

RECURSO ESPECIAL Nº 1.984.277 - DF (2021/0316878-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO RODRIGUES DA SILVA - DF026982
AMANDA PIMENTA GEHRKE - DF052525
RECORRIDO : OPERATIVA DE SISTEMAS EIRELI
OUTRO NOME : OPERATIVA DE SISTEAS LDTA-ME
ADVOGADOS : DEBORA LETICIA MACIANO XAVIER GARCIA - DF045327
LEANDRO GARCIA SANTOS XAVIER - DF043919
DANILO FRANCO RAMOS - DF056007

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRIAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese.

2. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes – tanto no âmbito material como na esfera processual –, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da covid-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato.

4. Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da

Superior Tribunal de Justiça

pandemia nos contratos de locação para ambas as partes – as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele – no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de *coworking* e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.984.277 - DF (2021/0316878-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO RODRIGUES DA SILVA - DF026982
AMANDA PIMENTA GEHRKE - DF052525
RECORRIDO : OPERATIVA DE SISTEMAS EIRELI
OUTRO NOME : OPERATIVA DE SISTEAS LDTA-ME
ADVOGADOS : DEBORA LETICIA MACIANO XAVIER GARCIA - DF045327
LEANDRO GARCIA SANTOS XAVIER - DF043919
DANILO FRANCO RAMOS - DF056007

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Operativa de Sistemas LTDA. ME ajuizou, em 16/4/2020, ação ordinária em face de EGA Administração, Participações e Serviços Ltda., tendo como finalidade obter a redução proporcional do valor dos aluguéis relativos ao contrato de locação comercial celebrado entre as partes durante o período de restrição imposta pela pandemia da covid-19.

Segundo narrado, as partes celebraram contrato de locação de sala comercial onde o autor, locatário do imóvel, instaurou um espaço de *coworking*, utilizado para trabalho colaborativo de pequenas empresas.

Argumenta que, com a edição do Decreto Distrital n. 40.539/2020, voltado à contenção da pandemia da covid-19 no Distrito Federal, o atendimento no espaço foi drasticamente reduzido, passando a "não ser utilizado pelas empresas, que suspenderam as suas atividades por recomendação do Ministério da Saúde", situação que inviabilizou o exercício de sua atividade comercial, embora a contraprestação pecuniária tenha sido mantida pelo locador.

Nesse contexto, com base no regramento previsto nos arts. 317, 478 e 480 do Código Civil, o autor pugnou pela "revisão do valor do aluguel em questão", na quantia de R\$ 1.657,84 (mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), que representa o percentual de 50% de desconto, "pelo prazo de 05 meses ou até que cessem os principais impactos econômicos do novo Coronavírus".

O pedido de antecipação de tutela foi deferido "para autorizar a parte autora a efetuar o pagamento do aluguel decorrente do Contrato n. 1.813, correspondente à sala 717, com desconto de 50%, passando, assim, a vigorar o valor de R\$ 1.657,84, pelo prazo inicial de três meses, devendo a situação ser reanalisada após o decurso do mencionado prazo" (fls. 120-122).

Superior Tribunal de Justiça

Analisando a demanda, o Juízo da 20ª Vara Cível de Brasília/DF julgou parcialmente procedente o pedido, confirmando os efeitos da tutela antecipatória concedida (fls. 211-222).

Irresignada, a ré interpôs recurso de apelação (fls. 234-240), ao qual o TJDF negou provimento, nos termos do acórdão assim ementado (fls. 278-285):

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. CIVIL. REVISÃO. CONTRATO. ALUGUEL. COMERCIAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. PERÍODO DETERMINADO. COVID-19. LOCKDOWN. DECRETO DISTRITAL. EXCEPCIONALIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1 – Trata-se de ação de conhecimento ajuizada pelo locador de sala comercial em face da Administradora com o intuito de reduzir o valor cobrado de aluguel em período determinado em virtude da impossibilidade de realização de sua atividade econômica.

2 – Os artigos 317, 478 a 480 todos do Código Civil autoriza a intervenção judicial na busca do equilíbrio contratual entre a prestação a ser paga e o momento de realizá-la quando em virtude da imprevisibilidade da pandemia na saúde mundial gerou a quebra do equilíbrio contratual.

3 - Tratando-se a atividade do autor do ramo de coworking resta evidente o impacto econômico na atividade desempenhada, decorrente das medidas adotadas para preservação da saúde pública, mostrando-se possível a excepcional intervenção do Judiciário no contrato livremente firmado entre as partes.

