

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO – MESTRADO

MARCO SILVA RIETH

**OS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS EM
TEMPOS PANDÊMICOS: A APLICAÇÃO DO VALOR-PRINCÍPIO
FRATERNIDADE**

CRICIÚMA

2022

MARCO SILVA RIETH

**OS CONTRATOS LOCATÍCIOS DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS EM
TEMPOS PANDÊMICOS: A APLICAÇÃO DO VALOR-PRINCÍPIO
FRATERNIDADE**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação em Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense - UNESC, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Yduan de Oliveira May

CRICIÚMA

2022

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

R563c Rieth, Marco Silva.

Os contratos locatícios de pequenos empresários em tempos pandêmicos : a aplicação do valor-princípio fraternidade / Marco Silva Rieth. - 2022.

107 p. : il.

Dissertação (Mestrado) - Universidade do Extremo Sul Catarinense, Programa de Pós-Graduação em Direito, Criciúma, 2022.

Orientação: Yduan de Oliveira May.

1. Contrato comercial. 2. Contrato de locação comercial. 3. Revisão contratual. 4. COVID-19, Pandemia de, 2020- - Aspectos econômicos. 5. Fraternidade. I. Título.

CDD 23. ed. 342.24

Bibliotecária Eliziane de Lucca Alosilla - CRB 14/1101
Biblioteca Central Prof. Eurico Back - UNESC

MARCO SILVA RIETH

**DA POSSIBILIDADE DA FRATERNIDADE COMO VALOR-PRINCÍPIO EM
CONTRATOS LOCATÍCIOS DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS EM SITUAÇÕES
IMPREVISÍVEIS COMO A PANDEMIA**

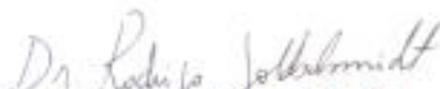
Esta dissertação foi julgada e aprovada para obtenção do Grau de Mestre em Direito no Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense.

Criciúma, 08 de dezembro de 2022.

BANCA EXAMINADORA


Prof. Dr. Yduan de Oliveira May
(Presidente e Orientador (a) – UNESC)

Olga M. B. A. Oliveira
Profa. Dra. Olga Maria Boschi Aguiar de Oliveira
(Membro externo - UFPel)


Prof. Dr. Rodrigo Goldschmidt
(Membro – PPGD/UNESC)


Prof. Dr. Reginaldo de Souza Vieira
Coordenador adjunto do PPGD

AGRADECIMENTOS

De início, pontua-se que é muito gratificante estar à frente deste ambiente incansável e primoroso de estudo. Particularmente, a fim de “pensar o direito”, algo que requer muita responsabilidade.

Assim, com objetivo de realização pessoal e profissional, encerrar essa etapa é um momento também de agradecer a minha família, e ao professor orientador Dr. Yduan de Oliveira May.

Seja pela confiança, pela compreensão, pelas críticas construtivas, tudo no caminho da preocupação com o estudo, tal como, com a minha própria evolução neste ambiente singular.

Sem passar despercebido, os demais professores que compõem com maestria o PPGD, e aos colegas de pós-graduação que enriqueceram ao longo destes anos o debate e o vínculo de amizade e de conhecimento.

Por isso, é momento de agradecer.

“Somente pela fraternidade a liberdade
será preservada” Victor Hugo.

RESUMO

Ao tempo em que os estudos de Direito Contratual estão cada vez mais na alçada de estar em sintonia com o Direito Constitucional, revela-se a preocupação de enxergar a intersecção destes dois ramos do Direito sobre o manto de uma problemática fática. Isso porque, existe em certas ocasiões, a necessidade de dialogar a o direito contratual. Tal situação, inclusive, ocorreu em muitos contratos locatícios comerciais, na medida em que de forma repentina a pandemia da COVID-19 impactou essa relação jurídica tão sensível de modo abrupto. Ou seja, a pandemia da COVID-19 situa-se neste estudo como marco histórico e elucidativo a fim de abranger essa discussão jurídica de forma mais enriquecedora. Nesse sentido, o recorte da pesquisa traz o feixe do Direito Contratual na alçada da rediscussão contratual na perspectiva de circunstância superveniente imprevisível aos contratantes. Assim, diante deste acontecimento, em uma relação de causa e consequência, deve-se o ordenamento jurídico trazer uma resposta satisfatória não somente para os contratantes, mas também levar em consideração que por trás de uma relação jurídica contratual locatícia comercial, há o relevo social significativo que não pode passar despercebido. Por isso, instrumentaliza-se neste contexto, a Fraternidade como Valor-Princípio para ser um mecanismo facilitador na resolução de conflitos. Justamente porque faz com que os contratantes tenham o dever de pensar além dos seus interesses, tendo o escopo social da dignidade do outro, e de todos os demais reflexos abrangidos nesta relação jurídica na perspectiva do pequeno empresariado brasileiro. O método utilizado para a pesquisa foi o indutivo. Como método de procedimento o monográfico e como técnica de pesquisa a bibliográfica e documental. O trabalho se compõe em três capítulos. No primeiro se estudam os elementos que constituem um contrato, os seus respectivos princípios norteadores, e ainda, estudado o instituto jurídico da revisão contratual. No segundo, a questão da pandemia da COVID-19 e suas implicações a nível econômico e social, bem como, as consequências para os pequenos empresários que estão inseridos como locatários nesta relação jurídica. No terceiro, inclina-se ao estudo da fraternidade na sua perspectiva constitucional, também, como valor e princípio, e ainda, contextualizando-a na alçada do direito contratual locatício como mecanismo para ser um catalizador de resolução de conflitos nesta situação de adversidade.

Palavras-chave: contrato, revisão contratual, pandemia, fraternidade.

ABSTRACT

At the same time that Contractual Law studies are increasingly in tune with Constitutional Law, there is a concern to see the intersection of these two branches of Law under the mantle of a factual problem. This is because, on certain occasions, there is a need to dialogue with contractual law. This situation even occurred in many commercial lease contracts, as the COVID-19 pandemic suddenly impacted this very sensitive legal relationship in an abrupt way. That is, the COVID-19 pandemic is located in this study as a historical and elucidative milestone in order to cover this legal discussion in a more enriching way. In this sense, the research clipping brings the bundle of Contractual Law within the scope of contractual rediscussion in the perspective of supervening circumstances that are unpredictable to the contracting parties. Thus, in the face of this event, in a cause and effect relationship, the legal system must provide a satisfactory answer not only for the contracting parties, but also for take into account that behind a commercial lessor contractual legal relationship, there is the social relevance significant that cannot go unnoticed. Therefore, in this context, Fraternity is instrumentalized as a Value-Principle to be a facilitating mechanism in the resolution of conflicts. Precisely because it makes contracting parties have the duty to think beyond their interests, having the social scope of the dignity of the other, and all other reflexes covered in this legal relationship from the perspective of the small Brazilian business community. The method used for the research was inductive. As a method of procedure the monographic and as a technique of research the bibliographical and documental. The work consists of three chapters. In the first, the elements that constitute a contract are studied, their respective guiding principles, and also, the legal institute of contractual revision is studied. In the second, the issue of the COVID-19 pandemic and its implications at an economic and social level, as well as the consequences for small entrepreneurs who are inserted as tenants in this legal relationship. In the third, it leans towards the study of fraternity in its constitutional perspective, also, as a value and principle, and also, contextualizing it within the scope of lease contract law as a mechanism to be a catalyst for conflict resolution in this adversity situation.

Keywords: contract, contractual review, pandemic, fraternity.

Sumário

1. Introdução.....	8
2. Sobre o Contrato	11
2.1 Contrato como espécie do Negócio Jurídico	11
2.2 Elementos Constitutivos do Contrato	13
2.3 A execução do contrato no tempo.....	15
2.4 Princípios Contratuais	16
2.4.1 Autonomia da vontade e <i>Pacta Sunt Servanda</i>	16
2.4.2 Função Social do Contrato.....	25
2.5 Revisão do Contrato	31
3. O impacto da pandemia da COVID-19	39
3.1 Implicações a nível econômico e social.....	42
3.2 A realidade dos pequenos empresários.....	53
3.3 Impactos na relação locatícia.....	56
3.3.1 Aumento índice IGPM	56
3.3.2 Estudos de casos voltado ao TJSC.....	62
4. A Fraternidade como valor-princípio na relação jurídica contratual locatícia	71
4.1 A Fraternidade na Constituição Federal de 1988	71
4.2 A Fraternidade como Valor-Princípio	75
4.3 A Fraternidade na relação jurídica contratual	84
4.4 A Fraternidade como Valor-Princípio em contratos locatícios em tempos pandêmicos.....	87
5. Conclusão.....	97
Referências.....	101

1. Introdução

O presente estudo tem o propósito de abarcar o recorte do recente marco histórico protagonizado pela pandemia COVID-19 na perspectiva de direito contratual sob o feixe da revisão contratual.

Nesse rumo, o evento pandêmico terá o caráter de ostentar a qualidade de circunstância superveniente aos contratantes na relação locatícia comercial, tendo através deste contexto fático-jurídico, o principal objeto de estudo no âmbito desta relação jurídica.

Além da problemática deste tema estar inserida no tempo e no espaço bem definidas, ocupa-se o centro do debate a Fraternidade como Valor-Princípio a fim de atuar como mecanismo facilitador na resolução de conflito.

Em um primeiro momento, para orientar a estruturação da dissertação, no capítulo inaugural destacam-se os elementos presentes na formação de um contrato, seguido dos próprios princípios basilares que emergem o Direito Contratual na sua essência.

Além deste caráter introdutório percorrido na temática contratual, descreve-se, ainda no primeiro capítulo, a possibilidade em abstrato da revisão contratual, oportunidade em que tanto os princípios contratuais ocupam uma linha tênue de atuação, como também, no contexto factual é necessário existir a melhor compreensão e a preocupação do assunto.

Em relação ao segundo capítulo, aborda-se a questão do evento pandêmico e as suas principais consequências. Na ótica contratual, a pandemia situa-se como o objetivo de estudo, em virtude de protagonizar uma circunstância superveniente aos contratantes, razão pela qual a dissertação faz alusão a esse marco histórico.

