrente de pensamento do direito canônico – proporcionaram a afirmação ao princípio consensualistas. No direito moderno o contrato nasce do consenso puro daqueles que figuram como partes interessadas, sendo a vontade entidade geradora, permanecendo ainda sob a égide da solenidade os contratos reais e formais, cuja celebração dependeria da tradição da coisa e a observação de certas formalidades (PEREIRA, 2020).

3 DA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS

Inicialmente o princípio da *autonomia de vontade das partes* inculcado no direito contratual consubstanciado na *liberdade de contratar*, como visto anteriormente, é a força motora e dá significado às formações contratuais já que inicialmente é a vontade das partes propriamente dita que revela a direção a ser tomada pelos contratantes no cumprimento do disposto em cláusulas entre eles estipuladas, e no mundo jurídico, é o que cria as obrigações oriundas do acordo, nesse sentido às leis e normas jurídicas passam a adotar caráter subsidiário, se configurando apenas na omissão das cláusulas caso exista, ou no caso de flagrante violação de norma jurídica.

Munido deste objetivo de fazer valer a manifestação de vontade das partes através de um instrumento contratual, nasce à *força obrigatória dos contratos* que não só obriga as partes a observarem o que fora acordado, mas também propicia a transformação desta ficção contratual em realidade fática, sob pena de incorrer, aquele que não observou ou deixou de fazer algo, em fato ilícito que viola as normas criadas pelas partes, nasce assim o *pacta sunt servanda* tema já debatido no presente trabalho, porém essencial para o entendimento da formação da teoria da cláusula *rebus sic stantibus*.

Nos ensinamentos do doutrinador Orlando Gomes, hodiernamente o princípio do *consensualismo* ou do consentimento das partes, em que basta a vontade dos contratantes em fazer valer as normas por eles estipuladas para que se tornem obrigações inerentes aos mesmos, vigora no direito contratual (GOMES, 2009). Este princípio está intimamente conectado à teoria da cláusula *rebus sic stantibus*, vez que esta se apresenta como exceção a todos os princípios anteriores à luz do neoliberalismo, relativizando, portanto, em caráter excepcional o princípio da *força obrigatória contratual* desde que ocorra fato superveniente que modifique a realidade fática da relação de tal forma que, se fosse revelado anteriormente, modificaria a substância do consentimento de uma das partes.

Importante é abordar o instituto em capítulo próprio, tanto pela sua dimensão e aplicabilidade no âmbito jurídico, quanto por sua importância e relevância no presente trabalho, afinal, é por meio da cláusula e de seu histórico que buscaremos as suas características e elementos que possibilitaram a análise de sua aplicabilidade nos tempos atuais, mais especificamente no âmbito do direito contratual locatício, ramo do direito imobiliário.

3.1 Abordagem histórica

Talvez uma das primeiras menções à teoria, ou a algo que seja próximo da ideia de modificação das circunstâncias de forma imprevisível do estado de fato de uma relação na execução de um negócio jurídico, seja o que chamamos de Código de Hammurabi, grafado em pedra há 2.700 anos aproximadamente, onde previa que caso tempestade ou falta de água inviabilizassem a colheita ou crescimento do trigo dos agricultores antigos, estes não deveria pagar o credor com trigo, e o contrato seria modificado de forma a não pagarem juros pelo não pagamento. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Ainda no século III da atual era cristã, teria surgido à ideia de resolução contratual pela Constituição de Diocleciano e Maximiliano, assim quando sobrevinha sobre uma das partes excessiva desvantagem, aplicava-se o instituto. Era aplicado nas vendas de imóveis, quando o vendedor fosse impelido a realizar a venda por valor menor que a metade de seu preço praticado usualmente. (AZEVEDO, 2019).

Originada no direito Canônico, a teoria ganhou aplicabilidade através da cláusula *rebus sic stantibus*, segundo a qual o contrato só seria exigível se as condições econômicas no tempo da execução fossem semelhantes às condições no momento da contratação. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

Através de textos dos Canonistas traduzidos na idade média foi possível a interpretação e conseqüente aproveitamento da ideia de que nos contratos em as partes acordão a chamada execução diferida poderia ocorrer à mudança do ambiente externo entre o que existia no momento da celebração, e o que se encontraria no momento da execução da prestação. Nesse sentido cláusula fora utilizada nestes contratos que continham o chamado trato sucessivo, ou de execução diferida ou continuada, contratos que se estendem no decorrer do tempo e que sua execução não ocorre no mesmo momento da celebração, portanto pode ser que aconteça uma mudança que transforme o ambiente da execução consideravelmente diferente do ambiente que existia na execução. (PEREIRA, 2020).

A aplicação da cláusula, no entanto perdeu força com a chegada do liberalismo econômico, com o enfraquecimento do estado nas relações contratuais e o crescente avanço nas teorias liberais, principalmente o consensualismo exacerbado, a liberdade das partes em estipular as cláusulas e a força obrigacional trazida pela ideia do *pacta sunt servanda* serviram de calço para a denegação da cláusula. Ocorre que a forte desigualdade de forças entre os contratantes, antes tida como uma igualdade presumida mostrou-se efetivamente danosa as relações.

O advento do século XIX, as revoluções, inglesa, francesa, econômica e política, acompanhados dos ideais do individualismo, amalgamaram ao sistema jurídico negocial teorias novas concepções, tornando o pacto mais rígido, predominando a autonomia de vontade e a irreversibilidade dos ajustes. A tendência fora adotada pelo Código Napoleônico e as convenções eram observadas como leis, preponderando o *pacta sunt servanda*, de modo que as guerras napoleônicas, a guerra franco-prussiana e o bloqueio Continental não proporcionaram a utilização da cláusula em decorrência de seus efeitos (BITTAR FILHO, 2011).

Entretanto a despeito da aplicação liberal, a atual *teoria da imprevisão* voltou a galgar fomento em sua forma com a lei emergencial francesa de 21 de maio de 1918, chamada de lei Failliot, criada no âmbito dos contratos mercantis formados antes de 01 de agosto de 1914, que possuíam execução continuada e poderiam ser resolvidos em razão do estado de guerra, desde que houvesse prejuízo excedente demasiadamente maior do que poderia ser previsto o risco ao tempo da celebração do contrato. (GOMES, 2009).

