



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.032.878 - GO (2022/0324884-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EAS TURISMO - EIRELI
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
DANIEL RAUL PACHECO - SC059038
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA
RECORRIDO : ENAC EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
FERNANDO RIBEIRO ALVES - GO039488

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ALUGUEL ENTRE *SHOPPING CENTER* E LOJISTA. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. CONTRATOS PARITÁRIOS. REGRA GERAL. PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA*. POSSIBILIDADE DE REVISÃO. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. PREVISÃO DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. RESOLUÇÃO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO DISPOSITIVO QUE AUTORIZA TAMBÉM A REVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19 QUE CONFIGURA, EM TESE, EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO APTO A POSSIBILITAR A REVISÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL, DESDE QUE PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

1. Ação revisional de contrato de aluguel entre *shopping center* e lojista, ajuizada em 20/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/8/2022 e concluso ao gabinete em 20/10/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a revisão de contrato de aluguel firmado entre *shopping center* e lojista, com fundamento nas teorias da imprevisão (art. 317 do CC) e onerosidade excessiva (art. 478 do CC), em razão da superveniência da pandemia do coronavírus.

3. Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e *do pacta sunt servanda*, diretrizes positivadas no art. 421, *caput*, e 421-A do Código Civil, incluídas pela Lei nº 13.874/2019.

4. Nada obstante, o próprio diploma legal consolidou hipóteses de revisão e resolução dos contratos (317, 478, 479 e 480 do CC). Com amparo doutrinário, verifica-se que o art. 317 configura cláusula geral de revisão da prestação contratual e que a interpretação sistêmica e teleológica dos arts. 478, 479 e 480 autorizam também a revisão judicial do pactuado.

5. A Teoria da Imprevisão (art. 317 do CC), de matriz francesa, exige a comprovação dos seguintes requisitos: (I) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao de sua origem; (II) superveniência de evento imprevisível; (III) que acarrete desproporção manifesta entre o valor da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prestação devida e o do momento de sua execução. A pedido da parte, o juiz poderá corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar, quanto possível, o seu valor real.

6. A Teoria da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), de origem italiana, pressupõe (I) contratos de execução continuada ou diferida; (II) superveniência de acontecimento extraordinário e imprevisível; (III) que acarrete prestação excessivamente onerosa para uma das partes; (IV) extrema vantagem para a outra; e (V) inimputabilidade da excessiva onerosidade da prestação ao lesado. Possibilidade de flexibilização da “extrema vantagem”.

7. A pandemia da Covid-19 configura crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de incontáveis vidas. Diante do cenário emergencial, garantiu-se às autoridades públicas, no âmbito de suas competências, a adoção de medidas necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas (Lei nº 13.979/2020). Nesse contexto, antes da Federação decretaram a suspensão de atividades e do funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais (*lockdown*), entre os quais se destacam, por exemplo, o atendimento ao público em *shopping centers* – excepcionados, muitas vezes, os supermercados, laboratórios, clínicas de saúde e farmácias neles existentes.

8. A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial.

9. A superveniência de doença disseminada mundialmente, que, na tentativa de sua contenção, ocasionou verdadeiro *lockdown* econômico e isolamento social, qualifica-se como evento imprevisível, porquanto não foi prevista, conhecida ou examinada pelos contratantes quando da celebração do negócio jurídico, e extraordinário, pois distante da álea e das consequências ínsitas e objetivamente vinculadas ao contrato.

10. Conclui-se que a pandemia ocasionada pela Covid-19 pode ser qualificada como evento imprevisível e extraordinário apto a autorizar a revisão dos aluguéis em contratos estabelecidos pelo *shopping center* e seus lojistas, desde que verificados os demais requisitos legais estabelecidos pelo art. 317 ou 478 do Código Civil.

11. Na mesma linha de raciocínio, esta Corte permitiu a revisão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proporcional de aluguel em razão das consequências particulares da pandemia da Covid-19 em relação à empresa de *coworking*, cujo faturamento foi drasticamente reduzido no período pandêmico (REsp 1.984.277/DF, Quarta Turma, DJe 9/9/2022).

12. Hipótese em que o contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, demonstra não estar caracterizado o desequilíbrio na relação locatícia no contrato estabelecido entre o *shopping center* (recorrido) e o lojista (recorrente), pois não verificada a desproporção (art. 317) ou a excessiva onerosidade (art. 478) na prestação *in concreto*. Ao contrário, o acórdão estadual afirma que o recorrido concedeu desconto substancial no valor do aluguel em razão do cenário pandêmico de suspensão das atividades econômicas. Ausentes os requisitos legais, não há possibilidade de revisão do contrato. Necessidade de manutenção da decisão.

13. Recurso especial conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de abril de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.032.878 - GO (2022/0324884-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EAS TURISMO - EIRELI
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
DANIEL RAUL PACHECO - SC059038
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA
RECORRIDO : ENAC EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
FERNANDO RIBEIRO ALVES - GO039488

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por EAS TURISMO EIRELI ME (FRANQUEADA CVC), fundamentado exclusivamente na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJGO.

Recurso especial interposto em: 30/8/2022.

Concluso ao gabinete em: 20/10/2022.

Ação: revisional de contrato de aluguel, ajuizada por EAS TURISMO EIRELI ME (FRANQUEADA CVC) em face de CONDOMINIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIANIA e ENAC – EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA.