Em um cenário multidisciplinar, elenca-se as consequências sociais e econômicas, em sintonia as decisões de enfrentamento à pandemia tomadas pelo governo brasileiro, sem contudo fazer juízo de valor, na medida em que o objetivo desta narrativa é tão somente realçar o momento de adversidade vivenciado pelos contratantes na relação locatícia.

Diante de todas as consequências ocasionadas pela pandemia, aprofunda-se a questão da adversidade na relação jurídica contratual. Além de

contextualizar o período de imposição de restrições ao comércio, inclina-se para dados objetivos, tais como: o aumento exponencial do índice IGP-M, e ainda, a resposta infrutífera de quem procurou a salvaguarda do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina, após a realização de pesquisa jurisprudencial.

No terceiro e último capítulo, fundamenta-se a questão da relação jurídica contratual locatícia, em sintonia à Fraternidade como Valor-Princípio.

Neste capítulo, discorre-se acerca da perspectiva do direito à fraternidade amparado na Constituição Federal de 1988 em sede de preâmbulo, bem como, explana-se que não se trata de um entendimento pacífico estar em sede de preâmbulo, ainda que isso não prejudique a sua cariz constitucional.

Ao verificar o direito da fraternidade, em particular, traz o raciocínio da Fraternidade como Valor-Princípio, que possui na sua essência ser um mecanismo facilitador na resolução de conflito de modo amplo, assim, conjuga-se esse princípio com a relação jurídica contratual.

Como desfecho desta análise conjunta e em sintonia, utiliza-se a Fraternidade como Valor-Princípio a ser uma mecanismo apto a sopesar a relação jurídica contratual locatícia em tempo pandêmico. Nesta linha de raciocínio, promove-se os pressupostos da fraternidade em consonância à realidade suportada pelos contratantes, em atenção ao pequeno empresário que ocupa na maioria das vezes a posição de locatário nesta relação.

Nesse âmbito, o problema da pesquisa situa-se na indagação de que será que os pequenos e médios empresários envolvidos nos contrato locatícios comerciais estão conseguindo preservar e manter seus negócios neste cenário adverso da pandemia da COVID-19?

O objetivo geral deste trabalho reside em verificar se os pequenos e médios empresários envolvidos nos contrato locatícios comerciais estão conseguindo preservar e manter seus negócios neste cenário adverso da pandemia da COVID-19.

A hipótese deriva no sentido de que a fraternidade como valor-princípio pode se conjugar à autonomia da vontade dos contratantes para a manutenção da relação contratual locatícia e para a preservação dos negócios com efeitos no desenvolvimento socioeconômico.

Quantos aos objetivos específicos, trata-se em contextualizar o cenário pandêmico e os efeitos nos pequenos empresários, em especial nas relações

locatícias. Igualmente, estudar os contratos locatícios e seus princípios, bem como suas causas de quebra.

E por último, debruçar sobre a aplicação da fraternidade como valor-princípio nas relações contratuais locatícias de pequenos empresários, diante de circunstâncias imprevisíveis, tal como, a pandemia da COVID-19.

Em relação ao método deste estudo, informa-se que a utilização se deu pelo método indutivo através de acervo bibliográfico, e ainda, além deste levantamento, a atenção para os diplomas legais que tratam diretamente ou indiretamente sobre o assunto.

2 SOBRE CONTRATO

2.1 Contrato como espécie do negócio jurídico

O contrato tem sido um dos instrumentos de obrigação mais comum nas relações humanas. Diante do desenvolvimento das atividades humanas, é necessário aos indivíduos um instrumento que harmonize os seus interesses econômicos com os interesses de outras pessoas que pretendem formalizar a relação jurídica (AZEVEDO, 2020).

O instrumento que entabula os anseios em obrigações trata-se do contrato, o qual regula os interesses contrapostos que são harmonizados pelas cláusulas e condições estipuladas pelos contratantes, na medida em que traz inúmeras consequências e repercussões no mundo jurídico.

Quando há fonte de obrigação, existe um fato que lhe dá origem. Para essa compreensão, ilustra-se que o Código Civil brasileiro considera geradores de obrigações, tais como, o contrato, as declarações unilaterais da vontade e os atos ilícitos (GONÇALVES, 2017)

A perspectiva de um contrato é na concepção de ser um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Diante disso, os contratos são todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criados pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios (TARTUCE, 2017).

Também existe a ressalva quanto à questão adstrita ao conteúdo patrimonial, em razão de que, por outro lado, há muito tempo não se restringe o consentimento às relações patrimoniais, ao tempo que o ser humano passou a ocupar o núcleo do ordenamento jurídico, reconhecendo em sua dignidade e sua liberdade, outros direitos lhe foram assegurados, por serem inerentes à qualidade do ser humano (BARBOZA, 2008).

Para catalogar de forma minuciosa e técnica o contrato, concebe-se que o contrato é um negócio bilateral que deriva do mútuo consenso, sendo por derradeiro, uma espécie do gênero do negócio jurídico. Isso porque, ainda na temática do negócio jurídico há os atos unilaterais que se aperfeiçoam pela manifestação de vontade de uma das partes, o que não se aproxima dos contratos em que resultam na composição de interesses (GONÇALVES, 2017).

No mesmo entendimento, colhe-se os dizeres de Diniz (2005, p. 24-25):

Ante o exposto, poder-se-á dizer que o contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. Fácil é denotar que a noção de contrato contém dois elementos: a) o estrutural, isto é, a alteridade, pois o contrato, como negócio jurídico bilateral (ou pluralidade – p. ex., sociedade com vários sócios, requer a fusão de duas ou mais vontades contrapostas. Realmente, o contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, e não a soma de dois ou mais negócios unilaterais. O efeito de direito almejado subordina-se, no espírito de cada uma das partes, ao consenso da outra, de tal maneira que nenhum dos contratantes pode alterar unilateralmente o que foi avençado. Torna-se imprescindível a intervenção de duas ou mais pessoas que se põem de acordo sobre determinado objeto, por ser o contrato negócio jurídico bilateral ou plurilateral, que vincula os contraentes à observância de comportamento idôneo à satisfação dos interesses que regulam.

Por outro lado, Azevedo (2020, p. 30) identifica a possibilidade de existência de contratos unilaterais:

O contrato unilateral gera obrigação somente para uma das partes contratantes. A título ilustrativo, nos contratos de comodato e de mútuo, uma vez entregue o objeto ou o numerário emprestado, somente o comodatário e o mutuário assume obrigação. O comodatário deve restituir o objeto emprestado, no prazo estipulado ou quando o comodante o solicitar, e o mutuário deve restituir a soma em dinheiro ao mutuante.

Como existe o entendimento de que há contrato unilateral, a seu turno, colhe-se o entendimento da autora Terra (2020, p.8) acerca dos contratos bilaterais:

A bilateralidade do contrato não decorre, portanto, da mera presença de obrigações atribuídas a ambas as partes; nem todo contrato com obrigações para os dois contratantes se qualifica como bilateral. Imprescindível é a existência de relação de interdependência entre as prestações, de sorte que uma obrigação seja a razão jurídica da outra. As duas prestações estão entre si em conexão causal: cada um dos contratantes se obriga a prestar para obter a prestação da contraparte. Contrato bilateral é, em síntese, contrato sintagmático.

Estritamente à sinalagma do contrato, trata-se da reciprocidade entre prestação e a contraprestação através do vínculo entre as obrigações existentes nessa espécie contratual a ser enxergada uma equivalência valorativa entre a prestação e a contraprestação (AZEVEDO, 2020).

Em regra geral, ao se tratar de um ato jurídico bilateral, o contrato exige duas declarações, razão pela qual requer o acordo de vontades. Afinal, a fonte imediata de tais relações jurídicas é a vontade humana (AZEVEDO, 2020).

2.2 Elementos constitutivos do contrato

Por isso, o contrato é revestido de duas manifestações de vontade. A partir destas duas manifestações de vontade, unifica-se a declaração de vontade que juridicamente será considerado um só fato jurídico. Assim, é perfeitamente válido dizer que não há no contrato uma vontade unitária, ou vontade contratual e sim uma única declaração de vontade (AZEVEDO, 2002).

Nesse âmbito, reconhece-se que a manifestação de vontade aliada ao consentimento está compreendida como elemento constitutivo do contrato, e de igual maneira, compõe como elemento típico do contrato.

Ou seja, a manifestação de vontade consentida é importante para que o contrato possa imperar os seus respectivos efeitos jurídicos, caso contrário, o contrato apresentará macula e colisão com a própria vontade humana.

Nas palavras de Schreiber (2020, p. 77) dispõe que nem mesmo o mais ferrenho do liberalismo jurídico assume que a declaração de vontade dos contratantes é finita para assegurar a validade e a eficácia dos contratos sem olhar pelas circunstâncias que se deu a emissão dessa declaração. Ou seja, as circunstâncias sempre tiveram alguma importância.

O ordenamento jurídico deve se preocupar de tutelar a manifestação de vontade desejada e não cristalizar obrigações que não estão em sintonia com os desejos das partes e que devem estar corretamente formalizados no contrato. Ainda que, percebe-se que a declaração de vontade existe um grau de subjetivismo na tentativa de descoberta da verdade real.

Outro elemento constitutivo do negócio jurídico está concebido na forma, até porque através deste elemento a pessoa expressa a sua vontade que poderá ser oral, escrita, mímica, consistir no próprio silêncio, ou ainda, em atos dos quais se deduz a declaração de vontade (AZEVEDO, 2002).

Na linha de aprofundamento, identifica-se que não há negócio sem forma, mesmo que haja negócio com forma prescrita em lei e negócios com forma livre, caso contrário, inexistiram (AZEVEDO, 2002).

Nesse raciocínio, o consentimento das partes contratantes pode ser expresso, tácito, ou ainda, pode ocorrer por meio de silêncio. Em relação ao consentimento expresso é o que se demonstra por qualquer escrito, manifestação oral ou por gestos (levantar dos braços) (AZEVEDO, 2020).

Enquanto que o consentimento tácito é demonstrado quando a pessoa se comporta por agir daquela maneira em seus atos presumindo a sua manifestação de vontade. É o caso do herdeiro que administra os bens objeto de processo de inventário, de modo que, o herdeiro pratica atos que são incompatíveis com a sua recusa ou renúncia.