4 - Dessa forma, a locadora não ficará totalmente privada dos rendimentos do imóvel, nem se exigirá o cumprimento de prestação momentaneamente excessiva ao locatário, o que se reputa justo e coerente e resguarda os interesses de ambas as partes, com a preservação da empresa e do contrato firmado entre eles.

5 - Apelo não provido.

Opostos embargos de declaração (fls. 288-294), foram rejeitados (fls. 307-313).

Sobreveio o recurso especial, interposto com esteio no art. 105, III, a, da Constituição da República, em que alega ofensa ao disposto nos arts. 489, § 1º, incisos II, III e IV, e 1.022, incisos I e II, do CPC e arts. 421 e 422 do CC.

Sustenta que o prejuízo alegado não foi comprovado e que os ônus decorrentes da impossibilidade do pagamento dos aluguéis não podem ser transferidos à recorrente, sobretudo porque "sua única fonte de renda está nas locações dos imóveis que possui" (fls. 316-324).

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem (fls. 339-341), ascendendo a esta Corte por meio do respectivo agravo (fls. 346-355).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.984.277 - DF (2021/0316878-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO RODRIGUES DA SILVA - DF026982
AMANDA PIMENTA GEHRKE - DF052525
RECORRIDO : OPERATIVA DE SISTEMAS EIRELI
OUTRO NOME : OPERATIVA DE SISTEAS LDTA-ME
ADVOGADOS : DEBORA LETICIA MACIANO XAVIER GARCIA - DF045327
LEANDRO GARCIA SANTOS XAVIER - DF043919
DANILO FRANCO RAMOS - DF056007

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRITAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECE O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese.

2. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes – tanto no âmbito material como na esfera processual –, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da covid-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato.

4. Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da

Superior Tribunal de Justiça

pandemia nos contratos de locação para ambas as partes – as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele – no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de *coworking* e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes.

5. Recurso especial não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De saída, não merece prosperar a apontada violação dos arts. 489, § 1º e 1.022 do CPC. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

3. A controvérsia recursal consiste em analisar se a situação decorrente da pandemia da covid-19 constitui fato superveniente apto à revisão judicial de contrato de locação não residencial, especialmente quanto à redução proporcional do valor dos aluguéis.

O Juízo de primeiro grau concluiu pelo cabimento da revisão do contrato, delimitando os fatos nos seguintes termos (fls. 211-222):

[...]

10. A ré foi citada e juntou contestação na qual alega que: (i) a autora não deixou de exercer as suas atividades e tenta se aproveitar da situação para reduzir os seus custos operacionais; (ii) não foi demonstrada a vantagem indevida ao locador; (iii) não pode ser responsabilizada pelos prejuízos decorrentes das restrições governamentais; (iv) a autora não comprovou o nexo de causalidade entre a redução das receitas e a pandemia.

[...]

20. É indubitoso que a atual pandemia, que assola a economia mundial em larga escala, não poderia ser prevista pelas partes quando da celebração do contrato de locação, em 28.11.2011 (id. 61377878).

21. Ademais, **os balancetes analíticos juntados pela autora demonstram uma queda na receita de R\$ 48.193,65 em janeiro para R\$ 35.008,91 em março de 2020, ou seja, uma redução de 27,35%.**

22. **Não bastasse isso, o Decreto Distrital nº. 40.539, de 19.03.2020, suspendeu o funcionamento de estabelecimentos comerciais de qualquer natureza, afetando claramente a atividade desempenhada pela autora (id. 61377868).**

23. **Portanto, presentes os pressupostos do art. 317 do Código Civil, deve ser confirmada a tutela provisória deferida em 30.04.2020 (id. 62257238), em seus exatos termos, com a consequente redução dos aluguéis em 50% (cinquenta por cento) pelo prazo de três meses.**

24. **Por outro lado, não deve a medida perdurar para além do aludido período, visto que o Decreto Distrital nº. 40.939, de 02.07.2020, liberou o funcionamento de toda atividade comercial e industrial no Distrito Federal, possibilitando à autora a retomada de seu negócio.**

25. Logo, merece parcial guarida o pleito autoral.

26. Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados

na inicial para confirmar a tutela provisória anteriormente deferida.
[...]