Na inicial, o recorrente sustenta a impossibilidade de adimplir o contrato de aluguel firmado entre as partes em razão da superveniência da pandemia ocasionada pelo Coronavírus (COVID-19), evento imprevisível e extraordinário que acarretou a insuficiência financeira da empresa recorrente, com atuação no setor de turismo.

Sentença: o Juízo de origem decidiu que a pandemia, apesar de configurar “acontecimento extraordinário e imprevisível”, não exime o postulante da revisional de demonstrar que “a prestação devida ao credor se tornou excessivamente onerosa, de modo que a situação levasse a outra parte a auferir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

considerável vantagem econômica”. Ao analisar a hipótese dos autos, entendeu não estar comprovada a “desproporção das contraprestações ou a onerosidade excessiva em favorecimento do locador que autorize a redução de valores nos moldes pretendidos pela parte autora” e, portanto, julgou improcedentes os pedidos iniciais (e-STJ fls. 281-285).

Acórdão: o TJGO, após tecer considerações a respeito da possibilidade da revisional em razão das nocivas, imprevisíveis e extraordinárias consequências da pandemia, concluiu no mesmo sentido do Juízo originário, negando provimento à apelação interposta pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR. DECISÃO SURPRESA E CERCEAMENTO DEFESA. REJEITADA. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AGÊNCIA TURISMO. FECHAMENTO. PANDEMIA. REDUÇÃO E/OU ISENÇÃO ALUGUÉIS E CONSECTÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. CASO CONCRETO. IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ao julgador, na condição de dirigente processual e aquele a quem se destinam as provas, é assegurado, segundo o seu livre convencimento motivado, avaliar o conjunto probatório já constante dos autos, à luz do que dispõe o artigo 370 do Código de Ritos, motivo pelo qual não há falar em cerceamento do direito de defesa ou em decisão surpresa.

2. Ocorrido o fechamento dos shoppings centers em razão da quarentena decretada por força da pandemia de COVID-19, aparentemente, exsurge motivo imprevisível disposto no artigo 317 do Código Civil que, em tese, permitiria a revisão judicial do contrato. Todavia, sabe-se que a intervenção é excepcionalíssima, sob pena de violação indistinta do princípio da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade. Caso concreto que revela que as locadoras/apeladas já estavam concedendo isenções e descontos substanciais nos valores do aluguel e dos encargos locatícios, revelando conduta compatível com a boa-fé contratual e mostrando ser suficiente para reequilibrar o contrato. Peculiaridade que, a despeito da queda de faturamento da autora/recorrente e da dificuldade de retomada econômica pelo setor do turismo, não legitima a revisão judicial do contrato de locação.

3. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fls. 329-340)

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rejeitados.

Recurso especial: alega violação aos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

Sustenta ser possível a revisão do contrato de locação estabelecido entre lojista (recorrente) e *shopping center* (recorrido), com fundamento nas Teorias da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva.

Refere que o próprio acórdão recorrido reconheceu que o setor de turismo foi um dos mais afetados pela pandemia, em razão da suspensão de voos nacionais e internacionais, bem como da restrição de funcionamento de hotéis e afins, e que tais circunstâncias devem ser ponderadas na hipótese em concreto.

Assevera ser devida a revisão contratual “diante da existência de um fato extraordinário e imprevisível (crise econômica causada pela pandemia da Covid-19), que acabou por tornar o cumprimento da obrigação excessivamente oneroso (falta de recursos para pagamento do aluguel) e causou o enriquecimento sem causa do réu/locador (prestação exagerada em favor do credor, acima do valor atual do imóvel)” (e-STJ fl. 398).

Aduz que, ao contrário do que restou consignado, o recorrente trouxe elementos capazes de demonstrar o desequilíbrio contratual, bem como os prejuízos suportados durante o contrato. Nesse contexto, alega ser “indispensável a realização de perícia, com o fim de levantar o valor do metro quadrado praticado na região, especialmente neste momento de pandemia e seu pós, para ser estabelecido uma regra de valores a serem estipulados a título de aluguel comercial, observada a nova realidade do mercado imobiliário a ser praticada com e após a Covid-19 (Coronavírus)” (e-STJ fl. 398).

Requer, em síntese, o conhecimento e provimento do especial a fim de reformar o acórdão impugnado e determinar a revisão do contrato por meio de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

perícia judicial.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJGO admitiu o recurso especial (e-STJ fl. 418-420).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.032.878 - GO (2022/0324884-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EAS TURISMO - EIRELI
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
 DANIEL RAUL PACHECO - SC059038
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA
RECORRIDO : ENAC EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
 FERNANDO RIBEIRO ALVES - GO039488

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ALUGUEL ENTRE *SHOPPING CENTER* E LOJISTA. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DA COVID-19. CONTRATOS PARITÁRIOS. REGRA GERAL. PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA*. POSSIBILIDADE DE REVISÃO. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. PREVISÃO DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. RESOLUÇÃO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO DISPOSITIVO QUE AUTORIZA TAMBÉM A REVISÃO. PANDEMIA DA COVID-19 QUE CONFIGURA, EM TESE, EVENTO IMPREVISÍVEL E EXTRAORDINÁRIO APTO A POSSIBILITAR A REVISÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL, DESDE QUE PREENCHIDOS OS DEMAIS REQUISITOS LEGAIS. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

1. Ação revisional de contrato de aluguel entre *shopping center* e lojista, ajuizada em 20/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/8/2022 e concluso ao gabinete em 20/10/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a revisão de contrato de aluguel firmado entre *shopping center* e lojista, com fundamento nas teorias da imprevisão (art. 317 do CC) e onerosidade excessiva (art. 478 do CC), em razão da superveniência da pandemia do coronavírus.

3. Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e *do pacta sunt servanda*, diretrizes positivadas no art. 421, *caput*, e 421-A do Código Civil, incluídas pela Lei nº 13.874/2019.

4. Nada obstante, o próprio diploma legal consolidou hipóteses de revisão e resolução dos contratos (317, 478, 479 e 480 do CC). Com amparo doutrinário, verifica-se que o art. 317 configura cláusula geral de revisão da prestação contratual e que a interpretação sistêmica e teleológica dos arts. 478, 479 e 480 autorizam também a revisão judicial do pactuado.

5. A Teoria da Imprevisão (art. 317 do CC), de matriz francesa, exige a comprovação dos seguintes requisitos: (I) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao de sua origem; (II) superveniência de evento imprevisível; (III) que acarrete desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução. A pedido da parte, o juiz



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

poderá corrigir o valor da prestação, de modo a assegurar, quanto possível, o seu valor real.

6. A Teoria da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), de origem italiana, pressupõe (I) contratos de execução continuada ou diferida; (II) superveniência de acontecimento extraordinário e imprevisível; (III) que acarrete prestação excessivamente onerosa para uma das partes; (IV) extrema vantagem para a outra; e (V) inimputabilidade da excessiva onerosidade da prestação ao lesado. Possibilidade de flexibilização da “extrema vantagem”.

7. A pandemia da Covid-19 configura crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de incontáveis vidas. Diante do cenário emergencial, garantiu-se às autoridades públicas, no âmbito de suas competências, a adoção de medidas necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas (Lei nº 13.979/2020). Nesse contexto, antes da Federação decretaram a suspensão de atividades e do funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais (*lockdown*), entre os quais se destacam, por exemplo, o atendimento ao público em *shopping centers* – excepcionados, muitas vezes, os supermercados, laboratórios, clínicas de saúde e farmácias neles existentes.

8. A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial.

9. A superveniência de doença disseminada mundialmente, que, na tentativa de sua contenção, ocasionou verdadeiro *lockdown* econômico e isolamento social, qualifica-se como evento imprevisível, porquanto não foi prevista, conhecida ou examinada pelos contratantes quando da celebração do negócio jurídico, e extraordinário, pois distante da álea e das consequências ínsitas e objetivamente vinculadas ao contrato.

10. Conclui-se que a pandemia ocasionada pela Covid-19 pode ser qualificada como evento imprevisível e extraordinário apto a autorizar a revisão dos aluguéis em contratos estabelecidos pelo *shopping center* e seus lojistas, desde que verificados os demais requisitos legais estabelecidos pelo art. 317 ou 478 do Código Civil.

11. Na mesma linha de raciocínio, esta Corte permitiu a revisão proporcional de aluguel em razão das consequências particulares da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pandemia da Covid-19 em relação à empresa de *coworking*, cujo faturamento foi drasticamente reduzido no período pandêmico (REsp 1.984.277/DF, Quarta Turma, DJe 9/9/2022).

12. Hipótese em que o contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, demonstra não estar caracterizado o desequilíbrio na relação locatícia no contrato estabelecido entre o *shopping center* (recorrido) e o lojista (recorrente), pois não verificada a desproporção (art. 317) ou a excessiva onerosidade (art. 478) na prestação *in concreto*. Ao contrário, o acórdão estadual afirma que o recorrido concedeu desconto substancial no valor do aluguel em razão do cenário pandêmico de suspensão das atividades econômicas. Ausentes os requisitos legais, não há possibilidade de revisão do contrato. Necessidade de manutenção da decisão.

13. Recurso especial conhecido e desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.032.878 - GO (2022/0324884-3)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EAS TURISMO - EIRELI
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
 DANIEL RAUL PACHECO - SC059038
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA
RECORRIDO : ENAC EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
 FERNANDO RIBEIRO ALVES - GO039488

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a revisão de contrato de aluguel firmado entre *shopping center* e lojista, com fundamento nas teorias da imprevisão (art. 317 do CC) e onerosidade excessiva (art. 478 do CC), em razão da superveniência da pandemia do coronavírus.

1. DA REVISÃO DOS CONTRATOS NO DIREITO PRIVADO

1. Bem observou Vincenzo Roppo que “o futuro jamais é igual ao presente: de modo que o programa contratual será implementado em um contexto diferente daquele existente no momento em que as partes o acordaram. Os fatos que sucedem após a assinatura do contrato e antes de sua completa consumação transformam o contexto no qual o contrato se implementa, ou, melhor dizendo, sobrevive” (ROPPO, Vincenzo. *// contratto*. Milano: A. Giuffrè, 2001. p. 1.015).

2. Consabidamente, nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*, também denominados de princípio da intangibilidade contratual e da força obrigatória dos contratos. Isso porque, reconhece-se verdadeira presunção de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

simetria e paridade entre os contraentes, os quais assumem riscos ordinários e inerentes ao negócio jurídico celebrado.