O silêncio igualmente é uma de forma de manifestação de vontade, sendo assim, o consentimento da parte pode se sujeitar ao silêncio como algo que exterioriza a sua manifestação de vontade. Aquele que em uma reunião ou assembleia de sócios ou acionistas decide permanecer em silêncios nas deliberações, conseqüentemente, estará manifestando concordância os atos daquele respectivo encontro (AZEVEDO, 2020).

No mesmo sentido, o artigo 111 do Código Civil dispõe que “O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos os autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa” (BRASIL, 2002).

Como esboçado, a necessidade de existir o consentimento para a constituição lícita do contrato, verifica-se que ao se tratar de um negócio jurídico, igualmente, acusa a observância de outros pressupostos, dentre eles, a capacidade das partes contratantes e objeto lícito, possível e determinado.

Diante desta conjunção de vontade, verifica-se que o contrato há força de lei, uma vez que geram uma gama de obrigações e direitos para as partes e são salvaguardados pela ordem jurídica. A capacidade de contratar trocando mútuos é a capacidade de legislar em causa própria, de administrar os interesses pessoais, sem a violação das leis de ordem pública e dos bons costumes. (NADER, 2018).

2.3 A execução do contrato no tempo

De igual relevo, ao considerar que o objeto deste estudo será debruçado na particularidade do tratamento que deve ser dado frente à execução do contrato (precisamente acerca do contrato de execução diferida), visualiza-se que há o contrato de execução imediata e o contrato de execução continuada. Para demonstrar a distinção destas duas modalidades de execução de contrato, revela-se que nos contratos de execução imediata ou instantânea é concebido pela ausência de decurso do tempo entre a celebração e o cumprimento da avença (SCHREIBER, 2020).

A consequência prática cuida-se que a mencionada ausência de decurso de tempo entre a celebração e o cumprimento da avença faz com que não haja a preocupação quanto à discussão sobre o desequilíbrio contratual superveniente, haja vista inexistir alteração das circunstâncias fáticas.

Por outro lado, precisamente acerca da definição que sedimenta o objeto deste estudo sobre a temática contratual da execução continuada, analisa-se os dizeres de Schreiber (2020, p. 210):

O que caracteriza os contratos de execução continuada é o fato de que os pagamentos não geram a extinção da obrigação, que renasce, sendo certo que a duração ou continuidade da obrigação não é simplesmente suportada pelo credor, mas é querida pelas partes contratantes. Exemplo típico é o contrato de locação, em que a cessão do uso e gozo do bem infungível se prolonga no tempo (prestação prolongada), enquanto que o pagamento do aluguel ocorre em períodos sucessivos (prestação periódica), não assumindo efeito extintivo da relação contratual, que prossegue até o advento do termo final ou outra causa terminativa.

Denota-se que a continuidade da obrigação é algo que une as partes no contexto de polarizar a relação jurídica e fazê-la com que permaneça pelo elo do tempo a relação jurídica aventada. Ou seja, o tempo é o elemento essencial que permite dar vida a manutenção da relação jurídica.

Igualmente, verifica-se que o pagamento não há o condão de encerrar a obrigação que estará sujeito a um determinado termo. A presença do termo se refere pautado pela métrica do tempo, que tem a finalidade de unir e prosseguir a relação jurídica.

Após compreendido a temática da constituição da instrumentalização do contrato, sem esquecer de situá-lo ao alcance de uma espécie do negócio jurídico, preocupar-se-á a debruçar a perspectiva do contrato em afinidade aos princípios que o norteiam.

2.4 Princípios Contratuais

2.4.1 Autonomia da vontade e *pacta sunt servanda*

Nas palavras de Diniz (2005, p. 44) verifica-se o assento dos princípios contratuais emergem de um alicerce jurídico bem definido:

Todos os princípios contratuais estão ligados ao respeito e proteção à dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, III), dando a tutela jurídica aos contratantes, para que se efetivem a função social da propriedade (CC, art. 1.118, p.1º), a do contrato (CC, art. 421) e a justiça social (CF, art. 170).

No prisma da autonomia da vontade, localiza-se o contrato como voluntária submissão do indivíduo à limitação da sua liberdade. Isto é, a autonomia da vontade tem como capilaridade três princípios na perspectiva da liberdade e da compreensão do núcleo duro do contrato que vincula as partes.

A máxima da autonomia da vontade por muito tempo foi determinante para todo e qualquer negócio jurídico, na medida em que através dela poderia dispor livremente sobre o efeito de qualquer ato, segundo lecionam Donizetti e Quintella (2016, p.177):

Ocorre que a construção, sobretudo com relação aos negócios jurídicos, tinha bem maior relevância em tempos de predomínio do individualismo. A ideia do negócio jurídico era a expressão maior da autonomia da vontade, que podia livremente dispor sobre os efeitos do ato. Atualmente, tudo mudou. O Direito, no Estado social, interfere na regulação de todos os atos jurídicos, sejam eles de que espécie for, ainda que a atuação da vontade seja mais livre no que se refere aos negócios jurídicos, como se verá. Esse conjunto de alterações principiológicas acabou por simplificar a teoria dos atos jurídicos

Acerca do aprofundamento da origem do princípio da autonomia da vontade, Mello (2017, p.43) dispõe:

O princípio da autonomia da vontade era o alicerce de sustentação do Estado Liberal. Nessa época, o paradigma era a liberdade. Daí o contrato era considerado justo, desde que firmado sob a égide da autonomia e liberdade das partes. O Estado Liberal não interferia no conteúdo dos contratos. A função do Estado Liberal clássico, na esfera contratual, se resumia a garantir a liberdade das partes para contratar, já que atendia ao seguinte pressuposto: se as partes fossem livres, tudo o que elas ajustassem seria justo, porque atenderia aos seus interesses jusprivatísticos. Não seria de bom alvitre o Estado intervir na vontade das partes, já que esta era fruto da liberdade e autonomia contratual.

O conceito de autonomia da vontade também está intimamente ligado à acepção filosófica, segundo explica Coelho (2020, p. 13):

A autonomia da vontade é conceito originário da filosofia. Trata-se da chave, na ética de Kant, para discernir a moralidade das condutas. Por exemplo, quem afirma que não se deve mentir, porque receia envergonhar-se caso venha a ser revelada a verdade, não expressa uma vontade autônoma. Por isso, quando não mente adota conduta desprovida de valor moral. Se o pai ensina ao filho que “não minta, porque a mentira tem pernas curtas”, ele está transmitindo uma formulação moralmente inválida para a ética kantiana. A heteronomia da vontade – fazer algo porque se quer outra coisa – é a fonte de todos os primados moralmente ilegítimos em Kant. Já quem entende que não se deve mentir, porque a mentira é em si mesma condenável, independentemente de temer a vergonha de ser surpreendido, expressa uma vontade autônoma; e sua conduta, ao abster-se de mentir, é moralmente válida para Kant. A vontade autônoma guia-se exclusivamente por ela mesma, pautando suas escolhas pelas máximas que quer como leis universalmente validas

Atinente à controvérsia que há entre autonomia da vontade e a autonomia privada, Lobo (2012, p. 58) descreve:

A terminologia é controvertida. A expressão mais difundida e antiga é autonomia da vontade, especialmente no sistemas que sofreram influência do direito francês, que expressa a importância atribuída à vontade individual, na sua dimensão psicológica. A autonomia privada, notadamente nos direitos alemão e italiano, revela a preferência pela teoria da declaração, ou seja, pela vontade que se declarou ou se exteriorizou. Substituindo-se autonomia da vontade por autonomia privada negar-se-ia à vontade real ou psicológica a função de causa de efeitos jurídicos, ou de elemento nuclear do suporte fático suficiente do contrato, que mereceria a incidência da norma jurídica.

Igualmente, em relação à autonomia da vontade, Venosa (2017, p. 28) descreve:

Esse princípio clássico, inspirado no Código francês, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes, é posto hoje em nova berlinda. Desapareceu o liberalismo que colocou a vontade como o centro de todas as avenças. No entanto, a liberdade de contratar nunca foi ilimitada, pois sempre esbarrou nos princípios de ordem pública.

De igual maneira, descreve Diniz (2005 p. 35-36), a qual pontua sobre o dirigismo contratual, e ainda, destaca-se que há ressalvas no âmbito de contratar diante da importância de conciliar os interesses individuais e da coletividade:

Assim, o princípio da autonomia da vontade é o poder conferido aos contratantes de estabelecer vínculo obrigacional, desde que se submetam às normas jurídicas e seus fins não contrariem o interesse geral, de tal sorte que a ordem pública e os bons costumes limites à liberdade contratual. O princípio da autonomia da vontade sofre, portanto, restrições, trazidos pelo dirigismo contratual, que é a intervenção estatal na economia do negócio jurídico contratual, por entender-se que, se as deixasse o contraente estipular livremente o contrato, ajustando qualquer cláusula sem o magistrado pudesse interferir, mesmo quando uma das partes ficasse em completa ruína, a ordem jurídica não estaria assegurando a igualdade econômica. A expressão dirigismo contratual é aplicável às medidas restritivas estatais que invocam a supremacia dos interesses coletivos sobre os meros interesses individuais dos contraentes, com escopo de dar execução à política do Estado de coordenar os vários setores da vida econômica e de proteger os economicamente mais fracos, sacrificando os benefícios particulares em prol da coletividade, mas sempre conciliando os interesses das partes e os da sociedade.

Na mesma linha, Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 92) identificam a autonomia da vontade como valor precípua de qualquer contrato:

Essa liberdade de contratar, por sua vez, manifesta-se no plano pessoal, ou seja, na liberdade de escolher a pessoa com a qual contratar. Nota-se, com isso, que, com o advento do liberalismo, mormente após a propagação das ideias iluministas, esse importante princípio ganhou ainda mais visibilidade. A autonomia da vontade, nessa linha, vista no plano da bilateralidade do contrato, pode ser expressa pelo denominado consensualismo: o encontro das vontades livres e contrapostas faz surgir o consentimento, pedra fundamental do negócio jurídico contratual.