O TJDF, na mesma linha de compreensão, consignou (fls. 278-285):

A liberdade contratual não é absoluta, limitando-se a parâmetros constitucionais, legais e sociais que alicerçam a função social do contrato. Nessa linha, compreende-se cabível a intervenção mínima do Estado no regramento dos contratos particulares e apenas excepcionalmente a revisão contratual.

Dentro desta excepcionalidade, os artigos 317 e 478 a 480 todos do Código Civil se apresentam como mecanismos possíveis para serem utilizados com o escopo de garantir o equilíbrio do contrato.

[...]

Assim, a despeito de inexistir uma teoria propriamente dita para revisão geral de contratos no país é certo que há possibilidade de analisá-los quando houver um acontecimento fora do padrão.

Nesse contexto, a necessidade de contenção pandemia de COVID-19 e o conseqüente lockdown, se mostram como a maior excepcionalidade, dentro deste século, até o momento.

Não obstante o apelante tenha sustentado que o instituto da força maior e caso fortuito não podem ser aplicados de forma abstrata, dependem de impossibilidade real causada pela crise sanitária, **in casu, não há abstração, porquanto, o trabalho de uma empresa coworking é justamente a utilização de espaços para outras pessoas físicas e jurídicas realizem suas reuniões e estando impossibilitado de abrir suas portas para efetivação desta locação, não há ativos financeiros circulando na empresa.**

Além disso, **essas consequências que podem ser aferidas através dos balancetes juntados aos autos (ID 22114072 a 22114075).**

Assim, não se está afastando de todo o *pacta sunt servanda*, mas sim aplicando-se o princípio *rebus sic stantibus* cujo teor indica que o contrato só poderá manter as mesmíssimas condições enquanto as coisas estiverem do mesmo modo. **Por isto somente foram reduzidos os aluguéis de três meses, dada o gradativo retorno das atividades comerciais no Distrito Federal.**

Nesta toada, a despeito de apelante afirmar que já concedera um desconto ao autor no ano de 2019, a situação vivenciada no país no início do ano de 2020 era absolutamente imprevisível e os prejuízos eventualmente sofridos neste período perdurarão para todos e não somente para o réu ou para o autor.

Nesse contexto, sobressaem como base fática incontroversa as seguintes questões: a) a existência de contrato de locação não residencial celebrado entre as partes; b) a utilização do imóvel para a atividade de *coworking*; c) a redução da receita da locatária decorrente das atividades realizadas no imóvel no percentual de 27,35% (segundo apurado, de R\$ 48.193,65 em janeiro para R\$ 35.008,91 em março de 2020); d) assim como o estado de calamidade pública pela pandemia da covid-19.

Superior Tribunal de Justiça

Em relação ao estado de calamidade pública pela covid-19, o qual impôs a restrição de diversas atividades econômicas, é este fato notório, de abrangência internacional. No Brasil, a situação de calamidade pública foi decretada em fevereiro de 2020, nos termos do Decreto Legislativo n. 6, de 20/3/2020, o qual foi regulamentado pela Lei n. 19.979/2020.

Já no âmbito do Distrito Federal, foi publicado o Decreto Distrital n. 40.539/2020, de 19/3/2020. O referido decreto, posteriormente revogado pelo Decreto n. 40.550, de 23/3/2020, previu, em seu art. 2º, a suspensão de diversas atividades no Distrito Federal, até o dia 5/4/2020, incluindo em seu inciso XI, os "estabelecimentos comerciais, de qualquer natureza, inclusive bares, restaurantes, lojas de conveniências e afins".

4. Sobre a questão, cumpre anotar a relevância dos litígios revisionais no contexto da pandemia da covid-19, o qual, uma vez mais, exsurge no âmbito do STJ.

O tema foi enfrentado recentemente por esta Quarta Turma, no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, oportunidade em que o Colegiado apresentou os primeiros delineamentos sobre a questão, ainda que estivesse em debate relação jurídica regida pelo CDC, qual seja, a prestação de serviços educacionais em que se pretendeu obter a redução proporcional das mensalidades escolares.

O entendimento adotado pelo colegiado naquele caso foi o seguinte:

RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. CDC. REDUÇÃO DO VALOR DAS MENSALIDADES ESCOLARES. SUPRESSÃO DE DISCIPLINAS E VEICULAÇÃO DAS AULAS PELO MODO VIRTUAL. SERVIÇO DEFEITUOSO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INEXISTÊNCIA. QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 6º, INCISO V, DO CDC. EXIGÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO IMODERADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO FORNECEDOR. IRRELEVÂNCIA. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO APTO À REVISÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar – de maneira concreta e imoderada – o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes.