3. Recentemente, estas diretrizes foram positivadas no art. 421, *caput*, e 421-A do Código Civil, incluídos pela Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019). Confira-se:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada;

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (grifou-se)

4. Nada obstante, as vicissitudes da práxis cotidiana tornaram indispensável a previsão, no próprio diploma legal, de hipóteses de revisão e resolução dos contratos. Nesse sentido, os arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil consagram a legitimidade interventiva do Poder Judiciário, nos seguintes termos:

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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

5. De início, impõe-se a adoção dos seguintes pressupostos: (I) o alcance da hipótese fática do art. 317 não é restrito apenas à análise e fixação da correção monetária nos contratos em que as partes não a estabeleceram, configurando-se verdadeira cláusula geral de revisão da prestação contratual; e (II) embora os arts. 478, 479 e 480 não mencionem, expressamente, a possibilidade de revisão judicial do contrato (mas “resolução” ou “oferecer” a modificar as condições do contrato), esta é decorrência da interpretação sistêmica e teleológica de suas próprias disposições, sobretudo daquelas relacionadas à cláusula geral de boa-fé objetiva (art. 422 do CC/02), qual impõe a cooperação e a colaboração entre as partes contratantes, voltadas à efetiva realização do fim contratual.

6. Inclusive, respeitável doutrina defende a existência de um *dever de ingressar em negociação*. Isto é, “o dever de renegociar exsurge, assim, como um dever anexo ou lateral de comunicar a outra parte prontamente acerca de um fato significativo na vida do contrato – seu excessivo desequilíbrio – e de empreender esforços para superá-lo por meio da revisão extrajudicial. Como dever anexo, o dever de renegociar integra o objeto do contrato independentemente de expressa previsão das partes” (SCHREIBER, Anderson. *Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar*. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2020).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Esclarecidas as premissas, é assente que a revisão contratual por meio da Teoria da Imprevisão (art. 317), de alicerce francês, como desdobramento da cláusula *rebus sic standibus*, prestigia os princípios da conservação do negócio jurídico e da função social do contrato. Pressupõe, para tanto, uma alteração substancial entre o momento de formação do contrato (plano da existência) e o momento de sua execução ou cumprimento (plano da eficácia) (SCHREIBER, A., TARTUCE, F., SIMÃO, J. [et. al.]. *Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021).

8. De acordo com os ensinamentos de Ruy Rosado de Aguiar Jr., os pressupostos de incidência do art. 317 do Código Civil são: “a) obrigação a ser adimplida em momento posterior ao da sua origem; b) superveniência de motivos imprevisíveis, quer dizer, fatos imprevisíveis quando do nascimento da obrigação, determinantes da alteração do valor da prestação; c) desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o valor do momento da execução” (AGUIAR JR., Ruy Rosado de. *In*: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao Novo Código Civil*. v. VI. tomo. II. São Paulo: Grupo GEN, 2011).

9. Destaca-se que, “coerentemente com a seção em que se insere (objeto do pagamento), [o art. 317 do CC] contempla uma desproporção interna à própria prestação – desproporção entre seu valor real originário e seu valor real ao tempo do pagamento –, não cogitando de uma análise comparativa entre as prestações que integram um contrato, como faz o art. 478” (TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do Direito Civil: Obrigações*. v. 2. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2022).

10. Ademais, a posição do dispositivo e a redação legal aconselham as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

seguintes conclusões: (I) possibilidade de revisão de prestação tanto de origem contratual quanto extracontratual; (II) desnecessidade de desvalorização ou prejuízo, podendo-se pleitear a revisão quando há superveniente valorização do valor da prestação; e, por fim, (III) legitimidade dupla para a revisão, isto é, tanto o credor quanto o devedor podem solicitá-la, desde que prejudicados pela desproporção (AGUIAR JR., Ruy Rosado de. *op. cit.*).

11. A seu turno, o art. 478 do CC consagra a Teoria da Onerosidade Excessiva, de matriz italiana, ao estabelecer que “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”.

12. Para sua incidência, é necessário o preenchimento dos seguintes requisitos: (I) existência de relação obrigacional, comutativa, onerosa, duradoura, ou de trato sucessivo, ou quando o adimplemento tenha sido dividido em parcelas, a serem pagas ao longo do tempo; (II) excessiva onerosidade; (III) superveniência, imprevisibilidade e extraordinariedade do evento causador da desproporção manifesta; (IV) extrema vantagem para a contraparte; e (V) inimputabilidade, ao lesado, da excessiva onerosidade da prestação (MARTINS-COSTA, Judith. *in*: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao Novo Código Civil*. 2. ed. v. V. tomo. I. São Paulo: Grupo GEN, 2006).

13. Existem, ainda, outros elementos importantes a serem considerados, uma vez que a excessiva onerosidade não é aferível em abstrato, mas deve ser “filtrada de acordo com o relacionamento em concreto”, avaliando-se a conduta das partes e o conteúdo do contrato, sempre tendo em conta a “específica arrumação dos interesses econômico-sociais em concreto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

considerados" (MARTINS-COSTA, Judith. *Ibidem*).