O grande acontecimento que proclamou ao mundo a necessidade do sistema de balanceamento contratual eivado da cláusula fora a recessão causada pela primeira grande guerra, entretanto sua aplicação não foi isolada, antes mesmo da guerra, a teoria da imprevisão foi bem aproveitada em Messina em decorrência dos incêndios causados pelos terremotos em 1906 (BITTAR FILHO, 2011).

Assim a denominada teoria consiste no reconhecimento de que acontecimentos novos, imprevisíveis às partes e não imputáveis a elas, desde que impactantes economicamente ou na execução dos contratos, admitiriam a resolução ou revisão, para que, no que for atingido pela situação fática, seja revisado ou resolvido o contrato, para ajustá-los às circunstâncias supervenientes. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

A lei de Failliot apesar de idealizada como marco na evolução jurídica da força obrigatória dos contratos por apresentar o elemento da imprevisão a este princípio, não foi o corolário do instituto, já que os canonistas já pensavam na imprevisão como modificação da situação fática contratual através da cláusula *rebus sic stantibus*.

Segundo Orlando Gomes, sua eficácia dependeria da alteração do estado de fato existente no momento da criação do instrumento contratual. A cláusula *rebus sis stantibus* é, portanto uma abreviação do termo *contractus qui habent tractum sucessivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*. Outros elementos passaram a incorporar a estrutura dos requisitos necessários para a aplicação da cláusula, antes utilizada de forma rudimentar, passou-se, portanto a não considerar apenas a mudança do estado de fato da formação da

obrigação para a desconsideração, ainda que circunstancial, da força obrigatória contratual. Foi acrescentada a necessidade de verificação da impossibilidade de previsibilidade da mudança do estado de fato para a modificação ou resolução do pacto pela autoridade judicial. (GOMES, 2009).

Nas aplicações do direito contemporâneo a cláusula *rebus sic stantibus*, notoriamente teoria da imprevisão, passou a ser entendida como decorrente do fato de a alteração do teor contratual desdobrar-se de circunstâncias extraordinárias. Assim ainda que ocorresse encargo excessivamente oneroso para uma parte ou outra, sendo este encargo previsível à época da formação contratual, não caberia à aplicação da imprevisão, visto que o fato não apresenta teor extraordinário.

Tendo em vista, portanto estes dois elementos - o acontecimento extraordinário e imprevisível - é necessário que este acontecimento acarrete uma excessiva carga de onerosidade tendente a causar um possível prejuízo que dificulte com que a parte cumpra com sua parte no acordo, fato caracterizado pela onerosidade excessiva.

3.2 Aplicação nas relações contratuais

Direcionando a aplicação da imprevisão sob o ponto de vista da execução do negócio contratual, podemos nos deparar com situações de extrema injustiça, motivadas pela força incoercível das circunstâncias externas, uma vez que a força obrigacional gerada pelo pacto contratual não possibilitou a manutenção da razoabilidade, que acarreta em alguns casos no enriquecimento extremo de uma parte em detrimento da onerosidade excessiva para a outra parte. (PEREIRA, 2020).

Uma vez previsível, existe margem de oscilação no contrato que tende ao ganho ou perda às partes, podendo acarretar prejuízo ou lucro. O direito não interfere em tal vicissitude desde que razoavelmente suportável e tolerável pela livre concorrência, não sendo admitido o desequilíbrio contratual nesse sentido, e nesses casos, é possível a relativização do princípio da força obrigatória contratual. (PEREIRA, 2020).

A Primeira Guerra Mundial, período que durou de 1914 há 1918, é o principal exemplo moderno da mudança abrupta e imprevisível no ambiente de um modo geral, fato que acarretou extremo desequilíbrio aos contratos cuja execução perdurou por longo prazo, trazendo forte desproporção nas prestações de modo a beneficiar alguns contratantes em detrimento de outros que foram apregoados ao prejuízo, uma vez que o ambiente de guerra gerou forte repercussão nas economias a nível mundial, o que afetou também a economia dos

contratos firmados a época, causando forte prejuízo econômico. (PEREIRA, 2020).

Na França a lei Failliot causou efeitos sobre os contratos de fornecimento de carvão que haviam sido concluídos antes da guerra e foram alcançados por ela. Na Inglaterra o abalo econômico foi combatido pela doutrina da “Frustration of Adventure”. Na Itália fora reconstituída a ideia da cláusula *rebus sis stantibus*. (PEREIRA, 2020).

Hodiernamente em nossa conjuntura passou-se a conhecer da cláusula *rebus sic stantibus* como *teoria da imprevisão*, pairando a ideia de sua aplicação sob a ótica de que sobrevinda sobre o contrato excessiva onerosidade, imprevisível e extraordinária a vontade das partes, a aplicação no contrato deveria ser pela resilição.

Ainda, o contrato não deve servir como instrumento, sob o pretexto de um equilíbrio meramente formal, as prestações de um contratante em favor do outro lhe acarrete um lucro exagerado em detrimento do outro (NEGREIROS, 2002, Pág. 156 apud, HORA NETO, 2011).

Assim sendo, podemos observar que alguns requisitos, necessariamente fazem-se importantes para a completa e perfeita utilização da teoria da imprevisão. O artigo 478 do Código Civil de 2002 (LGL/2002/400) nos traz completamente os requisitos necessários na aplicação da teoria, vejamos:

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 (BRASIL, 2002).

O artigo nos traz logo nas primeiras linhas qual o primeiro requisito para a devida aplicação da imprevisão, nos termos do atual Código Civil, sendo a ***execução continuada*** ou execução diferida do contrato, uma vez ajustado o termo do contrato a execução de seus efeitos não é instantânea e não se extinguiu com a contratação, mas pelo contrário, sua execução se prolongará por certo período de tempo definido pelas partes, ou indefinido como ocorre nos contratos de locação por prazo indefinido. A doutrina ainda conceitua a execução desses contratos como atos reiterados que devem ser cumpridos em determinado período de tempo, de forma sucessiva ou intercalada, mas continuada, ou também como ocorre nos contratos de execução diferida, que deveriam ser executados em um só ato, porém este deverá ocorrer no futuro e não no momento de sua celebração.