2. O STJ de há muito consagrou a compreensão de que o preceito insculpido no inciso V do art. 6º do CDC exige a "demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor" (REsp n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ

de 1/7/2002, p. 339.)

3. Nesse contexto, a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes – tanto no âmbito material como na esfera processual –, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica do fornecedor.

4. Os princípios da função social e da boa-fé contratual devem ser sopesados nesses casos com especial rigor a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator estrutural do negócio – condição que deve ser reequilibrada tanto pelo Poder Judiciário quanto pelos envolvidos –, e aquelas que evidenciam ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes.

5. No caso, não houve comprovação do incremento dos gastos pelo consumidor, invocando-se ainda como ponto central à revisão do contrato, por outro lado, o enriquecimento sem causa do fornecedor - situação que não traduz a tônica da revisão com fundamento na quebra da base objetiva dos contratos. A redução do número de aulas, por sua vez, decorreu de atos das autoridades públicas como medida sanitária. Ademais, somente foram inviabilizadas as aulas de caráter extracurricular (aulas de cozinha experimental, educação física, robótica, laboratório de ciências e arte/música). Nesse contexto, não se evidencia base legal para se admitir a revisão do contrato na hipótese.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.998.206/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022.)

Vale destacar que, no caso referido, ponderaram-se, sobretudo, os limites em torno da "onerosidade excessiva", concluindo-se, naquela oportunidade, que a onerosidade apta à revisão contratual deve ser relevante, de maneira a atingir a estrutura do negócio jurídico, ainda que esteja relacionada a contratos regidos pela legislação consumerista.

Na hipótese ora em julgamento, por sua vez, a controvérsia tem como objeto a revisão de contrato de locação não residencial, a demandar – observadas sempre as particularidades do caso concreto – um novo enfrentamento da questão, nesta oportunidade sob os influxos do Código Civil.

Conforme tive a oportunidade de me manifestar, há consenso doutrinário de que as relações contratuais privadas são regidas, em linha de princípio, por três vertentes revisionistas, quais sejam: a) a teoria da base objetiva do contrato, aplicável, em regra às relações de consumo (art. 6º, inciso V, do CDC); b) a teoria da imprevisão (art. 317 do CC); e c) a teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC).

Tais hipóteses, embora encontrem fundamento em contextos normativos diversos, estão vinculadas aos princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, diretrizes que ganham relevo, sobretudo, com as recentes alterações

promovidas pela Lei de Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/2019), ainda que, quanto às normas do CDC, haja certa divergência para sua aplicação.

É, portanto, a liberdade de contratar a regra, tendo a intervenção judicial cabimento apenas quando imprescindível ao restabelecimento do equilíbrio entre as partes.

Outrossim, como base normativa do direito à revisão do contrato nas relações privadas de natureza civil, colhem-se:

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.

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 equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Nesse rumo, cumpre traçar as principais distinções entre o instituto da quebra da base objetiva do negócio jurídico, aplicável sobretudo às relações de consumo (art. 6º, inciso V, do CDC), e os da imprevisão e da onerosidade excessiva, extraídos, respectivamente, dos arts. 317 e 478 do Código Civil.

Como requisito comum, sobressai a ocorrência de **fato superveniente** capaz de alterar, de maneira significativa (ou estrutural), o equilíbrio econômico e financeiro da avença, dela decorrendo situação de onerosidade excessiva.

São essas, em linha de princípio, as características da quebra da base objetiva do contrato, prevista no CDC, que destaca o desequilíbrio econômico e financeiro como requisito central.

Ao contrário, para a revisão do contrato com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no CC, exige-se ainda que o fato (superveniente) seja **imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes**, relacionando-se tal requisito, segundo parte da doutrina, à vedação do enriquecimento ilícito.

Sobre o tema, confirmam-se os pertinentes ensinamentos de Leonardo Bessa acerca da revisão contratual com fundamento na quebra da base objetiva do negócio:

[...] Todavia, quando **tais alterações afetam a própria essência e razão do contrato, gerando obrigações excessivamente onerosas**, há preocupação jurídica em restabelecer o grau de equilíbrio, de modo a aproximá-lo ao momento inicial da celebração do vínculo.

[...]