No mesmo sentido, Gomes (2019, p. 20) faz menção:

O princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito Contratual na liberdade de contratar. Significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica. No exercício desse poder, toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se. A produção de efeitos jurídicos pode ser determinada assim pela vontade unilateral, como pelo concurso de vontades. Quando a atividade jurídica se exerce mediante contrato, ganha grande extensão. Outros conceituam a autonomia da vontade como um aspecto da liberdade de contratar, no qual o poder atribuído aos particulares é o de se traçar determinada conduta para o futuro, relativamente às relações disciplinares da lei.

Em continuidade, Nader (2018, p. 44) descreve o modo de interpretação do contrato que se origina a partir de um ato de autonomia de vontade:

Uma outra distinção importante diz respeito à fonte das normas. Enquanto as contratuais se originam de um ato de autonomia da vontade, as jurídicas emanam do poder público. Quanto à interpretação, há elementos comuns e diferenciais. Em ambos processos hermenêuticos o fundamental é a revelação do sentido e alcance das normas. Tanto a lei quanto o contrato possuem espírito e corpo. Este é representado pela linguagem; aquele, pela teleologia. Mas enquanto na interpretação da lei o intérprete visa a revelar a mens legis, na contratual a pesquisa busca a intenção das partes a partir da análise do elemento textual.

Para alinhar o entendimento sobre o assunto, verifica-se que Tepedino, Konder e Bandeira (2020, p. 60), descrevem acerca da afinidade que há entre a necessidade da obrigação assumida estar em sintonia com o que o direito tutela:

Por conseguinte, a vontade assumiu importância formidável na construção do significado e fundamento do contrato. A escolha das partes por contratar desponta, nesse contexto, não apenas como origem do contrato, mas também como seu fundamento de legitimidade, como razão pela qual suas regras são obrigatórias. Compreendido como “acordo de vontades”, o contrato emerge no esplendor do voluntarismo jurídico, onde o postulado fundante de toda a teoria contratual era a autonomia da vontade: “toda obrigação para ser sancionada pelo direito, deve ser livremente consentida; mas, ao revés, toda obrigação, a partir do momento em que for livremente assumida, deve ser sancionada pelo direito”.

Ainda, Pereira (2017, p. 422) assevera o embate entre a autonomia da vontade dos contratantes frente às limitações impostas pelo Estado:

Efetivamente, houve um deslocamento de fulcro na vida contratual. Se é certo que em todo tempo os princípios de ordem pública atuaram no paralelogramo de forças de que a resultante é a manifestação da vontade individual, a necessidade de restabelecer o equilíbrio econômico das partes contratantes, rompido pelo crescimento do poder empresarial, fez recrudescer a ação estatal em detrimento da liberdade e da autonomia da vontade.

Em uma análise crítica, Fachin (2015, p. 22) descreve:

Das Constituições liberais, frutos da burguesia ascendente contra o absolutismo, vêm a liberdade, a defesa dos interesses privados e uma autonomia privada do Estado. Não ao acaso diferenciam-se por aí Direito Público e Direito Privado. Neste, erige-se o Direito Civil, que se funda nos moldes clássicos. As relações dentro da sociedade, pois, a rigor se edificam, em tal contexto, fora da 'constituição do Estado', e dentro, portanto, das codificações civis, vale dizer, do Direito Privado

A liberdade contratual se satisfaz como livre estipulação do conteúdo do contrato, sendo suficiente à sua perfectibilidade a inexistência de vícios subjetivos de consentimento para convalidar a manifestação da vontade.

Todavia, a autonomia da vontade não pode ser considerada um valor de si mesmo, e sim ser concebida como um instrumento de promoção de finalidades constitucionais relevantes. Com a devida exatidão, percebe-se que querer não é poder em um ordenamento jurídico no qual o poder é disciplinado e regulado. Aliás, a coesão é de que o querer não é poder e o poder é atribuído pelo direito e não pelas partes (TERRA, 2020).

Ou seja, antes mesmo das partes pactuarem qualquer negócio jurídico, a autonomia da vontade de um e de outro já deve estar introduzida ao que corresponde o ordenamento jurídico, que tutela as partes antes mesmo de se resguardarem no íntimo da pactuação contratual.

O fundamento de validade da contratação emerge do próprio princípio da livre iniciativa, o que repercute o seu pressuposto constitucional, mas a autonomia privada não autoriza situações desonestas ou vexatórias (TERRA, 2020).

Até porque, em qualquer relação contratual, as partes concorrem entre si na aquisição e manutenção de posições prevalentes, e a ordem jurídica não as impedem de fazê-lo, na medida em que tal postura é o pressuposto básico das relações negociais (TERRA, 2020).

Logo, a aceção adequada é de que o direito que outorga os interesses das partes e não o “poder” de suas vontades à frente de tudo e à qualquer custo. O princípio do *pacta sunt servanda* traz a ideia de obrigatoriedade dos efeitos contratuais pelo fato do contrato ser justo pela mera razão de emanar consenso entre pessoas livres. Igualmente, a concepção de relatividade contratual pautada pela noção da vinculatividade do pacto, restrita às partes, sem afetar terceiros, cuja vontade é um elemento estranho à formação do negócio jurídico (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

A força motriz do princípio da *pacta sunt servanda* também não pode ser menosprezada, afinal, empresta ao fruto da autonomia negocial o mesmo efeito das determinações do legislador ao exigir que os contratos sejam cumpridos.

Nessa perspectiva, Gonçalves (2017, p.46) descreve acerca do princípio *pacta sunt servanda* como o princípio da força obrigatória do contrato:

O princípio da força obrigatória do contrato significa, em essência, a irreversibilidade da palavra empenhada. O aludido princípio tem por fundamentos: a) a necessidade de segurança nos negócios, que deixaria de existir se os contratantes pudessem não cumprir a palavra empenhada, gerando a balbúrdia e o caos; b) a intangibilidade ou imutabilidade do contrato, decorrente da convicção de que o acordo de vontades faz lei entre as partes, personificada pela máxima *pacta sunt servanda* (os pactos devem ser cumpridos), não podendo ser alterado nem pelo juiz. Qualquer modificação ou revogação terá de ser, também, bilateral.

Em sentido semelhante, Nader (2018, p.57) leciona:

Os contratos são feitos para serem cumpridos – *pacta sunt servanda*. Se o acordo de vontades se faz dentro da esfera de liberdade reservada à iniciativa particular, em se tratando de contratos de Direito Privado, as regras estabelecidas impõem-se coercitivamente às partes, ressalvada a hipótese de inserção de cláusula de arrependimento ou arras penitenciais

Igualmente, Gagliano e Pamplona Filho (2017, p.97) advertem que o aludido princípio implica a utilidade econômica e social do contrato:

O princípio da força obrigatória, denominado classicamente *pacta sunt servanda*, traduz a natural cogência que deve emanar do contrato, a fim de que se lhe possa reconhecer utilidade econômica e social. De nada valeria o negócio, se o acordo firmado entre os contraentes não tivesse força obrigatória. Seria mero protocolo de intenções, sem validade jurídica

Salienta-se, também, os dizeres de Coelho (2020, p.69) em relação à rigidez do contrato diante do princípio *pacta sunt servanda*, mas que deve ser sopesado quando houver a alteração substancial na condição individual de um dos contratantes:

O princípio jurídico da vinculação das partes ao contrato é elemento essencial da racionalidade do instituto. Se os contratantes não fossem obrigados a cumprir as obrigações assumidas no contrato, ele para nada serviria. Mas a questão é um tanto mais complexa e não se resolve por completo na mera afirmação, cara ao modelo liberal, de que o contrato faz lei entre as partes (*pacta sunt servanda*). De fato, se entre a celebração e a execução do contrato nenhuma mudança significativa de caráter geral ou particular surpreende os contratantes, não há motivo para poupar qualquer um deles da obrigação contratada ou das consequências do inadimplemento. Se, contudo, alterações substanciais na condição individual do contratante – por razões gerais ou específicas, mas sempre externas à sua vontade – colhem-no de surpresa no sentido de tornarem demasiadamente custoso o cumprimento da obrigação contratada, nunca pareceu justo constrangê-lo à execução forçada do acordo

No mesmo sentido, Venosa (2017, p.87) dispõe:

Segundo a concepção pura, por nós já estudada, uma vez concluído o contrato, deve ele permanecer incólume, imutável em suas disposições, intangível por vontade unilateral de um dos contratantes. É decorrência do princípio tradicional *pacta sunt servanda*. [...] Sem essa força obrigatória, a sociedade estaria fadada ao caos. Embora tenha que se tomar a afirmação com o devido cuidado, o contrato estabelece uma lei entre as partes. Essa força legal do contrato é sentida pelos participantes do negócio de forma mais concreta do que a própria lei, porque lhes regula relações muito mais próximas

Ainda, Pereira (2017, p. 57) descreve sobre o princípio em questão:

Em longa e minuciosa exposição, mostramos como o acordo de vontades atua na gênese do contrato. A vontade humana, declarada em conformidade com a ordem jurídica, é dotada de poder jurígeno, portadora da faculdade criadora deste ente negocial que é o contrato. E em seguida fixamos a sua força obrigatória. Uma vez perfeito, o contrato entra em fase de produção de efeitos, o primeiro dos quais é a instituição do nexa que vincula um ao outro contratante, e estabelece a necessidade de seu cumprimento – *pacta sunt servanda*.

Em igual sentido, Tartuce (2017, p. 119) se refere ao princípio *pacta sunt servanda* como o princípio da força obrigatória dos contratos, e ainda, como desdobramento da autonomia vontade e da sua consensualidade:

Decorrente do princípio da autonomia privada, a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico. Esse princípio importa em autêntica restrição da liberdade, que se tornou limitada para aqueles que contrataram a partir do momento em que vieram a formar o contrato consensualmente e dotados de vontade autônoma

Ainda, salienta-se os dizeres de Diniz (2005, p. 39):

Da obrigatoriedade da convenção, pelo qual as estipulações feitas no contrato deverão ser fielmente cumpridas (*pacta sunt servanda*), sob pena de execução patrimonial contra o inadimplente. Isto é assim porque o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdade norma de direito, autorizando, portanto, o contratante a pedir a intervenção estatal para assegurar a execução das obrigações porventura não cumprida segundo a vontade que a constituiu.

