



## Resenha do artigo intitulado “Contratos de locação imobiliária na pandemia”<sup>1</sup>

Review of the article titled “Real estate lease contracts in the pandemic”

**Guilherme Pires Monteiro<sup>2</sup>**

<https://orcid.org/0009-0003-7423-6171>

<http://lattes.cnpq.br/8163793864588992>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: [guilhermepiresmonteiro@gmail.com](mailto:guilhermepiresmonteiro@gmail.com)

### Resumo

Esta é uma resenha do artigo intitulado “Contratos de locação imobiliária na pandemia”. Este artigo é de autoria de: Anderson Schreiber. O artigo aqui resenhado foi publicado no periódico “Pensar” da Revista de Ciências Jurídicas, no Vol. 25, edição n. 4, p. 1-13, out./dez. 2020.

**Palavras-chave:** Contrato de locação imobiliária. Impossibilidade da prestação. Onerosidade excessiva. Frustração parcial do fim do contrato.

### Abstract

*This is a review of the article entitled 'Real Estate Lease Contracts during the Pandemic.' The author of this article is Anderson Schreiber. The reviewed article was published in the journal 'Pensar' da Revista de Ciências Jurídicas, in Vol. 25, issue no. 4, pp. 1-13, Oct./Dec. 2020.*

**Keywords:** *Real estate lease agreement. Impossibility of performance. Excessive burden. Partial frustration of the contract's purpose.*

### Resenha

Esta é uma resenha do artigo intitulado “Contratos de locação imobiliária na pandemia”. Este artigo é de autoria de: Anderson Schreiber. O artigo aqui resenhado foi publicado no periódico “Pensar” da Revista de Ciências Jurídicas, no Vol. 25, edição n. 4, p. 1-13, out./dez. 2020.

Quanto ao autor principal deste artigo, é pertinente explorar o currículo de Anderson Schreiber. Doutor em Direito Privado Comparado pela Università degli studi del Molise (Itália) e Mestre em Direito Civil pela Universidade do

<sup>1</sup> Resenha de aproveitamento da disciplina TC (Trabalho de Curso), do curso Bacharelado em Direito, do Centro Universitário Processus – UniProcessus, sob a orientação dos professores *Jonas Rodrigo Gonçalves* e *Daniilo da Costa*. A revisão linguística foi realizada por *Evaldo Pereira de Souza*.

<sup>2</sup> Graduando(a) em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Schreiber (2020) traz consigo uma sólida formação acadêmica. Além de sua contribuição como Professor Titular de Direito Civil na Universidade do Estado do Rio de Janeiro, ele desempenha um papel significativo como Professor Permanente nos Programas de Mestrado e Doutorado em Direito Civil da mesma instituição. Schreiber (2020) é reconhecido internacionalmente como membro da Academia Internacional de Direito Comparado. Sua atuação como Procurador do Estado do Rio de Janeiro e advogado, baseado no Rio de Janeiro – RJ – Brasil, amplia sua perspectiva prática, enriquecendo assim a abordagem teórica e acadêmica presente em sua obra sobre contratos de locação imobiliária na pandemia, além disso, Schreiber (2020) publicou diversos livros e artigos sobre direito civil e imobiliário.

Este artigo é estruturado nos seguintes capítulos: Resumo, Palavras-chave, *Abstract*, *Keywords*, Introdução, Desenvolvimento, Considerações Finais, Referências. O Desenvolvimento é subdividido em diversos subcapítulos, abordando diferentes aspectos dos contratos de locação imobiliária na pandemia. Os subcapítulos incluem: Introdução; Locações Residenciais; Locação Comercial; Locação em Shopping Center; Ação de Revisão do Contrato de Locação com Base na Frustração Temporária do Fim do Contrato; À Guisa de Conclusão: Dever de Renegociar.

Este estudo explora os impactos potenciais da pandemia de COVID-19 nos contratos de locação imobiliária, considerando as características distintas das relações locatícias residenciais, não residenciais e em shopping centers. A conclusão destaca que, em grande parte dos casos, não se trata de impossibilidade de cumprimento ou onerosidade excessiva, como alguns autores argumentam, mas sim de uma situação chamada "frustração do fim do contrato". É enfatizado que essa frustração geralmente é temporária, sugerindo não a rescisão do vínculo obrigacional, mas a revisão do contrato. A presente pesquisa propõe a importância do reconhecimento de um dever de renegociação desses contratos, fundamentado na cláusula geral de boa-fé objetiva e outros princípios. O estudo foi conduzido por meio do método dedutivo, utilizando a doutrina e jurisprudência relevantes para a matéria.

