

A POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE CORONA VÍRUS (Covid 19)

A recente pandemia causada pelo coronavírus implicou no fechamento temporário de diversos estabelecimentos comerciais do Estado de São Paulo, sendo que a medida foi recentemente estendida até o dia 10 de Maio.

A situação excepcional e de todo imprevisível acarreta impacto direto em diversos contratos, entre eles os de locação de imóveis e de financiamentos bancários, eis que o Decreto Governamental implica na impossibilidade de exercício da atividade comercial de diversas empresas, com a consequente interrupção repentina no faturamento.

Desta feita, diversos locatários, país afora, sofrem prejuízos diretos e financeiramente insuportáveis, em decorrência da pandemia ocasionada pelo Coronavírus, havendo evidente alteração das bases do negócio/contrato o que permite a modificação da contraprestação devida por uma das partes.

Isso porque quando da assinatura do Contrato as partes não previam uma situação como a presente, capaz de afetar diretamente o resultado das atividades comerciais desenvolvidas pelas empresas.

Tais eventos autorizam a revisão contratual, de modo a tornar as prestações devidas, proporcionais ao prejuízo sofrido, como previsto nos artigos 317, 478 e 422 do Código Civil, abaixo transcritos:

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. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa fé.

Vale ressaltar que a pandemia do Covid 19 modificou as bases do negócio, na medida em que a maioria dos estabelecimentos se encontra fechado, o número de pessoas nas ruas é mínimo e mesmo o fluxo de compras praticamente cessou e enquanto perdurar a crise causada pelo Coronavírus, é evidente desproporção entre o valor do aluguel acordado antes desta e a correta contraprestação pela utilização do imóvel locado, que praticamente deixou de ser explorado comercialmente, sendo impossível ao locatário seguir pagando o locativo fixado no Contrato, o qual foi estabelecido quando de uma situação que não mais existe.

Assim, de plena aplicação da Teoria da Imprevisão, eis que a pandemia de Corana Virus (Covid-19) se trata de caso fortuito, que jamais poderia estar contemplado no contrato original, ademais, nesta época de crise, é de suma importância a continuidade e manutenção da empresa, dos empregos e dos encargos sociais e tributários dela advindos, para que se atinja o fim social elencado no artigo 170 da Constituição Federal.

Entender de forma diversa, é não só abster-se de aplicar a lei, mas também, prejudicar o próprio locador, eis que este também não mais virá a receber se houver a quebra da empresa. É como na fábula de Esopo, “matar a galinha dos ovos de ouro”. Ademais, tudo leva a crer que a situação seja passageira e que, em breve, cerca de 3 a 5 meses, tudo volte a normalidade, voltando, também o contrato ao originalmente pactuado.

Trata-se, portanto, de situação cujos efeitos ainda não podem ser totalmente conhecidos, mas que autoriza, a revisão do contrato em razão da onerosidade excessiva causada por fato superveniente, sendo que a redução no valor dos aluguéis é medida que se impõe e que visa permitir a retomada das atividades empresariais após a pandemia, prestigiando-se, tanto quanto possível, a manutenção da empresa, os empregos gerados, bem como o desenvolvimento econômico.

Autor: Carlos Manuel Alcobia Mendes

Advogado, formado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP, membro da Ordem dos Advogados do Brasil (nº182.587), seção São Paulo e da Associação dos Advogados de São Paulo – AASP, pós-graduado em Direito Material e Processual do Trabalho pelo Instituto Internacional de Ciências Sociais, com especialização em Direito Empresarial pela Escola Superior de Advocacia, Direito Penal pela PUC/SP, Direito Imobiliário pela Faculdade Tancredo Neves e em Cobrança judicial – pela Lex consulting. Sócio do Escritório Alcobia Mendes Advogados Associados

Contato: carlos@alcobiamendes.com.br

website: www.alcobiamendes.com.br