No CDC, o art. 6º, V, não traz, como se observa de sua redação, a exigência de que o fato superveniente seja extraordinário e imprevisível. Também não se exige que haja vantagem para outra parte. A possibilidade de revisão dos contratos de consumo que se prolongam no tempo requer a presença de apenas dois requisitos: 1) fato superveniente; 2) e obrigações excessivamente onerosas.

A revisão, nesses moldes, é denominada teoria da base objetiva do negócio jurídico. Foi desenvolvida pelo jurista alemão Karl Larenz. Em resumo, integram a base objetiva do negócio circunstâncias fáticas cuja permanência ao longo do tempo são necessárias para que o contrato seja cumprido de modo útil para as partes.

(BESSA, Leonardo Roscoe. Código de Defesa do Consumidor comentado. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, pp. 64, 66 e 97.)

Quanto ao instituto da revisão por **onerosidade excessiva**, extraído do art. 478 do CC, Anderson Schreiber tece importantes considerações sobre os requisitos para a sua aplicação. Confira-se:

[...]

O segundo requisito é a **onerosidade excessiva, que consiste, essencialmente, em um sacrifício desproporcional sofrido pelo contratante, quer em face da contraprestação que recebe (desequilíbrio contratual vertical ou relacional), quer em face da obrigação que assumira ao tempo da conclusão do contrato (desequilíbrio contratual horizontal ou temporal).** [...] Nossa legislação deixou a cargo do prudente arbítrio do juiz, a aferição, nas hipóteses concretas, do **grau do sacrifício do agravamento econômico do contratante** necessário à configuração da excessiva onerosidade dos contratos em geral.

[...]

Ao requerer a configuração de uma **extrema vantagem** para um dos contratantes, a codificação brasileira parece ter dado guarida à antiga posição doutrinária que associava a proteção contra o desequilíbrio superveniente do contrato ao princípio geral de vedação ao enriquecimento sem causa. [...] Nessa direção, na *IV Jornada de Direito Civil*, foi aprovado o **Enunciado n. 365, com o seguinte teor: "A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como um elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena"**.

[...] a extrema vantagem seria mero reflexo da onerosidade excessiva: verificado que esta última incide sobre um dos contratantes, o outro contratante estaria *ipso facto* diante de uma extrema vantagem, na medida em que estaria na iminência de obter uma prestação por valor inferior ao valor que seria necessário para obter a mesma prestação naquele momento, à luz das condições do mercado.

(SCHREIBER, Anderson. et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência* / Anderson Schreiber. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 324.)

Em relação ao requisito da superveniência de **fato imprevisível ou extraordinário** – ponto importante para a distinção na adoção das teorias da imprevisão ou da quebra da base objetiva do negócio –, é inquestionável que a pandemia da covid-19 adequa-se, com perfeição, às exigências referidas.

Não há dúvidas de que a pandemia causada pelo coronavírus, sob tal perspectiva, exsurge como causa possível para aplicação de ambas as teorias.

Acerca do tema, vejam-se os estudos conduzidos por Schreiber e Tartuce:

PANDEMIA: Inúmeras ações foram ajuizadas pleiteando a resolução ou a revisão judicial dos contratos em razão da pandemia de covid-19. Os tribunais, de um modo geral, reconheceram o caráter imprevisível e extraordinário da pandemia (bem como das medidas restritivas instituídas para o seu combate). (...) Em sede de pedidos liminares de suspensão total ou parcial de pagamentos, muitas decisões consideraram suficiente o ineditismo da situação e seus impactos mais gerais, sem analisar com o necessário rigor o impacto na economia interna dos contratos. Algumas decisões, contudo, rejeitaram pedidos semelhantes em razão da ausência dos demais requisitos para a incidência do art. 478 do Código Civil (...)

(SCHERIBER, Anderson. et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 329.)

Por seu turno, é mister consignar a jurisprudência desta Corte sobre a temática, que, traçando paralelo com o entendimento adotado na conhecida situação envolvendo a revisão dos contratos de arrendamento mercantil indexados ao dólar durante o período de maxivalorização da moeda americana, no ano de 1999, estabeleceu as balizas para a revisão dos contratos tanto no âmbito das relações de consumo, como nas demais relações civis.

Note-se:

Direito do consumidor. Recurso especial. Ação de conhecimento sob o rito ordinário. Cessão de crédito com anuência do devedor. **Prestações**

indexadas em moeda estrangeira (dólar americano). Crise cambial de janeiro de 1999. Onerosidade excessiva. Caracterização. Boa-fé objetiva do consumidor e direito de informação.