14. Outrossim, no que concerne ao requisito da "extrema vantagem para a outra parte", parcela da doutrina posiciona-se pela sua flexibilização, ponderando que:

As críticas ao requisito da extrema vantagem mostram-se tão contundentes que parcela dos autores brasileiros chega a sugerir que seja simplesmente ignorada. 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". Como "elemento acidental" que dispensa "demonstração plena", a extrema vantagem deixaria, a rigor, de integrar o rol de requisitos do art. 478 do Código Civil, interpretação que afasta as dificuldades inerentes à sua verificação, mas tem o grave "inconveniente" de divergir inteiramente da linguagem da norma em comento. Para tentar superar esse obstáculo, parte da doutrina brasileira que se ocupa do tema tem sustentado que, embora se trate inegavelmente de um requisito exigido pelo Código Civil, 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 de mercado. (SCHREIBER, Anderson. [et. al.]. Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021)

A exigência concomitante da excessiva onerosidade e da vantagem extrema igualmente mostra-se censurável. Bastaria a alteração das circunstâncias e o conseqüente desequilíbrio da álea econômica. A onerosidade surgirá naturalmente, não cabendo indagar sobre eventuais lucros advindos ao outro contratante, muito menos condicionar o reconhecimento da imprevisão à ocorrência daquele fenômeno. Seria odioso exigir a prova de um ganho inesperado, quando já se é difícil a documentação da excessiva onerosidade (nesse sentido: AGUIAR JÚNIOR, 2000:28; SANTOS, 1989:37; DONNINI, 1999:65; USTÁRROZ, 2003:50; ALVES; DELGADO, 2005:248; GAGLIANO; PAMPLONA, 2005:307). (RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006. p. 165).

15. Não se desconhece a existência de posicionamentos doutrinários no sentido da possibilidade de revisão de contratos paritários com base na Teoria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da Quebra da Base do Negócio Jurídico, a qual prescinde da imprevisibilidade do evento que acarreta excessiva onerosidade a um dos contratantes (FRITZ, Karina Nunes. *Revisão contratual e quebra da base do negócio. Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338048/revisao-contratual-e-quebra-da-base-do-negocio>. Acesso em: 1/3/2023*). No entanto, decisão desta Corte afastou a aplicação dessa teoria nos contratos regidos pelo Código Civil, ficando restrita às relações consumeristas, em razão da especial proteção conferida aos sujeitos vulneráveis (REsp 1.321.614/SP, Terceira Turma, DJe 3/3/2015).

16. Por ora, esta teoria em particular, por fugir aos escopos da presente análise, dispensa maiores digressões.

2. DA REVISÃO DOS CONTRATOS EM RAZÃO DA SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19

2.1 APONTAMENTOS GERAIS

17. Em 30/1º/2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou que o surto de coronavírus constitui emergência de saúde pública de importância internacional e, na sequência, em 11/3/2020, declarou a pandemia da respectiva doença, então denominada de COVID-19

18. Trata-se de crise sanitária sem precedentes, que não apenas colocou em risco, mas também resultou, lamentavelmente, na perda de incontáveis vidas, especialmente de integrantes dos grupos de risco, como idosos e pessoas com doenças respiratórias. Conforme os dados fornecidos pelo Ministério da Saúde, em 28/2/2023, já se somaram 699.087 óbitos por COVID-19 no país (<https://covid.saude.gov.br>).

19. Diante do cenário emergencial, medidas se mostraram necessárias para tentar preservar, ao máximo, a saúde e a vida das pessoas. No Brasil, por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exemplo, foi editada a Lei nº 13.979 de 6/2/2020, que dispõe sobre medidas para o enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus. Garantiu-se às autoridades, no âmbito de suas competências, a adoção das seguintes providências: isolamento; quarentena; determinação de realização compulsória de exames médicos, testes laboratoriais, coleta de amostras clínicas, vacinação e outras medidas profiláticas; uso obrigatório de máscaras de proteção individual; restrição excepcional e temporária de rodovias, portos e aeroportos, tanto para a entrada no país, quanto para a locomoção interestadual e intermunicipal; entre outras (art. 3º).

20. Sobre o tema, o Pleno do Supremo Tribunal Federal, ao referendar a medida cautelar na ADI 6341/DF, em julgamento ocorrido em 15/4/2020, reconheceu a competência concorrente da União, dos Estados, Distrito Federal e Municípios para adotar medidas com o objetivo de conter a pandemia da Covid-19, como prevê o art. 3º da Lei nº 13.979/2020. Do mesmo modo: STF, ADPF 811/SP, Tribunal Pleno, DJe 25/6/2021.

21. Nesse sentido, inúmeros entes da Federação decretaram a suspensão de atividades e do funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais (*lockdown*), entre os quais se destacam, por exemplo, o atendimento ao público em *shopping centers* – excepcionados, muitas vezes, os supermercados, laboratórios, clínicas de saúde e farmácias neles existentes.

22. Para além dos irrefutáveis prejuízos às relações afetivas e sociais vivenciados pela população mundial, o cenário emergencial trouxe consequências nefastas às relações socioeconômicas e contratuais, prejudicando ou mesmo impedindo o adimplemento das obrigações convencionadas em momento anterior.

23. Certo é que a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário.

2.2 DA APLICAÇÃO DOS ARTS. 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL AOS CONTRATOS ENTRE LOJISTAS E *SHOPPING CENTERS*

24. No que tange aos contratos empresariais, em especial a relação entre o *shopping center* e seus lojistas, importa analisar se a pandemia da Covid-19 caracteriza, em tese, evento imprevisível e extraordinário apto a deflagrar a aplicação dos art. 317 e 478 do Código Civil.