Seguindo o que nos traz o artigo 478, deve existir uma ***onerosidade excessiva*** na prestação de uma das partes, não bastando que tenha ocorrido um evento que seja apenas gravoso na relação contratual, ou seja, não basta que na relação contratual a prestação tenha se

tornado mais onerosa, mas exige-se que esta onerosidade seja excessiva a um contratante em detrimento do outro, o código, porém não define o quantum de onerosidade seria excessivo, presume-se, portanto que a magnitude seja tamanha na relação contratual que impossibilite relativamente ou dificulte de forma extrema a prestação pela parte devedora, provocando assim extrema vantagem para a parte credora (LEÃES, 2011).

A cláusula deve sobrevir em situações em que ocorram *acontecimentos extraordinários e imprevisíveis*, esses acontecimentos devem influenciar e sobrevir à relação contratual de forma a modificar a realidade fática do negócio em sua execução vez que em sua formação a realidade fática era outra. O fato de o acontecimento ser extraordinário significa que não esta sujeita às partes, não foi provocado por nenhuma das partes, ou delas não sofreu influencia, por outro lado, a imprevisibilidade do acontecimento se dá, pois este não seria previsível, inteligível ou sabido a nenhum dos contratantes na época do acordo mútuo, ou seja, não era possível que as partes soubessem que o fato ocorreria quando da contratação, portanto, a modificação de certo índice de correção acertado no contrato para atualização de valores, por exemplo, não é encarada como um fato imprevisível uma vez que estes índices estão sempre a mudar de acordo com o comportamento do mercado financeiro, da mesma forma a inflação não poderia ser encarada como um fato imprevisível vez que é esperada que esta se modificasse também levada a influencia do mercado financeiro.

Além dos relatados requisitos, ainda existe um último requisito exigido para a aplicação da imprevisão em nosso ordenamento, seria a *vantagem extrema* levada a uma das partes pelo fato superveniente e imprevisível, assim, não bastaria que uma das partes fosse prejudicada de forma onerosamente excessiva para que a revisão fosse aplicada no caso concreto a despeito do rigor contratual, antes, teria que se verificar se uma das partes saiu em extrema vantagem em detrimento da outra parte.

3.3 Princípios conexos

Intimamente ligado à imprevisão e suas aplicações, é muito importante que estudemos a *função social* no direito contratual vez que com este princípio a teoria e suas aplicações ganham nova roupagem, pois se passa a associar a imprevisão, ainda que de forma implícita, à manutenção de direitos socialmente importantes e relevantes na proteção dos mais vulneráveis na relação contratual.

A função social contratual deriva do vínculo entre a proteção dos interesses privados e o atendimento a interesses sociais que se coadunam no âmbito da atividade econômica

(TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2021).

Nos ensinamentos de Álvaro Villaça, pela função social é permitido ao contrato tornar-se meio de entendimento e negociação entre os homens (AZEVEDO, 2019), nesse sentido é livre ao homem manifestar-se de forma a satisfazer seus interesses na relação contratual, entretanto deve respeitar os limites sadios de seus efeitos.

Os Estados modernos passaram a lançar sobre a Teoria Contratual o espírito de fraternidade entre os homens, que conferindo normas cogentes nos sistemas jurídicos interfere nas negociações privadas para a manutenção da finalidade do contrato evitando lesões (AZEVEDO, 2019).

Adotando uma postura mais intervencionista perante o ambiente econômico na manutenção dos contratos, o Estado deixa de lado o papel de mero espectador, trazendo aos contratos contornos específicos no que tange à sua função social (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

A função social se faz presente por meio de cláusulas gerais em nosso Código Civil através do art. 421 que traz a seguinte redação: "A liberdade de contratar será exercida nos limites da função social do contrato." Em vista disso Coelho leciona, no sentido contrário ao que era apregoada a função social até a metade do século XX. Assim a lei passou a não mais adotar a ideia de que a função social serviria como consolidação da civilização ou à afirmação da individualidade, mas, de acordo com a redação trazida pela codificação atual, serve de limitação da liberdade de contratar, no sentido de invalidar os contratos que não a cumprem, sendo considerado nulo o contrato que não cumprir sua função social vez que contraria ordem pública (COELHO, 2020).

Ainda, em paralelo ao princípio da relatividade contratual, o autor esclarece que a função social contratual serviria como uma proteção a quaisquer interesses de ordem pública, direitos coletivos e difusos, não permitindo que o conteúdo contratual afete de forma negativa estes direitos, uma vez que os contratantes particulares deles não podem dispor (COELHO, 2020).

O Estado tornou-se presente para a manutenção dos demais princípios em equilíbrio recíproco, fazendo-se presente nas relações privadas para evitar a lesão, assim a função é social é uma espécie de termômetro para apontar a violação dos efeitos do contrato, é como fosse uma de largada que não pode ser queimada antes do sinal de largada, assim é a função social contratual, que uma vez esquecida, remediada, negligenciada, desequilibrará a balança dos princípios.

A função social contratual deve ser encarada como fenômeno que vai além de simples

parâmetros interpretativos, sendo que traduzem, antes de tudo, normas jurídicas de conteúdo indeterminado e natureza cogente, que devem ser observadas pelas partes (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019). Podemos então sintetizar que a função social, apesar de implícita nas relações contratuais, deve ser respeitada no teor contratual de forma cogente, sob o risco de não atendendo a amplitude do princípio, ser considerada sua nulidade.

O avanço da sociedade em certo momento passou a exigir entendimento doutrinário diferente para o princípio da função social, colocando a propriedade como ponto de partida deste princípio, exigindo das partes que contratam um tratamento reciprocamente idóneo, em respeito à ética e boa-fé contratual, e nessa perspectiva a relação contratual deve abarcar os deveres jurídicos gerais de natureza patrimonial de dar, fazer, e não fazer, bem como os deveres anexos e colaterais que advém do esforço socializante (GAGLIANO; PAMPLONA, 2019).

A função social do contrato esta prevista no Código Civil de 2002 no artigo 421, e evidentemente é matéria de ordem pública e visa atingir objetivos individuais, mas também sociais. Para Orlando Gomes a modificação crucial do princípio se deu após a segunda guerra mundial, passando o contrato a exercer nova função significativa à evolução, antes da evolução do capitalismo, o contrato era limitado em transferir a propriedade, não criando riquezas, o que foi modificado a evolução capitalista, passando o contrato a produzir riqueza (GOMES, 2009).