É por meio dela, ou seja, a força imperativa deste princípio, que traz a previsibilidade e estabilidade das relações contratuais, de maneira a garantir a segurança jurídica para o livre jogo econômico das relações individuais.

Com efeito, ao dispor acerca da liberdade de contratar e da relatividade dos efeitos dos contratos, o consensualismo manifesta a proteção ao livre exercício da autonomia negocial, tutelando-se a vontade do contratante em contraponto à ameaça a intervenção, ainda que o centro da questão seja versado por emanar a força vinculante aos contratantes (TEPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Diante desta consideração, identifica-se que a aludida força vinculativa dos contratantes deriva em virtude de que o indivíduo é livre para contratar ou não, mas, em contratando, deve cumprir o pactuado. O que deve ser ressalvado é a condição de cumprir em qualquer circunstância, mesmo diante de situações que impõem sobre o contratante um sacrifício extraordinário. Deve-se evitar ao reducionismo do “contratou porque quis”, e por essa razão, deve simplesmente suportar o ônus da contratação em qualquer dos cenários (SCHREIBER, 2020).

No mesmo sentido, descreve o autor Sanchez (2020, p.39):

É verdade que o contrato faz lei entre as partes, (*pacta sunt servanda*), contudo, essa máxima latina não pode ser vista de forma absoluta, pois o panorama contratual é outro, o próprio Código Civil preceitua a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato - art. 421, Código Civil/2002.

Ao aprofundar a respeito da densidade da intangibilidade do conteúdo contratual, configura-se assim como pressuposto de cumprimento de papel social e político do contrato no contexto liberal, em atendimento à segurança e a previsibilidade do contrato no contexto liberal. Mas o equilíbrio entre essas exigências pode conduzir a que, em determinadas circunstâncias, o conteúdo do contrato seja reconstruído pelo intérprete, dentre os meios hábeis, a interpretação hermenêutica e até mesmo os demais princípios caros ao direito civil (TEPEDINO; KONDER; BANDEIRA, 2020).

Contudo, a vontade individual não pode corresponder como único pressuposto de amparo e legitimação da força obrigatória dos contratos.

A esse respeito leciona Mello (2017, p. 188) descreve:

O princípio *pacta sunt servanda* sofre cada vez mais interesses de índole coletiva, em especial com a cláusula *rebus sic stantibus*, que de forma progressiva passa a compor a disciplina contratual. Isto é necessário para que o magistrado possa de certa forma equilibrar a relação jurídica contratual, protegendo o devedor da ruína em potencial.

No mesmo sentido, Gomes (2019, p. 22):

Pacta sunt Servanda. Ao Direito é indiferente a situação a que fique reduzido para cumprir a palavra dada. Esse princípio mantém-se no Direito atual dos contratos com atenuações que lhe não mutilam a substância. As exceções preconizadas, e já admitidas, com hesitação, em poucas legislações revelam forte tendência para lhe emprestar significado menos rígido, mas não indicam que venha a ser abandonado, até porque sua função de segurança lhe garante a sobrevivência. O que mais se não admite é o sentido absoluto que possuía. Atribui-se-lhe, hoje, relatividade que a doutrina do individualismo recusava. O intransigente respeito à liberdade individual que gerara intolerância para com a intervenção do Estado cedeu antes novos fatos da realidade social, cessando, em consequência, a repugnância a toda limitação dessa ordem. Passou-se a aceitar, em caráter excepcional, a possibilidade de intervenção judicial do conteúdo de certos contratos, admitindo-se exceções ao princípio da intangibilidade. Em determinadas circunstâncias, a força obrigatória dos contratos pode ser contida pela autoridade do juiz. Conquanto essa atitude represente alteração radical nas bases do Direito dos contratos, como parece a alguns entusiastas do poder pretoriano dos juízes, a verdade é que, no particular, houve sensível modificação do pensamento jurídico.

Isso porque, verifica-se que a autonomia da vontade, na ótica de atuação compreendida como liberdade plena de as partes se obrigarem como, quando, e com quem quiserem, consagrada pelo modelo clássico liberal, em atenção do direito que se curvava ao jogo livre das vontades individuais não permitia intervir nas cláusulas negociais. Porém, recrutar-se a esse entendimento não encontra mais fundamento na ordem jurídica vigente (TERRA, 2020).

2.4.2 Função social do contrato

Como primeira limitação à autonomia privada, enxerga-se a função social, que impõe pensar dentro do coletivo, vinculando-se uma utilidade a ser fixada e avaliada no caso concreto. Nessa diretriz, as regras jurídicas devem ser visualizadas em um plano de vivência social, de modo que, prevaleça os valores coletivos sobre os individuais e que seja observado o valor fundante da dignidade da pessoa humana (MARTINS-COSTA, 2000).

Acerca do princípio da função social do contrato, elucida-se a lição de Gomes (2019, p. 24):

O princípio da função social do contrato, inovação pioneira do Código Civil de 2002, vem expressamente previsto em seu art. 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.” Trata-se, como é evidente, de norma de ordem pública, como esclarece o art. 2.035, parágrafo único, do mesmo Código. A locução “função social” traz a ideia de que o contrato visa a atingir objetivos que, além de individuais, são também sociais. O poder negocial é, assim, funcionalizado, submetido a interesses coletivos ou sociais.

[...] A grande vantagem da explicitação legal da função social do contrato como limite à atividade privada não está tanto no momento inicial do contrato (a isso responde a teoria das nulidades), e sim no momento posterior, relativo ao desenvolvimento da atividade privada

Nesse rumo, Gonçalves (2017, p. 18-19) descreve:

O Código Civil de 2002 procurou afastar-se das concepções individualistas que nortearam o diploma anterior para seguir orientação compatível com a socialização do direito contemporâneo. O princípio da socialidade por ele adotado reflete a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais, sem perda, porém, do valor fundamental da pessoa humana

[...] A função social do contrato constitui, assim, princípio moderno a ser observado pelo intérprete na aplicação dos contratos. Alia-se aos princípios tradicionais, como os autonomia da vontade e da obrigatoriedade, muitas vezes impedindo que estes prevaleçam

De igual modo, menciona-se Lobo (2012, p. 69):

O princípio da função social determina que os interesses individuais das partes do contrato sejam exercidos em conformidade com os interesses sociais, sempre que estes se apresentem. Não pode haver conflito entre eles, pois os interesses sociais são preponderantes. Qualquer contrato repercute no ambiente social, ao promover peculiar e determinado ordenamento de conduta e ao ampliar o tráfico jurídico. A função exclusivamente individual do contrato é incompatível com o Estado social, caracterizando, sob o ponto de vista do direito, pela tutela explícita da ordem da ordem econômica e social, na Constituição. O art. 170 da Constituição brasileira estabelece que toda a atividade econômica – e o contrato é o instrumento dela – está submetida à primazia da justiça social. Não basta a justiça comutativa. Enquanto houver ordem econômica e social haverá Estado social; enquanto houver Estado social haverá função social do contrato.

Nesse sentido, Coelho (2020, p. 30-31) discorre:

Não atende à função social, assim, os contratos cuja execução possa sacrificar, comprometer ou lesar, de qualquer modo, interesses metaindividuais. É o caso, por exemplo, da empreitada, em que o dono de gleba de terra vizinha a um rio contrata a construção de edifício fabril com a derrubada da mata ciliar; do mandato, em que o anunciante incumbe à agência de propaganda a tarefa de produzir e providenciar a veiculação de publicidade abusiva; da locação de imóvel urbano tombado pelo patrimônio histórico, em que o locatário é autorizado a promover eventos que exponham a risco o bem a preservar, como ruidosas raves ou insalubres exposições de animais. Nesses três exemplos, interesses públicos, difusos ou coletivos acerca dos quais não têm os contratantes a disponibilidade são negativamente afetados pelo contrato. O dano ambiental, a publicidade enganosa e a sutil forma de impor degradação ao imóvel tombado são efeitos dos contratos que violam o meio ambiente, os direitos dos consumidores e o patrimônio histórico. Desatende-se, nesses casos, à função social exigida dos negócios contratuais.

Na mesma linha de raciocínio, Nader (2018 p. 56) descreve:

A função social do contrato exige que os acordos de vontade guardem sintonia com os interesses da sociedade, impedindo o abuso de direito. A validade dos contratos não requer apenas o cumprimento dos requisitos constantes no art. 104, da Lei Civil. Além do atendimento a estes requisitos gerais é indispensável a observância dos princípios de socialidade, que se afinam com os valores de justiça e de progresso da sociedade

De igual maneira, Venosa (2017, p. 24) expõe:

Longe de ser uma mera cláusula aberta como tem sido conceituada, a função social trata-se de uma responsabilização da sociedade que não desemboca em discricionariedade do juiz, como a princípio possa parecer, mas em um desafio permanente para os operadores do Direito, principalmente os advogados, que terão que iluminar e apontar novos caminhos, diversos dos princípios tradicionais. O contrato torna-se hoje, portanto, um mecanismo funcional e instrumental da sociedade em geral e da empresa. O Estado, não sem custo em nosso País, percebe que bens e serviços devem ser atribuídos à empresa. O Estado-empresário sempre se mostrou um péssimo gerenciador. O exemplo não é só nosso, mas de todas as repúblicas socialistas que tiveram de abruptamente abrir mão de um ferrenho regime econômico, sob o risco de um total desastre.

Em um viés crítico, descreve Fachin (2015, p. 67):

Abriu-se na doutrina e na jurisprudência debate entre função social e função econômica do contrato. É certo tratar-se de fenômenos distintos. O contrato, sem embargo, é por si só, em regra, uma operação econômica. Logo, a função econômica integra o sentido do contrato, sendo, pois, pleonástica a afirmação da função econômica do contrato, em sentido clássico ao menos. Quanto a isso, a regra do Código Civil não deixa margem à dúvida no artigo 421. A função social, outrossim, não se resume à 'assistência social' ao contratante; as regras do mercado, com efeito, não estão no jardim da beneficência e sim no palco das transações; contudo, há limites, e aí se apresenta a função social. No Brasil, há lei específica a ser lida, entendida e aplicada. Sem favores nem digressões desnecessárias.