25. De início, frisa-se que a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes. Não é possível, por exemplo, permitir a revisão ou resolução de quaisquer contratos estabelecido entre o *shopping center* e seus lojistas em razão da superveniência da pandemia da Covid-19, até porque alguns setores socioeconômicos que compartilham do espaço do *shopping center* não foram afetados tão gravemente como outros (v.g. a indústria farmacêutica). Ou seja, é imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial.

26. A Lei nº 10.010/2020, que dispôs sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), apenas destacou, em relação à revisão dos contratos paritários, alguns efeitos econômicos, decorrentes da situação emergencial, que não seriam considerados imprevisíveis. Veja-se:

Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos.

Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário.

§ 1º As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 [Lei de Locações de Imóveis Urbanos], não se sujeitam ao disposto no *caput* deste artigo.

27. Para auxiliar no exame da viabilidade de adaptação dos contratos em virtude de alterações supervenientes das circunstâncias, Judith Martins-Costa e Paula Costa e Silva definem alguns critérios hermenêuticos, a saber:

- (i) a regra é: contratos são celebrados para serem cumpridos no futuro, de modo que nem todo evento futuro, ainda que excepcional e imprevisível, provoca efeitos resolutórios ou revisivos nos contratos de duração;
- (ii) em cada caso, cabe averiguar a gravidade do evento em face do sinalagma contratual, sendo necessário apreciar os seus efeitos no caso concreto, pois os efeitos são para cada caso particular: extraordinariedade e imprevisibilidade o são, sempre, em relação com os seus efeitos em cada contrato;
- (iii) o juiz ou árbitro deve investigar se o contratante que alega a alteração superveniente das circunstâncias em busca da revisão ou da resolução contratual agiu, ao contratar, com as cautelas exigíveis à pessoa ativa e razoável, considerado o setor econômico no qual situada a atividade prevista no contrato, assumindo os riscos normais do contrato, pois desincumbir-se dessa cautela integra a "álea normal";
- (iv) ao promover a adaptação do contrato às circunstâncias, não são tomados em conta motivos particulares das partes, mas devem ser considerados a finalidade do contrato e os motivos comuns a ambos os contraentes, desde que expressos no contrato ou que dele possam ser deduzidos por via hermenêutica;
- (v) deve haver comprovada relação causal entre o evento alegadamente imprevisível e extraordinário e a excessiva onerosidade superveniente. (MARTINS-COSTA, Judith; SILVA, Paula Costa e. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação: estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020). (grifou-se)

28. Especificamente acerca dos contratos entre os *shopping centers* e seus lojistas, Judith Martins-Costa assenta, por exemplo, importantes peculiaridades dessa relação e alguns pressupostos para a compreensão da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controvérsia. Para a jurista (I) os contratos firmados entre o *shopping center* e seus lojistas são “contratos de organização” e, portanto, não podem ser vistos como *unidades isoladas*, pois cada contrato, ainda que não esteja vinculado diretamente a outro, gera, ao menos, efeitos econômicos que se protejam em outras esferas, bem como apresentam, para além do interesse individual, uma função supra-individual; (II) há, por meio destes contratos, “conjugação de interesses do empreendedor e dos lojistas em busca de um resultado prático comum (a maior rentabilidade), que só será alcançado se houver uma atividade comum, uma estratégia comum entre os coenvolvidos a se comportarem como parceiros, e não como adversários contratuais”; e (III) a situação ocasionada pela pandemia da Covid-19 apresenta caráter inusitado e extraordinário, ocasionando uma “disrupção sistêmica que atinge a teia de relações econômicas em todo o seu ciclo: produção, intermediação, crédito e consumo” (MARTINS-COSTA, Judith. *Impossibilidade de Prestar e a Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas*. In: CAVALHOSA, M. (Org.). *Impactos Jurídicos e Econômicos da Covid-19*. pp. 75-110. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020).

29. Nessa linha de ideias, verifica-se que a pandemia de Covid-19 configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário, apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento nas Teorias da Imprevisão (arts. 317 do CC) e da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), ambas interpretadas de maneira teleológica e sistêmica.

30. A superveniência de doença disseminada mundialmente, que, na tentativa de sua contenção, ocasionou verdadeiro *lockdown* econômico e isolamento social, qualifica-se como evento imprevisível, porquanto não foi prevista, conhecida ou examinada pelos contratantes quando da celebração do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

negócio jurídico, e extraordinário, pois distante da álea e das consequências ínsitas e objetivamente vinculadas ao contrato.