Com relação à delimitação do conteúdo do princípio da função social do contrato, duas correntes tratam de delinear estes caminhos, sendo que a primeira busca no artigo 421 do Código Civil uma alçada de proteção aos interesses externos das partes contratantes, fala-se em “interesses institucionais”, interesses de determinado grupo social, diferentemente dos interesses individuais, como exemplo a defesa ao meio ambiente, a propriedade, falaríamos portanto na lesão a direitos institucionais, externos ao contrato. Uma segunda corrente busca elucidar ao menos três situações em que a violação ao princípio da função social deveria resultar na ineficácia superveniente do contrato. No primeiro caso, a ofensa a interesses coletivos, também a lesão à dignidade da pessoa humana, e ainda a impossibilidade de obter-se o fim último visado pelo contrato (GOMES, 2009).

Por sua vez o princípio *equilíbrio econômico*, presente em nosso ordenamento jurídico pelo Código Civil no artigo 157, no direito contratual é fundamento dos institutos da lesão e da revisão ou resolução do contrato por excessiva onerosidade superveniente, exercendo papel de limite à rigidez do princípio da força obrigatória contratual (GOMES, 2009).

4 A PANDEMIA CAUSADA PELO COVID-19 E SUAS CONSEQUÊNCIAS NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS ENTRE PARTICULARES.

A pandemia vivenciada hodiernamente pelas variações do vírus SARS-CoV-2, conhecida perante a comunidade acadêmica como covid-19, teve origem e fora identificada em principio na cidade de Wuhan, China, ao final do ano de 2019. A falta de controle da propagação do vírus munido a falta de políticas públicas que não foram adotadas a tempo pelo governo Chinês trouxeram grande preocupação à toda comunidade científica mundial. Com o avanço da pandemia em todo o mundo, inúmeras relações em toda a estrutura social do globo sofreram extremas modificações em todas as esferas sociais, e no mundo jurídico não seria diferente uma vez que este deriva das relações sociais entre as pessoas.

As políticas de controle do vírus perante o mundo trouxeram enumeras situações vivenciadas no mundo jurídico, muitas delas caracterizadas pela mitigação de direitos sociais básicos como o direito de ir e vir positivado em nossa Constituição Federal Brasileira no inciso XV do artigo 5º, o direito à reunião pacífica previsto no inciso XVI do mesmo artigo e diploma legal, bem como houveram mitigação à direitos previstos no inciso II do mesmo artigo e diploma legal, sendo certo que diversos decretos municipais e estaduais ofereceram certas coerções e mitigações – necessárias – à contenção da pandemia, que entretanto afrontam a Constituição. (BRASIL. 1988).

4.1 Da revisão contratual em razão do desequilíbrio

O contrato será suscetível de revisão na medida em que se torna desequilibrado, fato causado pela excessiva onerosidade superveniente da imprevisão, assim Álvaro Villaça aduz:

Cabe, no caso de desequilíbrio contratual, causado por onerosidade excessiva, uma revisão nos termos do contrato, que implica a atualização dos valores nele consignados, para que não restem as partes contratantes fora da realidade de seu querer inicial, totalmente alterado pela situação posterior (AZEVEDO, 2019, p. 56).

Notadamente no Brasil a revisão contratual é tomada como uma exceção. A Justiça pátria não é inclinada a autorizar modificações no âmbito dos contratos após sua celebração. Era rígida a oposição à cláusula a tal ponto de não ser expressamente inserida no texto legal do Código Civil de 1916, e antes de sua positivação desenvolveu-se pela via jurisprudencial e doutrinária, evidentemente pela força do *pacta sunt servanda*, oposta fielmente da ideia de modificação do contrato (FERREIRA, 2014).

A revisão contratual poderá ocorrer por força expressa da lei ou por meio de decisão judicial, temos, portanto a ideia de que a revisão judicial ou legal servirá de limite para a força obrigatória do contrato por importar como fator externo de ajustamento e reequilíbrio, sendo que no segundo caso a revisão será objeto judicial sempre que houver dificuldade de se chegar a um consenso entre as partes (LOBO, 2018).

A rescisão contratual foi abrangida pelos contratos consumeristas passando a incorporar a natureza do direito consumidor. Esta regra é prevista no artigo 6º, inciso V, o qual é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou desequilíbrio por fato superveniente que venha a acometer o contrato, tendentes a causar excessiva onerosidade ao consumidor. Neste caso a primeira modalidade de revisão se tem na declaração de vontade, fato que torna o contrato desequilibrado em sua criação, no segundo caso a revisão advém de fato superveniente lançado à sorte dos contratantes (LOBO, 2018).

Na ceara do Código Civil de 2002, que é o foco do presente trabalho, a implementação da teoria da imprevisão foi um marco, debruçando-se sobre o tema a revisão contratual nos artigos 317, 478, 479 e 480, onde foi expressa a menção à resolução por onerosidade excessiva por fato superveniente. Também foram lançados na mesma antemão os defeitos negociais advindos do estado de perigo e da lesão, também fundamentados na teoria da onerosidade excessiva (FERREIRA, 2014).

Ante ao fato superveniente que vier a tornar excessiva determinada prestação, a parte que restou prejudicada solicitará a revisão do contrato por pleito judicial, sendo cabível a outra parte a resolução judicial do contrato, causando sua extinção por motivos alheios as partes e aos seus atos, uma vez que decorreu de fato superveniente, ou seja, fora do alcance e interferência das partes, assim não sendo possível a revisão do contrato – modificação de suas cláusulas tendente a torna-lo mais equilibrado – o cabível seria sua resolução pelo próprio juiz da causa (AZEVEDO, 2019).

O juiz, portanto passa a possuir poder para revisar o pacto contratual par a manutenção do perfeito equilíbrio das relações negocias, cabendo em cada caso concreto a aplicação que melhor couber ao fato que tornou a relação desequilibrada, sendo que os instrumentos de intervenção poderão decorrer em nulidade total, parcial, redução dos encargos e prestações, conservação do contrato, interpretação do contrato nos moldes dos princípios inerentes e fundamentais (LOBO, 2018).