Sobre a temática ensinam Gagliano e Pamplona Filho (2017 p. 109):

Com isso, repita-se, não se está pretendendo aniquilar os princípios da autonomia da vontade (ou autonomia privada) ou do pacta sunt servanda, mas apenas, temperá-los, tornando-os mais vocacionados ao bem-estar comum, sem prejuízo do progresso patrimonial pretendido pelos contratantes. Como já diziam os antigos, em conhecido ditado, “nem tanto ao mar, nem tanto à terra”, ou seja, não pode ser considerado justo o modelo de contrato que só contemple a manifestação de vontade da parte declarante, seguindo diretriz tipicamente liberal, impondo-se, outrossim, a observância dos limites traçados pela própria ordem social, a fim de que a perseguição dos interesses das partes contratantes não esbarre em valores constitucionais superiores, condensados sinteticamente no princípio da dignidade da pessoa humana. Para nós, a função social do contrato é, antes de tudo, um princípio jurídico de conteúdo indeterminado, que se compreende na medida em que lhe reconhecemos o precípua efeito de impor limites à liberdade de contratar, em prol do bem comum.

Em sentido semelhante, Tepedino, Konder e Bandeira (2020, p.112)

lecionam sobre o princípio da função social do contrato:

Na legalidade constitucional, a função social definirá estrutura dos poderes dos contratantes no caso concreto, e será relevante para se verificar a legitimidade de certas cláusulas contratuais que, embora lícitas, sacrificam interesses externos à estrutura contratual – cláusulas de sigilo, de exclusividade e de não concorrência, dentre outras. Em consequência, nos termos do art. 421 do Código Civil, toda situação jurídica patrimonial, integrada à relação contratual, deve ser considerada originariamente justificada e estruturada em razão de sua função social. Tal como no caso da propriedade, opera-se a transformação qualitativa do contrato, que passa a consubstanciar instrumento para a concretização das finalidades constitucionais. Em definitivo, a função social – elemento interno do contrato – impõe aos contratantes a obrigação de perseguir, ao lado de seus interesses privados, interesses extracontratuais socialmente relevantes, assim considerados pelo legislador constitucional, sob pena de não merecimento de tutela do exercício da liberdade de contratar.

Igualmente, leciona Diniz (2005, p.34):

Com a lei não define a locução “função social do contrato”, poderá ela ser interpretada de formas diversas, conduzindo à declaração de nulidade de cláusulas ou até mesmo de toda a avença. Por isso, procuramos delinear alguns parâmetro a serem seguidos, pois com essa função social do contrato teremos o justo processo legal substantivo. O contrato deve ter alguma utilidade social de modo que os interesses dos contratantes venham a amoldar-se ao interesse da coletividade.

Nas raízes da função social do contrato ungiu-se à função social da propriedade, ao passo que no liberalismo semeado há duzentos anos, a ampla liberdade contratual pavimentava o acesso ao direito de propriedade, frisando a questão do contrato como um instrumento hábil a catalogar aspectos puramente patrimoniais e que se curvava meramente a atenção dos problemas atinentes ao direito imobiliário, e para tanto, aos direitos reais (FARIAS; ROSENVALD, 2017). A compreensão da intersecção dos contratos reunida ao escopo da dignidade da pessoa humana é algo factível pela ótica de que a sociedade é costurada por infinitas relações contratuais.

O pressuposto básico é que a obrigatoriedade dos contratos é limitada pelos princípios constitucionais, em especial, pelo princípio da dignidade da pessoa humana, pois é assim que se cumpre a função social dos contratos. A fim de entrelaçar uma correta interpretação da função social dos contratos, é razoável utilizar esse fundamento sob o juízo da ponderação, ou seja, a função social não é cumprida tanto se o contrato servir de meio para ferir a dignidade da pessoa humana quanto se servir de meio para a prática irresponsável dos negócios (DONIZETTI; QUINTELLA, 2016).

A liberdade contratual não é ilimitada ou absoluta, pois está limitada pela supremacia da ordem pública que veda convenções que lhe sejam avessas, de maneira que a vontade dos contratantes também está subordinada ao interesse coletivo, isto é, são mundo ambivalentes e devem dialogar entre si para que o interesse privado não refute a questão social (DINIZ, 2005).

O Estado através do princípio da função social do contrato é parte responsável a tratar deste assunto em análise, conforme leciona o autor Sanchez (2020, p. 46):

Assim, o contrato tem uma função social que deve ser respeitada pelos contratantes, cabendo ao Poder Público (Poder Judiciário) coibir qualquer tipo de desequilíbrio contratual causado por um acontecimento imprevisível e/ou inevitável e que venha gerar onerosidade excessiva a um dos contratantes.

Em caráter elucidativo, trata-se que a função social do contrato é considerada um fim para cuja realização se justifica a imposição de preceitos inderrogáveis e infestáveis pela vontade das partes. Nesse rumo, o artigo 2035 do Código Civil, parágrafo único, protagoniza que nenhuma convenção entre particulares será capaz de contrariar preceitos de ordem pública com o fim de assegurar a função social da propriedade e dos contratos (BRASIL, 2002).

Por sua vez, o cunho da legislação infraconstitucional, na realidade, não precisaria registrar tais vedações imperativas que advém da função social, ao ocupar posição de destaque no nosso ordenamento jurídico através da força do poder constituinte que inaugurou a questão da função social como fundamento básico para as relações sociais e seus respectivos efeitos.

A submissão do conteúdo dos atos da autonomia privada ao princípio da função social não é questão de legislador ordinário, mas uma opção valorativa do poder constituinte originário de eleger como fundamento da República brasileira o valor social da livre-iniciativa, sendo o suficiente para emergir o conceito de função social do contrato em nosso ordenamento jurídico (SCHEIREBER, 2020).

Como consequência ilustrada ao princípio da função social dos contratos, verifica-se que se associa ao fenômeno conhecido como funcionalização das estruturas jurídicas, processo que atinge todos os fatos jurídicos, dentre os quais, há a temática dos contratos (GUILHERME, 2015).

O reconhecimento disso, há como reflexo que o aspecto funcional ao identificar a dimensão dos poderes conferidos ao titulares da situação jurídica subjetiva, a seu turno, o estrutural responsável por explicitar a finalidade prático-social a que se destina, sendo que o primeiro condiciona o segundo, ao determinar a disciplina jurídica aplicável às situações jurídicas subjetivas (GUILHERME, 2015).

Trazer a função social para a tônica do contrato não desvirtua em nenhuma medida a essência deste instrumento jurídico. É possível considerar que o contrato existe para que as pessoas interajam com a finalidade de satisfazerem seus interesses. E, a função social do contrato vincula-se a fim de recuar a autonomia da vontade na ocasião em que tal autonomia esteja em confronto com o interesse social e este deve prevalecer, embora, essa limitação possa atingir a própria liberdade de não contratar (PEREIRA, 2017).

Aliás, é um grande equívoco aceitar como verdade absoluta e indissociável o contrato com sua estrutura clássica, concebido unicamente sob a égide do *pacta sunt servanda* puro e simples, com a impossibilidade de revisão das cláusulas e do seu conteúdo. Existe uma outra direção a ser enxergada, dentre eles princípios sociais contratuais como a boa-fé objetiva, a função social dos contratos, a justiça contratual e a equivalência material (TARTUCE, 2017).

Além do princípios norteadores para a base contratual ser respeitada, analisa-se que existem diferentes maneiras para conjugar a exigência imposta às relações contratuais pelo viés da fraternidade, que ressoam para o seio da reciprocidade contratual que deve recair aos contratantes.

Deste modo, a fraternidade está relacionada ao sentido de olhar para as necessidades do outro em busca de uma sociedade mais harmônica. Igualmente, este pressuposto é valorado na temática contratual em reflexo à função social do contrato, em que se pondera como se deve perseguir o sacrifício suportado pelas partes a fim de prevenir e ter a concretização da relação saudável entre os contratantes.

Para recondicionar o alinhamento contratual, há institutos jurídicos civilistas que se debruçam sobre essa temática específica, razão pela qual merecem ser percorridas para o aperfeiçoamento deste estudo.

2.5 Revisão Contratual

A revisão contratual pode ser utilizada no ordenamento jurídico, mas com a devida cautela. A esse respeito, Pereira (2017, p. 66) leciona:

Ao direito não podem afeta estas vicissitudes, desde que constringidas nas margens do lícito. Mas, quando é ultrapassado um grau de razoabilidade, que o jogo da concorrência livre tolera, e é atingido o plano de desequilíbrio, não pode omitir-se o homem do direito, e deixar que em nome da ordem jurídica e por amor ao princípio da obrigatoriedade do contrato um dos contratantes leve o outro à ruína completa, e extraia para si o máximo benefício. Sentindo que este desequilíbrio na economia do contrato afeta o próprio conteúdo de juridicidade, entendeu que não deveria permitir a execução rija do ajuste, quando a força das circunstâncias ambientes viesse criar um estado contrário ao princípio da justiça no contrato. E acordou de seu sono milenar um velho instituto que a desenvoltura individualista havia relegado ao abandono, elaborando então a tese da resolução do contrato em razão da onerosidade excessiva da prestação

Em relação à revisão contratual, Gonçalves (2017, p. 50) leciona:

O Código Civil de 1916 não regulamentou expressamente a revisão contratual. Porém, o princípio que permite a sua postulação em razão de modificações da situação de fato foi acolhido em artigos esparsos, como o 401, que permitia o ajuizamento de ação revisional de alimentos, se sobreviesse mudança na fortuna de quem os supria, podendo ser ainda lembrados, como exemplos, os arts. 594 e 1.058 do mesmo diploma. Na realidade, a cláusula *rebus sic stantibus* e a teoria da imprevisão eram aplicadas entre nós somente em casos excepcionais e com cautela, desde que demonstrados os seguintes requisitos: a) vigência de um contrato comutativo de execução diferida ou de trato sucessivo; b) ocorrência de fato extraordinário e imprevisível; c) considerável alteração da situação de fato existente no momento da execução, em confronto com a que existia por ocasião da celebração; d) onerosidade excessiva para um dos contratantes e vantagem exagerada para o outro. O Código de 2002 dedicou uma seção, composta de três artigos, à resolução dos contratos por onerosidade excessiva. Dispõe, com efeito, o art. 478 do referido diploma: “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”.