31. Todavia, a incidência das teorias supramencionadas depende da presença dos demais requisitos legais, bem como deve ser pautada em critérios eminentemente objetivos, buscando-se averiguar se a efetiva desproporção nas prestações, e o conseqüente desequilíbrio contratual, tem por fundamento circunstâncias objetivas. Nesse contexto:

A disciplina introduzida pelo artigo em análise [art. 317 do CC], de todo modo, associada à doutrina da resolução contratual por excessiva onerosidade (v. os comentários aos arts. 478 e 479 CC), submetidas à legalidade constitucional oferecem ao magistrado a possibilidade de revisão e resolução dos contratos, temperando a sua intervenção de acordo com as circunstâncias objetivas do caso concreto e levando em conta, evidentemente, a situação pessoal das partes no equilíbrio econômico do contrato. (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES; Maria Celina B. de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. v. 1. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014)

32. Pois bem, ao analisar abstrata e objetivamente os demais requisitos exigidos pela Teoria da Imprevisão e a sua aplicação aos contratos estabelecidos entre o *shopping center* e seus lojistas, conclui-se pela possibilidade, em tese, de sua aplicação. Isso porque, (I) a obrigação correspondente ao pagamento de aluguel mínimo em troca da utilização do imóvel configura obrigação a ser adimplida em momento posterior ao da sua origem; e (II) as sucessivas ordens de fechamento dos estabelecimentos, emitidas por autoridades públicas, com a conseqüente suspensão das atividades lucrativas, podem vir a acarretar desproporção manifesta entre o valor da prestação no momento da sua efetivação (situação de *lockdown*) e quando de sua pactuação (contexto de livre circulação de pessoas).

33. Por sua vez, os demais requisitos da Teoria da Onerosidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Excessiva também se mostram presentes em tese. Isso porque, (I) a obrigação, correspondente ao pagamento, pelo menos, de aluguel mínimo em troca da utilização do imóvel, configura relação obrigacional, comutativa e de trato sucessivo; (II) é possível, em tese, constatar a excessiva onerosidade para a parte que precisou continuar a pagar os aluguéis nos moldes originalmente ajustados, flexibilizada a exigência de extrema vantagem para a outra parte.

34. A tais considerações, acrescente-se que o *shopping center* consiste em estrutura jurídica-econômica peculiar, que reúne em um único local diversos estabelecimentos comerciais com as mais variadas finalidades e áreas de lazer. Empreendedor e lojistas se unem com o propósito de obter maior rentabilidade. Afinal, a oferta das mais variadas modalidades de produtos e serviços em um mesmo local é, a toda evidência, um forte atrativo ao público consumidor.

35. No entanto, essa finalidade de obtenção de lucros mais elevados restou prejudicada em muitos contratos de locação celebrados com *shoppings centers*, sobretudo aqueles convencionados por lojistas que comercializam bens considerados não essenciais. Tal se deu em virtude da drástica redução da circulação de pessoas no período da pandemia, o que afetou as transações comerciais.

36. Em síntese, conclui-se que a pandemia ocasionada pela Covid-19 pode ser qualificada como evento imprevisível e extraordinário apto a autorizar a revisão dos aluguéis em contratos estabelecidos pelo *shopping center* e seus lojistas, desde que verificados os demais requisitos legais estabelecidos pelo art. 317 ou 478 do Código Civil. Desse modo, apesar da pertinente análise abstrata da situação, reitera-se ser indispensável o exame concreto das peculiaridades do contrato entabulado para possibilitar a sua revisão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.3 DA JURISPRUDÊNCIA DAS TURMAS DE DIREITO PRIVADO

37. As consequências da pandemia da Covid-19 também atingiram o Judiciário com copiosos processos das mais distintas ordens, seja em busca de revisão de contratos de aluguéis, de redistribuição de leitos de hospitais, seja com a finalidade de obter a substituição de medidas restritivas de liberdade.

38. As demandas eminentemente cíveis eclodiram nesta Corte recentemente e, sobre questões pontuais, as Turmas de Direito Privado, que compõe a Segunda Seção deste Tribunal, manifestaram-se.

39. Por exemplo, esta Terceira Turma decidiu pela impossibilidade de síndico de condomínio de prédio comercial impedir o proprietário de ingressar em sua unidade condominial, a fim de evitar a disseminação da doença Covid-19, diante da situação de pandemia (REsp 1.971.304/SP, 3ª Turma, DJe 21/6/2022). Também deliberou acerca da abusividade da rescisão do contrato de plano de saúde pela operadora durante a pandemia de Covid-19, após o pagamento de todas as parcelas devidas com correção monetária e juros de mora (REsp 2.001.686/MS, Terceira Turma, DJe 18/8/2022).

40. Por sua vez, a Quarta Turma enfrentou se a situação decorrente da pandemia da Covid-19 constitui fato superveniente apto à autorizar a revisão de contrato de prestação de serviços educacionais, mediante a redução proporcional do valor das prestações, no qual se estabeleceu que “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” (REsp 1.998.206/DF, Quarta Turma, DJe 4/8/2022).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

41. Seguindo a mesma linha de raciocínio, mais recentemente, permitiu-se a revisão proporcional de aluguel em razão das consequências particulares da pandemia da Covid-19 em relação à empresa de *coworking*, cujo faturamento foi drasticamente reduzido no período pandêmico. Confira-se, pois pertinente, o teor da ementa deste último julgado:

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entre as partes.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1.984.277/DF, Quarta Turma, DJe 9/9/2022)

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

42. Embora seja possível, em tese, a revisão dos contratos estabelecidos entre o *shopping center* e seus lojistas, em razão da superveniência, extraordinariedade e imprevisibilidade da pandemia da Covid-19, as particularidades da situação em análise não permitem a revisão das cláusulas contratuais.