No contrato comum regido pelo Código Civil, o qual é objeto do presente trabalho, pode ocorrer à previsão expressa da revisão em razão de situações externa ao que fora

acordado em contrato. No caso do contrato de locação esta revisão poderá ser tanto em favor do locador como do locatário para a revisão do aluguel, em virtude do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, quando a locação tiver ultrapassado o prazo de três anos para adequação aos valores praticados pelo mercado. Esta revisão pode estar assentada na regra geral de vedação ao enriquecimento sem causa, previsto no artigo 884 do Código Civil (LOBO, 2018).

Apesar da previsão no contrato de locação, o atual Código Civil é rigoroso quanto à revisão contratual, uma vez que se presa pela manutenção do sinalagma contratual, portanto adotou-se a teoria da imprevisão, ou teoria da onerosidade excessiva superveniente. Convém levantarmos que a palavra “imprevisão” não é uníssona em seu significado, e pode ser associada à impossibilidade absoluta ou parcial de previsão dos fatos determinantes da alteração das condições contemporâneas à formação de determinado negócio jurídico. (FERREIRA, 2014).

É de suma importância salientar que o fato que decorreu da excessiva onerosidade não poderá ser algo inerente ao risco do negócio, o qual o contratante se propôs a correr, ainda que levado à álea do negócio, em relação à atitude diligente a qual o contratante deveria ter observado. Devemos também distinguir a imprevisão do instituto da lesão e do estado de perigo, uma vez que os requisitos e pressupostos são distintos (FERREIRA, 2014).

4.2 Do dirigismo contratual

A história nos mostra que o contrato sofreu inúmeras modificações em sua aplicabilidade, entretanto a estrutura contratual e o sopesar dos princípios inerentes a ela permanecem os mesmos e apenas vão se complementando ao passar de toda sua cronologia, no entanto o século XIX foi de extremo desafio para os juristas que trataram do tema. Houve guerras e crises paralelamente ao avanço de nações. Sob a perspectiva dogmática voluntarista, era crucial que o Estado começasse a se movimentar no sentido de interferir nas relações entre particulares para gerir os conflitos abarcados das modificações supervenientes da época. O abalo a economia mundial causou extremo desequilíbrio entre os que contratavam e houve um aumento na desigualdade social de um modo geral, assim diversos movimentos sociais se insurgiram exigindo um respaldo e amparo do Estado, com o fim de gerenciar as mudanças necessárias e adequar proporcionando a melhor maneira de retorno ao equilíbrio almejado (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Os resquícios deixados pela 1ª e 2ª grande guerra, juntamente com o acometimento da crise de 1929, dentre outros fatores como a industrialização, demonstraram-se como

verdadeiros exemplos da importância de regulamentação de assuntos voltados para a imprevisão e pelo fato superveniente que cause desequilíbrio nas relações entre os particulares. Na tentativa de amenizar os malefícios e rupturas causados pelas crises, houve a edição de inúmeras normas, julgadas em um primeiro momento como temporárias e esporádicas em um primeiro momento, as chamadas “leis extravagantes”, com interferência em diversos campos da economia por meio de regras específicas relativas às políticas de interesses sociais. Este movimento criado para a evolução na qualidade das matérias contratuais foi chamado de “dirigismo contratual”, um artifício na busca pelo equilíbrio que resultou em pontual restrição a liberdade de contratar em alguns aspectos, impondo requisitos, modificando o contrato, restringindo seus efeitos, tornando o contrato dirigido (TAPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

A interferência do Estado no âmbito das relações privadas é apoiada na eficácia horizontal dos direitos fundamentais, sob uma expectativa de eficácia na proteção do interesse público e social (SANTOS, 2013).

O contexto social e jurídico poderá indicar a necessidade de controle por parte do Estado levando a mitigação de outros institutos importantes, a exemplo a força obrigatória inculcada nos contratos ou mesmo o consensualismo poderá ser diminuído para a efetiva atuação do Poder Público, nesse sentido Egrégio Superior Tribunal de Justiça se manifestou a respeito do assunto:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. FCVS. CESSAO DE OBRIGAÇÕES E DIREITOS. “CONTRATO DE GAVETA”. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO. NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA MUTUANTE. LEI Nº 10.150, DE 2000 (ART. 20). [...] 6. Deveras, consoante cediço, o princípio *pacta sunt servanda*, a força obrigatória dos contratos, porquanto sustentáculo do postulado da segurança jurídica é princípio mitigado, posto sua aplicação estar condicionada a outros fatores, como, por v. g., a função social, as regras que beneficiam o aderente nos contratos de adesão e a onerosidade excessiva. 7. O Código Civil de 1916, de feição individualista, privilegiava a autonomia da vontade e o princípio da força obrigatória dos vínculos. Por seu turno, o Código Civil de 2002 inverteu os valores e sobrepõe o social em face do individual. Dessa sorte, por força do Código de 1916, prevalecia o elemento subjetivo, o que obrigava o juiz a identificar a intenção das partes para interpretar o contrato. Hodiernamente, prevalece na interpretação o elemento objetivo, valo dizer, o contrato deve ser interpretado segundo os padrões socialmente reconhecíveis para aquela modalidade de negócio (Superior Tribunal de Justiça. Acórdão nº AgRg no REsp 838127/DF. Relator: Ministro Luiz Fux. Data Da Publicação: DEJT 17/02/2009) (BRASIL, 2009).

É notório o fato de que o dirigismo contratual contribuiu para um certo relativismo da força obrigatória, tendo em vista as grandes tragédias heranças do século XIX e XX, foi necessário que o modo de execução contratual fosse repensado em vista das modificações

supervenientes que acometiam as relações nos períodos posteriores aos acontecimentos narrados. Mister abordar aqui o tema da justiça social que serviu de base precisa para a reformulação da Teoria Contratual, em especial, adotada pela Constituição Federal de 1988 como sendo fundamento da ordem econômica, conforme elencado no *caput* do artigo 170 (SILVA, 2020).

O dirigismo contratual trouxe significativas mudanças no sentido legal. Na experiência brasileira verificamos o punho forte do Estado na Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-Lei n. 5452/1943), o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990), além da interferência no âmbito da locação predial urbana sob a aplicação da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). Notadamente percebe-se a intenção do direcionamento do Estado no sentido de equilibrar as relações proporcionando paridade entre aqueles tidos como desiguais por meio da desigualdade proposital prevista nestes Institutos (SILVA, 2020).