- O preceito insculpido no inciso V do artigo 6º do CDC dispensa a prova do caráter imprevisível do fato superveniente, bastando a demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor.

- A desvalorização da moeda nacional frente à moeda estrangeira que serviu de parâmetro ao reajuste contratual, por ocasião da crise cambial de janeiro de 1999, **apresentou grau expressivo de oscilação, a ponto de caracterizar a onerosidade excessiva que impede o devedor de solver as obrigações pactuadas.**

- A equação econômico-financeira deixa de ser respeitada quando o valor da parcela mensal sofre um reajuste que não é acompanhado pela correspondente valorização do bem da vida no mercado, havendo quebra da paridade contratual, à medida que apenas a sociedade de fomento ao crédito estará assegurada quanto aos riscos da variação cambial.

- É ilegal a transferência de risco da atividade financeira ao consumidor, ainda mais quando não observado o seu direito à informação.

(REsp n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ de 1/7/2002, p. 339.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DÓLAR AMERICANO. MAXIDESVALORIZAÇÃO DO REAL. AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE PROFISSIONAL. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. TEORIAS DA IMPREVISÃO. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA BASE OBJETIVA. INAPLICABILIDADE.

1. Ação proposta com a finalidade de, após a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, modificar cláusula de **contrato de compra e venda, com reserva de domínio, de equipamento médico (ultrassom), utilizado pelo autor no exercício da sua atividade profissional de médico, para que, afastada a indexação prevista, fosse observada a moeda nacional.**

2. [...] Inaplicabilidade das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometa o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica.

4. O histórico inflacionário e as sucessivas modificações no padrão monetário experimentados pelo país desde longa data até julho de 1994, quando sobreveio o Plano Real, seguido de período de relativa estabilidade até a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, não autorizam concluir pela imprevisibilidade desse fato nos contratos firmados com base na cotação da moeda norte-americana, em se tratando de relação contratual paritária.

5. A teoria da base objetiva, que teria sido introduzida em nosso

ordenamento pelo art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor - CDC, difere da teoria da imprevisão por prescindir da previsibilidade de fato que determine oneração excessiva de um dos contratantes. Tem por pressuposto a premissa de que a celebração de um contrato ocorre mediante consideração de determinadas circunstâncias, as quais, se modificadas no curso da relação contratual, determinam, por sua vez, consequências diversas daquelas inicialmente estabelecidas, com repercussão direta no equilíbrio das obrigações pactuadas. Nesse contexto, a intervenção judicial se daria nos casos em que o contrato fosse atingido por fatos que comprometessem as circunstâncias intrínsecas à formulação do vínculo contratual, ou seja, sua base objetiva.

6. Em que pese sua relevante inovação, tal teoria, ao dispensar, em especial, o requisito de imprevisibilidade, foi acolhida em nosso ordenamento apenas para as relações de consumo, que demandam especial proteção. Não se admite a aplicação da teoria do diálogo das fontes para estender a todo direito das obrigações regra incidente apenas no microsistema do direito do consumidor, mormente com a finalidade de conferir amparo à revisão de contrato livremente pactuado com observância da cotação de moeda estrangeira.

7. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.321.614/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe de 3/3/2015.)

5. Definidas as principais linhas para a revisão dos contratos, cumpre verificar a extensão dos efeitos da pandemia no caso concreto.

Por oportuno, rememore-se a premissa extraída do julgamento do REsp n. 1.998.206-DF, no sentido de que "a revisão dos contratos em razão da pandemia não consiste em decorrência lógica ou automática, devendo-se levar em conta, sobretudo, a natureza do contrato e a conduta, tanto no âmbito material como na esfera processual, das partes envolvidas".

Em razão da pertinência do tema, permitam-me ainda a reprodução de excerto do voto condutor no referido julgamento:

[...] após a deflagração da crise sanitária da covid-19, inúmeros foram os diplomas normativos expedidos como forma de regulamentar o estado de emergência instaurado.

[...]

A gênese a ser extraída dos normativos mencionados, especialmente no que se refere aos impactos da pandemia nas relações privadas, é a manutenção dos contratos, assegurando-se, na medida do possível, a continuidade das relações sem a aplicação dos ônus por eventual inadimplemento.

[...]

A análise do desequilíbrio econômico e financeiro deve ser

realizada, portanto, com base no grau do desequilíbrio e nos ônus a serem suportados pelas partes, na específica circunstância de o evento superveniente não se encontrar na esfera de responsabilidade da atividade econômica do fornecedor, como ocorre no caso em análise.