43. O acórdão recorrido adotou premissas similares às desta Relatora, quais sejam: (I) a intervenção judicial nos contratos paritários possui caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação do princípio da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade; (II) considerando que a locação foi firmada em período de normalidade, o atual cenário pandêmico configura motivo de imprevisibilidade, o que, pelo menos em tese, autorizaria a aplicação do disposto no artigo 317 do Código Civil; e (III) o setor de atividade da parte recorrente (turismo) foi um dos mais afetados pela pandemia, sobretudo pela suspensão de voos, além da restrição de funcionamento de hotéis, pousadas e afins.

44. Todavia, conforme delineado no contexto fático do acórdão estadual, foi mantido o equilíbrio da relação locatícia, mediante concessões (descontos no aluguel) por parte da recorrida, *in verbis*:

“As rés/apeladas, em contestação, demonstraram a contento que ofereceram aos lojistas reduções substanciais nas cobranças dos aluguéis e encargos relativos aos meses de março e julho de 2020, concedendo desconto de 50% (cinquenta por cento) no aluguel e fundo de promoção, bem como na taxa de condomínio. Para abril, maio e junho/2020 concedeu isenção de 100% (cem por cento) do aluguel e fundo de promoção, com cobrança de condomínio reduzido.

Tudo incontroverso nos autos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Daí se extrai que as rés/apeladas, comportaram-se de acordo com os ditames da boa-fé contratual, pois já vinham negociando com os lojistas meios de redução das cobranças locatícias, certo que o cenário pandêmico afetou ambas as partes, não sendo razoável impor a apenas uma delas todo o prejuízo daí decorrente e mesmo considerando a superioridade do poder econômico do *shopping* diante da autora, empresária individual.

Os descontos voluntariamente concedidos pelas rés, considerando um cenário inicial de suspensão das atividades, seguido da reabertura gradual e retomada dos serviços e atividades não essenciais seguindo diretrizes governamentais, revelam suficientes para reequilibrar a relação locatícia em questão, não legitimando a intervenção do Poder Judiciário." (e-STJ fls. 329-336) (grifou-se)

45. No mesmo sentido, constou na sentença de primeiro grau o seguinte:

"Entretanto, apesar da pandemia ter sido um acontecimento extraordinário e imprevisível, tal fato, por si só, não exime o autor de deixar claramente demonstrado que a prestação devida ao credor se tornou excessivamente onerosa, de modo que a situação levasse a outra parte a auferir considerável vantagem econômica [...]

Analisando os documentos acostados aos autos, observo que não restou comprovada a desproporção das contraprestações ou a onerosidade excessiva em favorecimento do locador que autorize a redução de valores nos moldes pretendidos pela parte autora.

Forçoso registrar que o Governo iniciou a imposição de medida de restrição social, em virtude da pandemia, em meados de março do ano de 2020, a ação revisional foi proposta após um mês, antes mesmo de efetivamente sofridos os impactos e, oportunizada a especificação de provas depois de um ano do início da pandemia, a parte autora não apresentou nenhum documento que comprovasse o impacto financeiro sofrido em decorrência da pandemia, como alegado na inicial e que ensejasse a remodelação dos termos do contrato, a fim de retomada do equilíbrio.

Deste modo, não tendo o autor se desincumbido do ônus probatório, como exige o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, e considerando os princípios da função social do contrato, da força vinculante das obrigações contratuais e da liberdade contratual, razão não lhe assiste quanto o pedido revisional formulado na exordial.

De mais a mais, como se vê no evento 44, os requeridos, em conduta escorreita, já concederam à parte autora desconto substancial de 20% (vinte por cento) no valor do aluguel, mediante quitação dos débitos que se encontravam em aberto, o que foi prontamente quitado e aceito pela parte autora na petição do evento 57.

Logo, conclui-se que a medida de restrição imposta pela pandemia não provocou desequilíbrio na relação contratual, que justificasse



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a intervenção judiciária, uma vez que os requeridos, inclusive, se prontificaram a dividir os inevitáveis prejuízos financeiros entre os contratantes. Pontuo ainda, que a especificação de provas foi oportunizada no mês de outubro de 2020, ou seja, depois de 7 meses do início da pandemia e, nesta ocasião, ainda de forma desnecessária, o autor se limitou a postular prova pericial, a fim de se averiguar a realidade locatícia da região e, não trouxe aos autos qualquer documento que indicasse a redução significativa de seus lucros em razão deste fato e durante este período, o qual foi, reconhecidamente, o mais crítico da pandemia". (e-STJ fls. 281-285) (grifou-se)

46. Desse modo, considerando que o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, decidiu não estar caracterizado nos autos a desproporção (art. 317) ou a excessiva onerosidade (art. 478) na prestação, não estão preenchidos os requisitos legais.

47. Ausente o desequilíbrio na relação locatícia, não há que se permitir a revisão contratual.

48. Portanto, deve ser conhecido e desprovido o recurso especial, mantendo-se o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados do recorrido, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários, fixados anteriormente em 12% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ fls. 284 e 334), para 15%, observada a concessão da gratuidade de Justiça ao recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0324884-3 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.032.878 / GO

Números Origem: 518379019 51837901920208090051

EM MESA

JULGADO: 18/04/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EAS TURISMO - EIRELI
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
 DANIEL RAUL PACHECO - SC059038
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO SHOPPING CIDADE JARDIM EM GOIÂNIA
RECORRIDO : ENAC EMPRESA NACIONAL DE MERCADOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
 FERNANDO RIBEIRO ALVES - GO039488

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.