4.3 Entendimento legislativo e jurisprudencial

O histórico nacional de enfrentamento a crises juntamente com momentos de insegurança enfrentados pelo povo, na maioria das vezes enviesadas politicamente, demonstra que no Brasil a probabilidade de que acontecimentos negativos e de grande repercussão ocorram não é escusável. A inflação exorbitante, corriqueira e persistente, outrora hiperinflação acometeu o passado nacional, e que hodiernamente ultrapassa a níveis recordes com relação há anos anteriores, juntamente com a insegurança jurídica vivenciada, foram agravadas pela pandemia de covid-19, e nesse sentido inúmeras questões são suscitadas para a resolução de situações corriqueiras como o adimplemento de uma obrigação.

Na doutrina de Silvio de Salvo Venosa, o entendimento é de que os princípios ligados à teoria da imprevisão – a cláusula *rebus sic stantibus* e o a *onerosidade excessiva* – quando permitido a correção das obrigações a prazo, não deveriam ser aplicáveis nos países cuja taxa inflacionária fosse galopante e persistente. O engessamento que o legislador apregou à locação não permite a sua correção de forma flexível, razão pela qual alguns julgados tem o entendimento no sentido de permitir os efeitos da imprevisão nestes casos. Entretanto esta modificação no teor contratual não poderá se dar em virtude da simples desvalorização da moeda, já que não estaremos diante de um fato imprevisível (VENOSA, 2020).

O Novo Código Civil trouxe princípios que permitem que o juiz avalie no caso concreto a necessidade e conveniência de aplicação da imprevisão, sob o manto da eticidade e equilíbrio social (VENOSA, 2020, p. 94). Cuidaremos, portanto de observar o seguinte

Agravo de Instrumento para o entendimento do tema:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATO DE LOCAÇÃO – REDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO – PANDEMIA – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL – APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO – TUTELA URGÊNCIA – NATUREZA ANTECIPADA – REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC/2015 – DEMONSTRAÇÃO – DEFERIMENTO PARCIAL. 1. A crise decorrente da pandemia de coronavírus constitui situação imprevisível que autoriza a intervenção judicial e aplicação da teoria da imprevisão para o reequilíbrio das relações privadas. 2. A concessão de tutela de urgência em caráter antecedente, disciplinada no art. 300 do Novo Código de Processo Civil, deve ser analisada mediante a verificação concomitante dos requisitos da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, ressaltando-se que a verificação do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão impede sua concessão. 3. Havendo demonstração de que a inadimplência se deve ao agravamento da situação financeira do autor, empresa do ramo de restaurantes, decorrente de medidas de enfrentamento da pandemia, é possível a redução temporária do valor do aluguel, apenas enquanto a empresa teve que suspender suas atividades. (TJ-MG – AI: 10000210020731001 MG, Relator: Claret de Moraes, Data de julgamento: 13/07/2021, Câmaras Cíveis/10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/07/2021) (BRASIL, 2021).

É imperioso que haja um equilíbrio equitativo na análise fática por parte dos Tribunais com o fim de contrabalancear a relação contratual, não deixando que o pretexto de um acontecimento extraordinário por si só possa abalar toda a estrutura contratual enraizada, fundada sobre tudo nos princípios inerentes ao Contrato, destacando-se entre estes, a função social do contrato e o da força obrigatória do contrato, com o fim de resguardar o equilíbrio econômico e social.

O contrato de locação urbana, seja ele residencial ou comercial, pode ter diversas finalidades e funcionalidades, a depender do modo de sua contratação, assim sua função pode ser a de angariar renda aos locadores, ser fonte de renda aos locatários, e a depender do caso concreto entabulado na demanda será necessário a exímia técnica do Julgador para a solução do conflito sem que haja discrepância entre a realidade fática enfrentada pelas partes e os efeitos da tutela apresentada. Nesse sentido o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios proferiu a seguinte sentença, no enfoque do tema revisional de contrato de locação, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. REVISÃO CONTRATUAL. FATO SUPERVENIENTE. PANDEMIA. IMPREVISIBILIDADE. ONEROSIDADE EXCESSIVA. POSSIBILIDADE. ALUGUEL MÍNIMO. ALUGUEL SOBRE FATURAMENTO. DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL. O Código Civil adotou o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, trazendo à tona a teoria da imprevisão como um instrumento que permite, em hipóteses excepcionais, a revisão de um ajuste privado por decisão judicial. O cenário pandêmico derivado do novo coronavírus representa fato superveniente e imprevisível para, ao lado da onerosidade excessiva, permitir a revisão judicial dos contratos de locação em shopping center. O pagamento do aluguel mínimo deve ser afastado, sob pena de

levar os lojistas à bancarrota, tendo em vista a diminuição da demanda, e, conseqüentemente, do faturamento, por mais que o Poder Público já tenha autorizado ao longo dos últimos meses a reabertura, gradual, do comércio. O cenário de incerteza ainda é significativo, visto que, por mais que já se tenha iniciado a vacinação no país, o número de imunizantes disponíveis ainda é suficiente ao ponto de gerar imunidade coletiva. Nesse contexto incerto, deve prevalecer a manutenção do aluguel vinculada a um percentual de faturamento, em estrita relação de ganha-ganha, perde-perde, sob pena de afronta aos princípios da boa-fé objetiva, bem como da necessidade de redistribuição dos riscos da atividade produtiva. A data do fato gerador da segunda parcela do décimo terceiro aluguel é anterior à situação de pandemia, razão por que o pagamento é devido ao shopping center, com pequena modulação temporal, acompanhada de parcelamento. (TJ-DF 07180584320208070000 DF 0718058-43.2020.8.07.0000, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 24/03/2021, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/04/2021) (BRASIL, 2021).

Note-se no Agravo de Instrumento acima entabulado exalou a proporcionalidade em função do equilíbrio econômico ao admitir o adimplemento de parte do valor ajustado inicialmente entre o shopping Center e os lojistas, de acordo com o valor de faturamento das lojas, tendo em vista a pandemia, o avanço desenfreado das mortes pela doença e os Decretos de paralisação do comércio de um modo geral.