Ademais, como visto, **os princípios da função social dos contratos e da boa-fé deverão ser sopesados com especial rigor, a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator de inviabilidade absoluta do negócio – situação que deve ser reequilibrada tanto pelas como pelo Poder Judiciário –, bem como aquelas que revelem ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes.**

Nessa linha, para exame do caso em questão, destacam-se os seguintes pontos: a) a impossibilidade do exercício das atividades desenvolvidas pelo locatário em razão das medidas sanitárias de combate ao novo coronavírus; b) a redução do faturamento da locatária no período entre janeiro e março de 2020 – devidamente comprovada nos autos por balancetes financeiros; c) a viabilidade da manutenção do contrato.

Conforme referido, o ramo empresarial desenvolvido pela locatária era uma empresa de *coworking*, cujo objetivo, em linhas gerais, é o compartilhamento de espaço para empreendedores e empresas de pequeno porte. Ou seja, o *coworking* é um espaço físico que pode ser compartilhado por várias empresas ou profissionais liberais. Consoante constou dos autos, o Decreto Distrital n. 40.539/2020, de 19/3/2020, proibiu o funcionamento das atividades de comércio, inicialmente, até a data de 4/4/2020.

A redução da atividade comercial da recorrida, portanto, foi satisfatoriamente demonstrada por meio de balancetes financeiros da empresa.

Nesse ponto, sem razão a recorrente quando alega que houve "mera presunção da queda do faturamento", na medida em que o fato foi comprovado por documento idôneo, de maneira objetiva (*os balancetes analíticos juntados pela autora demonstram uma queda na receita de R\$ 48.193,65 em janeiro para R\$ 35.008,91 em março de 2020, ou seja, uma redução de 27,35%*). O período, portanto, coincide com a restrição imposta pelos órgãos governamentais, no caso, o Decreto Distrital n. 40.539/2020, **de 19/3/2020** (*o Decreto Distrital n. 40.539, de 19.03.2020, suspendeu o funcionamento de estabelecimentos comerciais de qualquer natureza, afetando claramente a atividade desempenhada pela autora* (id. 61377868).

No entanto, ao contrário do que alega a recorrente, não se extrai da moldura fática firmada pelas instâncias ordinárias a "existência de outras fontes de rendas pela locatária", nem mesmo a comprovação de que "sua única fonte de renda está nas locações dos imóveis que possui", não se permitindo o debate dessas questões nesta instância

extraordinária, por demandar inevitável revolvimento de matéria fático-probatória.

Sobre a questão, vale mencionar as ponderações de José Fernando Simão, em obra já referenciada, no sentido de que "**o desequilíbrio das prestações (desproporção manifesta) deve ter por fundamento circunstâncias objetivas e não ligadas à pessoa do devedor de maneira subjetiva**".

Veja-se:

[...] Ao se aplicar a teoria da impossibilidade econômica, a base estrutural do contrato (*pacta sunt servanda*) ficaria tão corroída por esse enorme risco inserido pela doutrina (questão pessoal do devedor que permite revisão das prestações) que poria em xeque a existência do princípio da obrigatoriedade, já que tão comum e corriqueiras seriam as exceções. (SCHREIBER, Anderson. et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência* / Anderson Schreiber. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, pp. 211-214.)

No entanto, o recorrente defende que os efeitos decorrentes da pandemia atingiram a ambas as partes, portanto, não poderia se falar em revisão contratual em benefício do locatário.

Nesse ponto, embora não se conteste o efeito negativo decorrente da pandemia nos contratos de locação não residencial para ambas as partes, em que estas são efetivamente privadas, em maior ou menor extensão, seja em relação ao uso do bem seja quanto à percepção dos rendimentos sobre o imóvel decorrentes do direito de propriedade, penso que, no caso em debate, sobreveio **desequilíbrio econômico-financeiro imoderado para a locatária**.

Por certo, a locatária, que ficou privada do exercício de suas atividades por tempo determinado, manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, quando as circunstâncias foram drasticamente alteradas, às quais, inclusive, acaso fossem conhecidas à época da contratação, poderiam levar ao estabelecimento de outros valores ou até mesmo à não contratação – situação que comporta, segundo penso, a intervenção no contrato a fim de que sejam restabelecidos os elementos econômico e financeiro das partes para que se adequem às novas condições.