O tema central abordado neste artigo é o impacto da pandemia nos contratos de locação imobiliária, com ênfase na necessidade de renegociação entre as partes contratantes. O problema discutido na introdução diz respeito à inadequação de decisões judiciais e artigos doutrinários que recorrem à impossibilidade total ou parcial da prestação, bem como ao desequilíbrio contratual superveniente (excessiva onerosidade) como fundamentos para revisão dos contratos de locação afetados pela pandemia. Há uma chamada de atenção para a urgente correção desse equívoco, visando encontrar uma solução jurídica tecnicamente sustentável na ordem jurídica brasileira. O artigo parte da hipótese de que as restrições governamentais ao exercício do comércio podem gerar uma frustração do fim ao qual a prestação se dirige, mas não constituem impossibilidade da prestação do locador. Argumenta-se que, em casos como a proibição de certas atividades comerciais por leis governamentais, o locador não participa dos riscos do ramo comercial explorado pelo locatário, e isso não configura impossibilidade da prestação por parte do locador.

O estudo teve como objetivo geral analisar os impactos da pandemia do novo coronavírus em contratos de locação imobiliária, abrangendo as particularidades nas relações residenciais, não residenciais e em shopping centers. Para atingir esse propósito, os objetivos específicos incluíram a

investigação dos efeitos pandêmicos em locações residenciais, a avaliação de possíveis impossibilidades de prestação ou excessiva onerosidade, a análise das implicações nas locações não residenciais, com ênfase no contexto comercial, a diferenciação das locações em shopping center diante das restrições e impactos econômicos, a avaliação dos limites da atuação judicial em contratos afetados pela pandemia, e a ênfase na importância da renegociação como meio de ajustar os termos contratuais à nova realidade, respaldando-se na cláusula de boa-fé objetiva e outros fundamentos jurídicos. Esses objetivos específicos buscaram proporcionar uma compreensão aprofundada e contextualizada dos efeitos da pandemia em diferentes categorias de contratos de locação.

A pesquisa destaca sua relevância profissional ao explorar os impactos da pandemia nos contratos de locação imobiliária, oferecendo insights valiosos para profissionais do setor, como advogados, corretores e gestores imobiliários. Ao analisar casos específicos, fornece orientações sobre a necessidade de renegociação e revisão contratual, alinhando-se à realidade única de cada relação. Do ponto de vista científico, contribui para o conhecimento jurídico ao contestar interpretações inadequadas de conceitos como impossibilidade da prestação ou excessiva onerosidade em decisões judiciais e artigos doutrinários. A pesquisa adota uma abordagem dedutiva, ancorada na doutrina e jurisprudência, em busca de soluções tecnicamente sustentáveis na ordem jurídica brasileira. Socialmente, esclarece a distinção entre dificuldades pessoais e questões contratuais, especialmente em locações residenciais, evitando interpretações equivocadas que poderiam resultar em propostas legislativas inadequadas ou decisões judiciais controversas, promovendo, assim, uma compreensão mais clara das relações entre locadores e locatários no contexto da pandemia.

Para a condução desta pesquisa, adotou-se o método dedutivo de investigação científica, fundamentado na análise da doutrina e jurisprudência pertinentes à matéria. O estudo buscou examinar os possíveis impactos da pandemia do novo coronavírus nos diferentes tipos de contrato de locação imobiliária, focalizando nas relações locatícias residenciais e não residenciais, incluindo as locações em shopping centers. A abordagem dedutiva permitiu uma análise sistematizada das peculiaridades de cada tipo de contrato e das implicações legais decorrentes da pandemia.

O primeiro capítulo de “introdução” desta obra focaliza a repercussão da pandemia nos contratos de locação imobiliária, sublinhando a necessidade de priorizar a renegociação. O autor endossa a centralidade dos contratantes na adaptação de termos contratuais à nova realidade, destacando sua capacidade única de compreender e ajustar os impactos sofridos. Ao abordar as tentativas de renegociação e os equívocos associados, como a invocação genérica de casos fortuitos, o autor observa o recurso ao Judiciário. A crítica à abordagem que recorre a institutos como impossibilidade da prestação ou excessiva onerosidade destaca a busca por soluções sustentáveis. O capítulo estrutura a análise tematicamente, iniciando com locações residenciais e concluindo com a importância da renegociação.

O segundo capítulo “Locações residenciais” aborda contratos de locação residencial durante a pandemia. Destaca que, em princípio, não há efeitos diretos, pois ceder o uso para fins residenciais e pagar aluguel continuam possíveis. Dificuldades financeiras dos locatários não configuram

impossibilidade ou desequilíbrio contratual. Sugere que, se necessário, o Congresso pode intervir legislativamente para impor descontos nos aluguéis. Critica a proposta do Projeto de Lei n.º 1.179, argumentando que não abordava impossibilidade ou desequilíbrio contratual, mas refletia aspirações de alívio para locatários. Observa que, em alguns casos, locatários residenciais podem fruir mais do contrato durante o confinamento. No contexto de condomínios, restrições a áreas comuns não justificam redução do aluguel, enquanto medidas restritivas sujeitam-se ao controle judicial. O autor prospecta a possibilidade de desequilíbrio contratual se os valores dos imóveis caírem substancialmente no futuro, discutindo a aplicabilidade da ação de revisão do valor da prestação antes dos três anos previstos na Lei do Inquilinato.