De igual modo, Venosa (2017, p. 88) descreve:

A possibilidade de intervenção judicial no contrato ocorrerá quando um elemento inusitado e surpreendente, uma circunstância nova, surja no curso do contrato, colocando em situação de extrema dificuldade um dos contratantes, isto é, ocasionando uma excessiva onerosidade em sua prestação. O que se leva em conta, como se percebe, é a onerosidade superveniente. Em qualquer caso, devem ser avaliados os riscos normais do negócio. Nem sempre essa onerosidade equivalerá a um excessivo benefício em prol do credor. Razões de ordem prática, de adequação social, fim último do direito, aconselham que o contrato nessas condições excepcionais seja resolvido, ou conduzido a níveis suportáveis de cumprimento para o devedor.

A respeito da cláusula *rebus sic stantibus*, lecionam Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 99):

Aliás, a teoria da imprevisão, construída a partir da revivescência da vetust cláusula *rebus sic stantibus* do direito canônico, é invocada quando um acontecimento superveniente e imprevisível torna excessivamente onerosa a prestação imposta a uma das partes, em face da outra que, em geral, s enriquece à sua custa ilícitamente. Interessa observar que o enriquecimento da parte contrária à que se onera não é elemento indispensável para a ocorrência da teoria, visto que situações há, na quais a própria parte credora também resta prejudicada pela superveniência d acontecimento imprevisível

Coelho (2020, p. 77) acentua que a possibilidade de invocar a revisão contratual não precisar estar expressamente positivada no contrato, ao passo que o ordenamento jurídico já satisfaz a possibilidade de tal faculdade:

Destaco, de início, ser implícita a todos os contratos bilaterais a cláusula resolutiva. Significa dizer que o inadimplemento do contrato bilateral por uma das partes sempre autoriza a outra a pleitear em juízo a dissolução do vínculo que as une. Essa faculdade, portanto, não depende de explícita previsão contratual. Mesmo na omissão do instrumento de contrato, o contratante adimplente pode promover ação judicial visando obter a decretação da resolução. Nesse caso, julgada procedente a demanda, a resolução considera-se operada desde a citação – ou da notificação judicial eventualmente promovida –, visto que, na resolução por cláusula tácita, a interpelação em juízo é exigida na lei (CC, art. 474, in fine).

O embrião do estudo da possibilidade de reajustar o contrato, e de certa forma, mitigar a imutabilidade que advém do *pacta sunt servanda* está muito atrelado à cláusula *rebus sic stantibus*.

Segundo Azevedo (2020, p.43) a referida cláusula surgiu na Idade Média que dela se extrai a seguinte expressão “os contratos de trato sucessivo e com dependência de prazo (a termo) estão sujeitos ao estado das coisas existentes no momento da sua elaboração”.

Isso significa que, mesmo se tratando de um contrato em que as obrigações se penduram frente ao decurso do tempo, há de se considerar o período em que se pactuou o “estados das coisas”, isto é, as circunstâncias fáticas existiam ao tempo da elaboração do contrato.

Ainda, verifica-se que a cláusula *rebus sic stantibus* inicialmente houve aplicação generalizada e era pressuposta a sua existência em todos os contrato. Contudo, com o passar do tempo, houve o entendimento de que seria necessário a distinção dos diversos atos de vontade e a fixação do conteúdo da cláusula, e da mesma importância, estabelecendo limites à sua aplicação (AZEVEDO, 2020).

A título elucidativo, a aludida cláusula muitas vezes destoava para os atos unilaterais, como as disposições de última vontade, a nomeação de tutor e a escolha de procurador (AZEVEDO, 2020).

Nessa direção, identifica-se a Teoria da Onerosidade Excessiva, que está pautada em recondicionar o contrato a fim de situar os contratantes no tema do campo da “causa” e distanciando ao fundamento do apego excessivo à vontade originária dos contratantes.

Ao que tudo indica, a origem deste instituto ocorreu na Itália a fim de traçar uma corrente objetiva centrada no comprometimento do fim comum a que se dirige o contrato (SCHREIBER, 2020).

Como aprofundamento, Schreiber (2020, p.199) descreve:

(...) embora encontrado na mesma tradição medieval da cláusula *rebus sic stantibus* que inspirou os doutrinadores dos demais países europeus, seguiu trajetória particular. Na perspectiva italiana, a questão nasce intensamente associada à hipótese tradicional de resolução contratual por impossibilidade superveniente da prestação, o que levou o Código Civil italiano, de 1942, a disciplinar o tema em seção denominada “dell’ eccessiva onerosità” (da excessiva onerosidade). A expressão, que realça a dificuldade de cumprimento da prestação que onera de modo exorbitante o devedor, já havia sido empregada em leis especiais anteriores, relacionadas aos efeitos da guerra.

Desta forma, inaugura-se a percepção de que em todos os tempos da passagem humana, tal como, assinala-se a Idade Média e as Guerras Mundiais foi se asseverando o questionamento quanto à alteração das circunstâncias fáticas, mas pouco a pouco foi surgindo os pressupostos adequados para amoldar tais situações que guardam afinidade com os dias atuais.

Ao se debruçar no contexto histórico, menciona-se a *Lei Faillot*, que foi uma das primeiras leis no mundo para regular situação de possível resolução contratual dos contratos de duração com base em fato superveniente.

Sobre a *Lei Faillot* menciona-se os dizeres de Gomes (2019, p. 36):

A *Lei Failliot*, de 21 de maio de 1918, embora de emergência, consagrou, de modo nítido, o princípio da *revisão*, dispondo que os contratos mercantis estipulados antes de 1º de agosto de 1914, cuja execução se prolongasse no tempo, poderiam ser resolvidos se, em virtude do estado de guerra, o cumprimento das obrigações por parte de qualquer contratante lhe causasse prejuízos cujo montante excedesse de muito a previsão que pudesse ser feita, razoavelmente, ao tempo de sua celebração. Esse diploma legal constitui marco decisivo na evolução do pensamento jurídico no tocante à questão da força obrigatória dos contratos, uma vez que consagra a idéia nova da *imprevisão*.

Acerca da preocupação do legislador à época, Sanchez (2020, p.56) menciona:

Tal lei, de 1918, surge no contexto de tentativa de recuperação do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados antes da Primeira Guerra Mundial a respeito do fornecimento de gêneros, cujo preço, após a Guerra, disparou exponencialmente. Nessa conjuntura, obrigar que os fornecedores de serviços e produtos, como carvão, madeiras e artesanatos entregassem o produto no preço anterior à guerra, levá-los-ia ao empobrecimento, ao passo que os outros contratantes enriqueceriam exageradamente.

No mesmo sentido, percebe-se que houve o refinamento com o avançar do tempo no sentido de que a análise do reajuste contratual necessita estar vinculado à dificuldade de cumprimento da prestação superveniente que implica a dificuldade em prejuízo, em especial, ao devedor de honrar com a prestação que lhe vinculou originariamente.

Para ilustrar a codificação da onerosidade excessiva na alçada do direito brasileiro, analisa-se os pressupostos existentes no Código Civil de 2002, esculpido no Artigo 478 (BRASIL, 2002).

A esse respeito, Schreiber (2019, p. 592) leciona:

Extrai os requisitos de sua aplicação, quais sejam, a) a existência de contrato “de execução continuada ou diferida”; b) a excessiva onerosidade para uma das partes; c) a “extrema vantagem” da outra parte; e d) a ocorrência de “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”. Quanto aos contratos de execução continuada ou diferida, estes são, em apertada síntese, contratos cujo cumprimento destina-se a perdurar no tempo. É importante destacar, contudo, que o essencial, aqui, não é o tipo de contrato celebrado, mas o fato de que seu cumprimento ainda esteja em curso

Conforme o entendimento do autor, para a análise da onerosidade excessiva há de se considerar que o cumprimento da obrigação deve se alongar durante o passar do tempo. Ou seja, inclina-se o raciocínio para o cumprimento da obrigação ser continuada e não ao tipo de contrato celebrado propriamente.

Diante deste acontecimento, a discussão central dos contratantes será optar pela rescisão ou revisão contratual, se assim for demonstrado a alteração imprevisível e ulterior da situação fática dos contratantes que resulte na impossibilidade de cumprimento do contrato.

Sobre esse aspecto, leciona Lopes (p.385, 2001):

A imprevisão consiste, assim, no desequilíbrio das prestações sucessivas ou diferidas, em consequência de acontecimentos ulteriores à formação do contrato, independentemente da vontade das partes, de tal forma extraordinários e anormais que impossível se tornava prevêê-los razoável e antecedentemente. São acontecimentos supervenientes que alteram profundamente a economia do contrato, por tal forma perturbando o seu equilíbrio, como inicialmente estava fixado, que se torna certo que as partes jamais contratariam se pudessem ter podido antes antever esses fatos. Se, em tais circunstâncias, o contrato fosse mantido, redundaria num enriquecimento anormal, em benefício do credor, determinando um empobrecimento da mesma natureza, em relação ao devedor. Consequentemente, a imprevisão tende a alterar ou excluir a força obrigatória dos contratos.

Os acontecimentos supervenientes devem ter a força de impactar a econômica do contrato, e o raciocínio a ser posto situa-se no fato de que as partes não contratariam se pudessem antever os fatos que abalaram economicamente o contrato.

Tal particularidade está situada na linha tênue de diferenciar quais fatos supervenientes são capazes de abalar a economia do contrato e autorizar a sua rediscussão, e quais fatos estão na órbita de que houve, na realidade, a necessidade de assumir o risco do ônus contratado.

Isso porque, segundo (Sanchez, 2020, p.55): “a dificuldade econômica para o cumprimento da obrigação, por si só, não é tratado, em princípio, um direito como fator juridicamente relevante que autorizasse o desconto ou a falta de pagamento da obrigação”.

Diante deste entendimento, elucida-se que o ordenamento jurídico visualiza a dificuldade econômica como regra geral no sentido de que se trata de risco assumido pelo devedor quanto ao cumprimento da obrigação que lhe incumbe.