No campo do contrato de locação urbana residencial, note-se que o fato de ser um contrato voltado para a moradia, diferente da locação comercial voltado para atividade de comércio, a figura jurídica da onerosidade excessiva muda de figura, e deve haver sopesar à sua aplicação, vejamos a seguir o Acórdão proferido pelo relator Artur Marques que julga o Recurso de Apelação em Ação Civil Revisional de alugueres:

CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. PRETENSÃO DE REVISÃO CONTRATUAL PARA REDUÇÃO DO ALUGUEL EM RAZÃO DA PANDEMIA DE COVID-19. INADMISSIBILIDADE. PERDA DE FONTE DE RENDA PELO LOCATÁRIO EM FUNÇÃO DAS RESTRIÇÕES POLÍTICO-ADMINISTRATIVAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA QUE NÃO ENSEJA A APLICAÇÃO DOS ARTS. 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE DESPROPORÇÃO ENTRE VALOR DA PRESTAÇÃO DEVIDA PELO LOCATÁRIO E A DO MOMENTO DA SUA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE QUALQUER VANTAGEM AO LOCADOR. ONEROSIDADE EXCESSIVA INEXISTENTE. INAPLICÁVEL A TEORIA DA IMPREVISÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A situação vivenciada pelas sociedades em todo o mundo, em razão da pandemia da Covid-19, não cuida de força maior ou caso fortuito, pois o fundamento do pedido do ora apelante no bojo da presente ação de revisão de contrato de aluguel não é a disseminação do novo Coronavírus, mas sim o conjunto de decisões político-administrativas de governantes, que, em maior ou menor extensão, adotaram medidas restritivas das atividades econômicas. Tanto é que, nas últimas pandemias enfrentadas pelo país, não foram adotadas medidas semelhantes de “quarentena”, de “lockdown”, de “isolamento horizontal”, dentre outras. 2. Não se verifica a aplicabilidade dos arts. 317, 478 e 479 à situação dos autos, em que o autor pleiteia a revisão do contrato de locação residencial por ter perdido sua fonte de renda em função da pandemia da Covid-19, uma vez que a perda da fonte de renda não é evento extraordinário e imprevisível, e, ademais, não se verifica a existência de desproporção entre o valor da prestação devida pelo

locatário e o do momento da sua execução, e muito menos se verifica a ocorrência de qualquer vantagem ao locador, o que afasta a existência de onerosidade excessiva ou a aplicabilidade da teoria da imprevisão. 3. Recurso improvido. (TJ-SP – AC: 10050332420208260625 SP 1005033-24.2020.8.26.0625, Relator: Artur Marques, Data de Julgamento: 02/03/2021, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/03/2021) (BRASIL, 2021).

Sob o ponto de vista do aspecto legal, verificamos que foram editadas algumas normas no sentido de colacionar a situação pandêmica às relações negociais de Direito Privado. Nesse sentido, a Lei nº 14.010 de junho de 2020 nos traz em seu artigo 9º um entendimento com relação às locações no momento atual, mais especificamente no que tange a ordem de despejo pelo inadimplemento do locatário, nesse sentido o referido artigo buscou suspender a concessão de liminar para a desocupação dos imóveis locados nas ações de despejo previsto na Lei 8.245/91. Ainda em seu artigo 6º a referida Lei se posicionou quanto à revisão, resolução e resilição dos contratos no sentido de que os fatos derivados da crise causada pela pandemia não poderiam adquirir o efeito retroativo. O artigo 7º deixa claro que para os fins previstos no Código Civil, o aumento da inflação, variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário não se consideram fato imprevisível. (BRASIL, 2020).

Para a regulamentação dos limites da referida Lei, foi editado um novo Projeto de Lei, já sancionado, que entrou em vigor no dia 07 de outubro de 2021, a referida Lei de nº 14.216/2021 traz em seu bojo medidas excepcionais para o atual momento, definindo a paralisação de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativa que resulte em desocupações ou remoção forçada coletiva em imóvel urbano, seja privado ou público. A finalidade da Lei é que até o dia 31 de dezembro de 2021, deverão ficar suspensas todas as decisões ou processos em curso tendentes a desocupação de imóvel urbano, com o escopo de promover a negociação nos litígios relacionados à posse de imóvel urbano ao fim da suspensão por meio da mediação, seja nos casos de ações possessórias ou de despejo. Para o efetivo exercício do equilíbrio contratual, equilíbrio econômico e função social contratual, não se concederá a liminar para desocupação, desde que o locatário demonstre a ocorrência de modificação negativa de sua situação econômico-financeira decorrente do enfrentamento a pandemia. A Lei também estabeleceu parâmetros valorativos para a medida, e será aplicada aos imóveis cuja locação seja de até R\$600,00 (seiscentos reais) nos casos de locação residencial, e R\$1.200,00 (Um mil e duzentos reais) nos casos de imóvel não residencial, sendo estes os comerciais e demais espécies de locação. (BRASIL, 2021).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Podemos concluir por meio do estudo em apreço que a Teoria Contratual tradicional é abrangente, envolvendo diversos institutos, princípios, modalidades e aplicações no cotidiano hodierno, uma vez que está presente por todos os lados e por onde quer que se vá veremos a figura do contrato.

Delineamos algumas hipóteses de sua aplicação, e aplicação de seus princípios, no sentido de estrutura-lo e demonstrar o efeito dos princípios inerentes, sobre tudo o efeito obrigatório que os contratos possuem e a posição do ordenamento jurídico no sentido de que o contrato é uma lei criada pelas partes, entretanto este mandamento não é absoluto podendo ocorrer à relativização de sua força obrigatória na medida em que a função social contratual modifica essa relação. Ao abordarmos a sistemática do contrato de locação urbana verificamos sua estrutura e abrangência, sendo possível enxergar o quanto a função social está inculcada neste instrumento, seja pela função de moradia que o mesmo proporciona, seja pela possibilidade de aferição de renda pelo locador, que muitas das vezes necessita do bem para cumprir suas obrigações pessoais para com terceiros, em perfeito estado de equilíbrio econômico.

É de extrema importância todo o histórico envolvido por traz da formação da Teoria Contratual, sobre tudo no limiar do equilíbrio entre os princípios, e nesse sentido a cláusula *rebus sic stantibus* foi um grande avanço à Teoria, que possibilitou o sopesar de outros princípios que aplicados de maneira uníssona poderiam provocar uma desestabilidade e consequente prejuízo aos economicamente vulneráveis, em face dos mais poderosos, e para isso o dirigismo contratual do Estado é uma caminho para o avanço da isonomia, desde que em conformidade com os demais princípios, a despeito da arbitrariedade injusta do Poder Público, por isso é mister que os demais princípios e normas sejam sempre observados e contrapostos.