O terceiro capítulo “Locação comercial”, concentra-se na locação comercial. Schreiber (2020) argumenta sobre a impossibilidade da prestação devido às restrições governamentais impostas durante a pandemia. Contudo, a análise técnico-jurídica refuta essa impossibilidade, destacando que as medidas não afetam a prestação do locador, que consiste na cessão do uso do imóvel. Embora as restrições possam frustrar o propósito comercial do locatário, não configuram impossibilidade da prestação. O autor explora a ausência de desequilíbrio contratual e discute a frustração do fim do contrato, uma questão ainda não expressamente regulamentada no direito brasileiro.

No quarto capítulo da obra “Ação de revisão do contrato de locação com base na frustração temporária do fim do contrato”, a discussão sobre a ação de revisão do contrato de locação, com base na frustração temporária do seu término, ganha relevância jurídica. Essa análise é vital, considerando os preceitos legais que regem a matéria. Em conformidade com o artigo 19 da Lei do Inquilinato, que trata das ações revisionais, destaca-se que a ação fundamentada na frustração temporária do fim do contrato não se confunde com aquela amparada no desequilíbrio entre as prestações, regido pelos artigos 317 c/c 478 do Código Civil. Mesmo quando se argumenta que o artigo 19 exclui a aplicação desses dispositivos, é necessário reconhecer a viabilidade da ação de revisão com base na frustração temporária do fim do contrato, independentemente do decurso do lapso de três anos. Dessa forma, a obra ressalta a importância de discernir entre a frustração e o desequilíbrio contratual, evitando a aplicação genérica do termo “quebra da base do negócio” e enfatizando a necessidade de abordar esses institutos de maneira distinta, à luz das peculiaridades de cada caso.

No quinto capítulo “Locação em shopping center”, a obra se debruça sobre a locação em shopping centers, ressaltando a peculiaridade dessa modalidade contratual. Ao explorar os efeitos da pandemia nesse contexto, a análise se divide em duas situações distintas: (a) o fechamento do shopping por determinação governamental e (b) o impacto significativo causado pela redução de circulação, mesmo em empreendimentos que permaneceram abertos. O autor enfatiza que, mesmo nos casos de shopping aberto, a comprovação da frustração do fim contratual exige exame detalhado da situação específica, colocando o ônus probatório sobre o locatário para demonstrar a substancial diminuição de receitas. Essa abordagem se alinha à necessidade de avaliar cada caso individualmente, evitando generalizações prejudiciais.

No sexto e último segmento “À guisa de conclusão: dever de renegociar”, a obra ressalta a importância de identificar e delimitar tecnicamente os efeitos das patologias contratuais decorrentes da pandemia. Criticando abordagens

genéricas como "caso fortuito" ou "força maior", destaca a necessidade de avaliar o impacto específico sobre cada contrato. Schreiber (2020) enfatiza a inadequação de soluções baseadas em equidade, defendendo a aplicação consistente do ordenamento jurídico. Além disso, destaca um dever implícito de renegociar contratos afetados por patologias temporárias, respaldado pela cláusula geral de boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422). Este dever, fundamentado na proporcionalidade e na busca por soluções extrajudiciais, assume destaque nas relações locatícias impactadas pela pandemia, incentivando a solidariedade e a autocomposição entre as partes contratantes.

Por fim, a obra resenhada destaca a importância de abordar os impactos da pandemia nos contratos de locação, enfatizando a necessidade de evitar generalizações abstratas. Conclui que, na maioria dos casos, a situação não configura impossibilidade da prestação, mas sim uma "frustração do fim do contrato", geralmente temporária. Recomenda a revisão dos contratos em vez de sua extinção, ressaltando a utilidade do reconhecimento de um dever implícito de renegociação, fundamentado na cláusula geral de boa-fé objetiva. Destaca o papel crucial dos contratantes na busca por soluções consensuais, promovendo a autocomposição e reservando ao Poder Judiciário um papel residual.

### Referências:

BRASIL. **Projeto de Lei nº 1179, de 2020**. Institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de direito privado em virtude da pandemia da Covid-19; e altera a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2247564#:~:text=O%20Projeto%20de%20Lei%201179%2F20%20i nstitui%20regras%20transit%C3%B3rias,outubro%2C%20a%20concess%C3%A3o%20de%20liminares%20para%20despejo%20%28...%29>>. Acesso em: 17 de nov. 2023.

BRASIL. **Arts. 317 e 478 do Código Civil**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/busca?q=arts.+317+e+478+do+c%C3%B3digo+civil>>. Acesso em: 17 de nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 17 de nov. 2023.

SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. **Pensar**, Fortaleza, v. 25, n. 4, p. 1-13, out./dez. 2020.