Nessa linha, a fixação de um período determinado para que as partes possam se adequar às condições (adversas) que lhes foram impostas, constitui medida salutar, capaz de promover a melhor composição para cada caso, especialmente quando a manutenção do contrato é viável, como na hipótese dos autos.

Em obra específica sobre o tema, confirmam-se as ponderações de Carlos Edison Monteiro Filho, nas quais ele alerta para a necessidade do "**controle funcional do**

negócio em sua integralidade.

Leia-se:

[...] A impossibilidade de cumprimento do dever de prestar parece apresentar, no rigor técnico, **diferentes graus de incidência na concreta relação negocial.** [...] **Em seguida, passa-se às impossibilidades temporárias, as quais, por atuarem como fatores de diferimento de eficácia, podem resultar redução da contraprestação, prorrogação de prazos, ou eventualmente suspensão de pagamentos [...]**

[...]

(MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (coords.). *Coronavírus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais*. 2. ed. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2021, p. 25.)

Da mesma obra são os ensinamentos colhidos de Arthur Lobo e Wagner Dias:

Por outro lado, cumpre alertar que alguns setores não foram impactados (v.g. farmácias, supermercados, fabricantes e distribuidores de medicamentos, via de regra, aumentaram suas vendas durante a pandemia), **razão pela qual a alegação de onerosidade excessiva há de ser analisada com profundidade diante do caso concreto não bastando uma genérica e lacunosa notificação do devedor para se valer de uma suspensão de pagamento, por exemplo.**

(LOBO, Arthur Mendes; DIAS, Wagner Inácio. *Pandemia e locação comercial*. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (coords.). *Coronavirus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais*. 2 ed. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2021. pp. 127-137.)

Portanto, a alegação do recorrente de que os riscos não poderiam ser suportados em nenhuma medida pelo locador, no caso concreto, não se compatibiliza com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, na especial conjuntura econômica e social que a todos assolava todo o País na época.

É cediço que a liberdade de contratar, embora exsurja como núcleo fundador das relações privadas, encontra limites nas regras da boa-fé objetiva e da função social dos contratos, que, por sua vez, devem ser interpretadas de acordo com a natureza da relação jurídica firmada, autorizando-se, assim, em maior ou menor medida, a intervenção do Estado-Juiz como forma de restabelecer o equilíbrio entre as partes.

Como bem sintetiza Schreiber e Tartuce, na obra *Código Civil comentado*:

A liberdade de contratar encontra, por assim dizer, um limite na realização desse interesse [particular], ficando a eficácia da cláusula suspensa até que tal interesse tenha sido atendido e com os necessários ajustes na dinâmica econômica do contrato. Isso ocorre porque cada exercício concreto de liberdade contratual pelos contratantes está permanentemente condicionado ao **atendimento de interesses sociais que se afigurem relevantes naquela situação particular. A ordem jurídica realiza um juízo de merecimento de tutela (meritevolezza) de cada ato da vida contratual, à luz dos interesses sociais que toquem aquele contrato específico.**

(SCHREIBER, Anderson. et al. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 286).

A diretriz da boa-fé, portanto, deveria ser observada, mormente porque os ônus suportados pelo locatário revelaram-se desmesurados.

Ademais, a situação da pandemia pode ser enquadrada como fortuito externo ao negócio, circunstância que exige a ponderação dos sacrifícios de cada parte na relação contratual.

Nesse diapasão, estando configurado o desequilíbrio estrutural na relação entre as partes devido aos efeitos da pandemia da covid-19, assim como em razão das diretrizes da boa-fé e da função social do contrato, da equivalência material, da moderação e da higidez das relações contratuais, penso que a revisão do contrato na hipótese é de rigor.

6. Diante do exposto, com acréscimo de fundamentação, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0316878-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.984.277 / DF**

Número Origem: 07112415720208070001

PAUTA: 16/08/2022

JULGADO: 16/08/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EGA - ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO RODRIGUES DA SILVA - DF026982
 AMANDA PIMENTA GEHRKE - DF052525
RECORRIDO : OPERATIVA DE SISTEMAS EIRELI
OUTRO NOME : OPERATIVA DE SISTEAS LDTA-ME
ADVOGADOS : DEBORA LETICIA MACIANO XAVIER GARCIA - DF045327
 LEANDRO GARCIA SANTOS XAVIER - DF043919
 DANILO FRANCO RAMOS - DF056007

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.