No âmbito do trato locatício todas essas normas são muito importantes, pois nem sempre verificaremos o mesmo tipo de situação para os casos em apreço, já que em determinados momentos podemos nos deparar com certa fragilidade do locatário, mas também o locador, proprietário do imóvel, pode ser de fato a parte mais vulnerável e tudo dependerá da análise crítica, analítica e minuciosa do Julgador que vai analisar o caso concreto, já que este possui certos limites para poder atuar dentro de uma eticidade a ser respeitada.

Por fim o presente estudo servirá de artifício para o estudo desta época que acabou por

gerar inúmeras repercussões no âmbito das relações contratuais entre particulares, sobretudo do contrato de locação urbana que é instrumento de grande apreço em nosso Ordenamento Jurídico, já que está presente em grande magnitude da vida dos cidadãos brasileiros, e neste momento em específico, deverá acompanhar a égide das Legislações específicas ao caso, sendo a Lei nº 14.010/2020 e Lei nº 14.216/2021, que servirão de base para dirimir os conflitos gerados neste período, além das normas de Direito Contratual, e Princípios regentes do Ordenamento Jurídico Pátrio.

REFERENCIAS

AZEVEDO, Antônio Junqueira de; MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Orlando Gomes**: contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**: teoria geral dos contratos. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo regimental no recurso especial**. Acórdão nº AgRg no REsp 838127/DF. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, DF de 2009. Brasília, 17 fev. 2009. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/3994381/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-838127-df-2006-0077166-4/inteiro-teor-12215949>. Acesso em: 16 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça. **Agravo de instrumento**. Acórdão nº 10000210020731001. Relator: Claret de Moraes. Diário Oficial da União. Minas Gerais, 19 jul. 2021. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1248980573/agravo-de-instrumento-cv-ai-10000210020731001-mg/inteiro-teor-1248980655>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Agravo de instrumento**. Acórdão nº 0718058-43.2020.8.07.0000. Relator: Esdras Neves. Brasília, DF, 24 de abril de 2021. Diário Oficial da União. Brasília, 19 abr. 2021. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1194727611/7180584320208070000-df-0718058-4320208070000/inteiro-teor-1194727906>. Acesso em: 27 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Recurso de apelação**. Acórdão nº 10050332420208260625. Relator: Artur Marques. São Paulo, SP, 02 de março de 2021. Diário Oficial da União. São Paulo, 02 mar. 2021. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1175040999/apelacao-civel-ac-10050332420208260625-sp-1005033-2420208260625/inteiro-teor-1175041019>. Acesso em: 28 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Brasília, DF, 12 jun. 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília: Presidente da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021**. Brasília, DF, 08 out. 2021. Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano [...]. Brasília: Presidente da República, 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14216.htm. Acesso em: 20 out. 2021.

BITTAR FILHO, Carlos Alberto. Teoria da imprevisão: sentido atual. **Revista dos Tribunais**, [s.l.], v. 4, p. 481-500, jun. 2011. Disponível em: <https://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc60000017eb3510fdacfe13b8f&docguid=11ae6e810f25011dfab6f010000>

[000000&hitguid=I1ae6e810f25011dfab6f010000000000&spos=7&epos=7&td=182&context=8&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1.](#)
Acesso em: 18 mar. 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

DONNINI, Rogério José Ferraz. Bona fides: do direito material ao processual. **Revista de Processo**, [s.l.], v. 251, jan. 2016. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.251.05.PDF. Acesso em: 12 ago. 2021.

FERREIRA, Antonio Carlos. A revisão judicial de contratos: diálogo entre a doutrina e a jurisprudência do superior tribunal de justiça. **Revista dos Tribunais Online**, [s.l.], v. 1, p. 27-39, dez. 2014. Disponível em: [GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: contratos**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.](https://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=r1&srguid=i0ad6adc60000017eb359720b1aa51c91&docguid=If1c7dbb06a3711e4ba0d0100000000&hitguid=If1c7dbb06a3711e4ba0d010000000000&spos=8&epos=8&td=1966&context=62&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1.
Acesso em: 16 jun. 2021.</p>
</div>
<div data-bbox=)

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: responsabilidade civil**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. E-book.

HORA NETO, João. A resolução por onerosidade excessiva no novo Código Civil: uma quimera jurídica?. **Revista dos Tribunais**, [s.l.], v. 4, p. 595-610, jun. 2011. Disponível em: [LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2018.](https://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=r1&srguid=i0ad82d9b0000017ead64d7f9188ad085&docguid=I2e7b75c0f25111dfab6f010000000000&hitguid=I2e7b75c0f25111dfab6f010000000000&spos=1&epos=1&td=26&context=189&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1.
Acesso em: 15 mai. 2021.</p>
</div>
<div data-bbox=)

LEÃES, Luiz Gastão Paes de Barros. A onerosidade excessiva no novo Código Civil. **Revista dos Tribunais**, [s.l.], v. 4, p. 721-736, jun. 2011. Disponível em:

Acesso em: 27 mai. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: contratos, declaração unilateral de vontade, responsabilidade civil. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SALLES, Nancy de Paula. Caráter normativo do negócio jurídico. **Revista dos Tribunais**, [s.l.], v. 01, p. 1315-1345, jun. 2011. Disponível em: <https://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc50000017eb376ab6e72db0ce2&docguid=I96fb2b9068e811e18c7800008517971a&hitguid=I96fb2b9068e811e18c7800008517971a&spos=1&epos=1&td=1&context=344&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>.

Acesso em: 17 set. 2021.

SANTOS, Camila Trotta dos. **Dirigismo contratual e a mudança das condições de contratação**. 2013. 28 f. Monografia (Doutorado) - Curso de Direito, Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2013/trabalhos_12013/CamilaTrottaSantos.pdf. Acesso em: 23 jul. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SILVA, R. DA G. Equilíbrio e vulnerabilidade nos contratos: marchas e contramarchas do dirigismo contratual. **civilistica.com**, [s.l.], v. 9, n. 3, p. 1-35, 25 dez. 2020. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/666>. Acesso em: 14 de jun. 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato: comentada artigo por artigo**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TAPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil**: contratos. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2020.