

## A situação dos contratos durante a pandemia

Por Leonardo Ribeiro da Luz, da Ribeiro da Luz advogados

É um fato notório e já do cotidiano de todas as pessoas e empresas do planeta a ocorrência da Pandemia de COVID-19, causada pelo Corona Vírus. Tal circunstância, absolutamente estranha ao nosso cotidiano, acaba por afetar de forma gravíssima relações contratuais de todos os tipos. Por outro lado, muitas pessoas e empresas passam, neste momento, por uma grave privação financeira, gerando impacto em muitas relações.

No mundo dos contratos a situação é de extrema complexidade. Mesmo contratos que não são diretamente atingidos pelo aparecimento da Pandemia acabam sofrendo interferência por força da redução da capacidade de pagamento das partes.

Basta pensar numa locação residencial, por exemplo. A pandemia não produz nenhuma interferência direta nesse contrato, cuja finalidade segue sendo cumprida. Porém, se o locatário tem sua capacidade de pagamento muito reduzida, tal fato acaba por atingir a esfera do contrato e do locador. Há, portanto, um triste efeito dominó de contratos afetados.

Diante de tal dificuldade - que se espera passageira e o mais breve que puder ser - a primeira recomendação que se pode fazer é RENEGOCIAR.

Renegociar contratos não é tão somente uma opção do contratante diante uma situação concreta de desequilíbrio, mas também um dever, oriundo da cláusula geral de boa-fé.

Note-se que boa-fé nesse contexto é um princípio de direito privado que obriga todos os contratantes a agirem de modo a preservar legítimas expectativas alheias, a adotar uma forma de agir honesta, atenta, proba.

Assim, renegociar faz parte da conduta que se espera de um contratante honesto, leal, que protege a relação contratual. Não se está dizendo que qualquer renegociação deva ser aceita. Não é isso. Mas escutar a outra parte com atenção e zelo, e buscar, dentro do que for possível, a preservação do contrato, não é ato de bondade. É dever legal.

Vencida essa etapa - e infrutífera a tentativa de renegociação, surgem algumas hipóteses. O importante aqui é entender que cada relação contratual é diferente da outra, e que a pandemia e as limitações impostas pelo necessário isolamento social também repercutem de formas diferentes nos contratos.

A depende de como a pandemia afeta um contrato, há algumas soluções possíveis, como a "resolução por onerosidade excessiva", a "exceção de contrato não cumprido" ou mesmo a revisão do contrato e a necessidade de abatimento do preço, em casos em que o contrato segue em vigor com um aproveitamento reduzido (hipóteses de locações comerciais onde a atividade está muito reduzida)..

A lei brasileira - em especial o Código Civil - trata das figuras do "caso fortuito ou força maior" como eventos que são imprevisíveis e inevitáveis e atingem o cumprimento de relações jurídicas.

A qualificação de um determinado fato como fortuito ou força maior deve ser feito sempre dentro do contexto contratual. A pandemia ou o fechamento dos shoppings por determinação das autoridades, por exemplo, não é por si só um caso fortuito ou força maior. Mas sim, poderá sê-lo dentro da análise concreta de um contrato específico.

Assim, há possibilidades concretas de resolução ou de revisão do contrato quando a prestação se tornar por demais desequilibrada. É o que determina, por exemplo, o artigo 317 do Código Civil

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

Da mesma forma o art. 478 permite o rompimento do contrato.

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

**Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.**

É importante, nesse ponto, tocar no que os estudiosos do Direito Privado costumam chamar de Teoria da Imprevisão. Trata-se da possibilidade de revisar ou resolver contratos se e quando, por força de fatos que não podiam ser previstos no momento da contratação, o cumprimento do contrato se torna muito oneroso para a outra parte.

O Enunciado nº 366 do CNJ (aprovado na IV Jornada de Direito Civil) afirma que "o fato extraordinário e imprevisível causador da onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação".

Parece claro que nenhum contratante previu e nem assumiu riscos da ocorrência de uma pandemia.

Diante disso, entendemos o que eventual fracasso na tentativa de renegociação permite, em alguns casos, o acesso ao Poder Judiciário a fim de pleitar, a depender do caso e do tipo de contrato, a sua resolução ou o seu reajuste.



Não é demais recordar que cada contrato deve ser analisado individualmente. A Pandemia não é uma carta branca para o descumprimento total e absoluto de qualquer contrato.

Por último, é importante apontar que há uma série de iniciativas legislativas em andamento, em especial o Projeto de Lei nº 1179/2020, aguardando aprovação na Câmara dos Deputados.

Esse projeto de lei cria o RJET (Regime Jurídico Extraordinário Temporário), que vigoraria entre março e outubro de 2020, abordando uma série de temas ligados ao direito privado, como usucapião, prescrição, locação e contratos.

Esse RJET, por exemplo, impede a concessão de liminares em ações de despejo durante o tempo em que vigorar.

Sendo essas as ideias iniciais que temos sobre o assunto, quaisquer dúvidas que surjam nossos contatos estão abertos para novos esclarecimentos.

**Este texto foi produzido por Leonardo Ribeiro da Luz, da Ribeiro da Luz advogados ([leonardo@ribeirodaluz.com.br](mailto:leonardo@ribeirodaluz.com.br)), a convite do CIEDS, e compõe uma série de materiais produzidos com objetivo de apoiar pequenos empreendedores sociais no âmbito do Teia, iniciativa da Adesampa e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho de São Paulo, com operação do CIEDS.**

Operação:



Iniciativa:

**ADESAMPA**