A fim de aprofundar de forma didática, a métrica de assumir o risco imposto pelo contrato, muitas vezes, situa-se na discussão de que enquanto o credor assume a perda do valor ou da utilidade da prestação no decorrer da execução do contrato, o devedor pode ter a dificuldade em razão de que houve a redução de clientes de seu espaço comercial (SANCHEZ, 2020).

Identifica-se que a questão não se trata de se limitar a dialogar que os contratantes devem “assumir o risco” de assim ter pactuado. Isso porque, a base contratual, isto é, “a força obrigatória dos contratos” se rompe a partir do momento em que há essa alteração substancial do contrato de algo que foge ao alcance dos contratantes por circunstâncias aquém da alçada destes.

Até porque, a onerosidade excessiva trata-se de um fato jurídico, na medida em que constitui uma situação de fato caracterizada pela desproporcionalidade e desequilíbrio entre as prestações, originada no curso da execução do contrato e que produz efeitos jurídicos relevantes (AZEVEDO, 2020).

Diante desta ótica, impossibilita ou torna insuportável a um dos contratantes o cumprimento obrigacional, levando a revisão ou a resolução do contrato (AZEVEDO, 2020).

Nessa direção, a onerosidade excessiva é a consequência da alteração das circunstâncias negociais e da economia contratual. Contudo, essa alteração decorre de outro fato jurídico não imputável as partes contratantes, como, por exemplo, um plano econômico, medida provisória, ou outro ato governamental, alteração mercadológica anormal, acentuada oscilação cambial ou de índice de correção monetária e uma pandemia (AZEVEDO, 2020).

Ainda, Azevedo (2020, p.77) observa: “existe, pois, um complexo de fatos jurídicos que acarretam a onerosidade excessiva, que é uma situação de desequilíbrio entre as prestações estipuladas no contrato, sendo assim, também um fato jurídico”.

O que se deve ter em vista é examinar que não é a pendência do contrato que se mostra relevante, mas o que é importa é a pendência das obrigações assumidas pela parte que invoca o desequilíbrio contratual (SCHREIBER, 2020).

Acerca do pressuposto descrito como “extrema vantagem”, ocorre que em algumas ocasiões o sacrifício econômico da contraparte tenha se mantido estável. Nessa hipótese, que a revisão contratual não teria o papel apenas de reequilibrar a relação jurídica, mas consistiria em uma mudança objetiva e “criativa” do contrato (SCHREIBER, 2020).

Sendo assim, a extrema vantagem não é desprovida de fundamento, de modo que, o contrato deve ser analisado ao alcance de ambos os contratantes impondo a análise da economia global do contrato. O raciocínio é que isso implica a não reciprocidade entre sacrifícios e benefícios econômicos acordados, em outras palavras, a sinalagma do contrato resta prejudicada (SCHREIBER, 2020).

Ainda, em se tratando do direito brasileiro, em especial, em relação ao caso em que há o objeto da relação jurídica o contrato locatício, denota-se que a Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, em seu Art. 19 trata na sua codificação da questão da onerosidade excessiva (BRASIL, 1991).

Diante do microsistema normativo que compõe a codificação da Lei do Inquilinato, o aludido artigo 19 deste diploma legal, demonstra que há a distinção dos pressupostos legais para enxergar o reajuste contratual na hipótese de revisão ou resolução contratual quando se aborda a matéria locatícia em si (BRASIL, 1991).

Dentre os pontos, Marino (2020, p.59) destaca-se a desconsideração do equilíbrio verificado dentro do prazo de três anos a partir do termo inicial do contrato ou do reajuste convencional do aluguel, a ausência da maior parte dos requisitos previstos no art. 478 do Código Civil e a menor amplitude da revisão, centralizada à redução ou majoração de uma prestação normalmente pecuniária.

Em particular, a respeito do “triênio”, a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça já proferiu acórdão sustentando a possibilidade de desconsiderar os três anos previstos no artigo 19 da Lei do Inquilinato para a análise da instabilidade econômica, conforme a ementa transcrita abaixo:

REsp – Civil – Locação – Revisional – Acordo das partes – O princípio – pacta sunt servanda – deve ser interpretado de acordo com a realidade socioeconômica. A interpretação literal da lei cede espaço à realização do justo. O magistrado deve ser o crítico da lei e do fato social. A clausula rebus sic stantibus cumpre ser considerada para o preço não acarretar prejuízo para um dos contratantes. A lei de locação fixou prazo para a revisão do valor do aluguel. Todavia, se o período, mercê da instabilidade econômica, provocar dano a uma das partes, deve ser desconsiderado. No caso dos autos, restara comprovado que o último reajuste do preço ficara bem abaixo do valor real. Cabível, por isso, revisá-lo judicialmente (REsp 32.639/RS, Rel. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, Sexta Turma, julgado em 23/03/1993, DJ 19/04/1993, p. 6699).

Ao fazer a leitura desta ementa, verifica-se a importância da lei estar em sintonia com a realidade social e a realidade econômica. Aliás, seria ilógico a existência de um instituto jurídico pautado no caos econômico e quando ele se faz presente, ignorá-lo pois o critério do tempo ainda não está preenchido. Parafrazeando a ementa “o magistrado deve ser o crítico da lei e do fato social”.

A finalidade, de certo modo, e a razão de existência do instituto jurídico estaria comprometida, ao passo que este mecanismo de solução de conflito é a existência de no mínimo a adversidade econômica e social frente à possibilidade de continuação da relação jurídica.

Ainda, o autor Marino (2020, p.59) ressalva que o rol de remédios típicos revela-se na prática insuficiente para amparar a extensão da regra geral acerca da revisão contratual, que ainda deve estar pautado na limitação central esculpida no artigo 478 do Código Civil.

Sobre a codificação brasileira que trata da onerosidade excessiva, também descreve-se que o Código de Defesa do Consumidor de 1990, assegura ao consumidor o direito à revisão das cláusulas contratuais, ao dispor no Art. 6º,

V, *in fine* “em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (BRASIL, 1990).

Nesse raciocínio, realça-se que o código consumerista não requer que o fato superveniente seja imprevisível a fim de admitir a revisão contratual, de modo que, este pressuposto resta dispensando de análise.

Também há o aparecimento da onerosidade excessiva na Lei de Licitações, Lei n. 8.666, de 1993, ao instituir normas para licitações e contratos da Administração Pública, assegurou ao contratado o direito à preservação do “equilíbrio econômico-financeiro inicial” (BRASIL, 1993).

Após destrinchado a onerosidade excessiva no âmbito da codificação brasileira, evidencia-se que as leis especiais possuem o trato mais objetivo em comparação ao Código Civil de 2002, que acabou trazendo uma construção diferente dotada de pressupostos de viés subjetivista para a sua consagração, tais como, a “extrema vantagem” e “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis” (SCHREIBER, 2019).

3. O IMPACTO DA PANDEMIA COVID-19

Inicialmente, importante conceituar a diferença acerca da pandemia em contraponto à epidemia. Sobre isso, lecionam Ventura e Silva (2008, p. 280):

Uma pandemia pode ser definida como um fenômeno patológico que alcança simultaneamente um grande número de pessoas, numa zona geográfica muito vasta. A diferença entre pandemia e epidemia é que, embora ambas consistam num forte aumento de casos de uma dada enfermidade, a dimensão da pandemia é maior, seja por sua propagação territorial, seja pela gravidade das ocorrências, o que resulta em número expressivo de casos severos ou mortes

Na esfera da pandemia, a pandemia da COVID-19 causou impacto nas relações econômicas, sociais e políticas. É evidente que o momento atual trouxe inúmeras mudanças nas relações humanas e acelerou muitos processos, principalmente, pelo estreito impulso tecnológico. Inclusive, é de fácil constatação a simples premissa de que após passarmos por essa vivência que trouxe muitos ensinamentos de lição de vida o mundo não será o mesmo.

Para enriquecer o diálogo e a reflexão, é válido explicitar os desafios que a pandemia trouxe para as mais variadas relações humanas. Isto é, nas relações empregatícias, infelizmente, o desemprego virou uma tônica e realidade, ainda

que muitos trabalhos tenham sido migrados pela alternativa do *home-office* em casos específicos de prestação de trabalho de contadores, advogados ou até legitimando novos empregos; os influenciadores digitais.

Ainda, não há como ignorar a problemática dos aplicativos computacionais, que atualmente também estão onipresentes nas relações humanas. Em paralelo, as relações interpessoais também sofreram grandes mudanças chegando a modificar até os estreitos laços pessoais; o desafio de educar os filhos, a dificuldade enfrentada no dia a dia para muitos casais e até o desafio de se manter saudável emocionalmente, certamente, marcaram essa pandemia até aqui.

Nesse raciocínio, diante destas considerações iniciais, também é possível dizer que se debruçar pelo ângulo crítico desta pandemia não é de forma alguma raso ou redundante, mas sim necessário, em especial, no que concerne ao âmbito acadêmico a fim de criarmos mecanismos de fôlegos, resistência e alternativas para contribuir diretamente ou indiretamente na vida de muitas pessoas que estão em circunstâncias de vulnerabilidade nesse momento.

Sendo assim, em razão desta condição inevitável, é possível ser capaz de argumentar que só a educação ostenta a possibilidade de criar pontes de reflexão, amadurecimento, discernimento para conseguirmos sair deste momento caótico e incerto que já provocou inúmeros contrastes sociais. Portanto, se a distância continuar sendo imprescindível, que por sua vez, não seja esvaziado o direito ao saber, conhecer, experimentar e dialogar em busca de um seio social fraterno e democrático, tendo sempre como base fundante o direito à vida, aqui, pontuo o direito à vida minimante em condições sustentáveis e digna.

Oportuno se toma dizer que o cenário trazido pela pandemia COVID-19, fez com que trouxesse também um grande acervo de material para profunda discussão na esteira acadêmica, logo, podendo ser abordada por diversos ângulos, de modo que, todos eles seriam pertinentes e válidos para uma discussão tão rica e atual. Como já explicitado anteriormente, as relações humanas mudaram profundamente e nas mais diversas temáticas.

Nessa acepção, de fato, poderia ser utilizado diversos ângulos para o aprofundamento do estudo na perspectiva desta pandemia em comento, mas diante deste cenário, ao meu sentir, é pertinente tratar do estudo na égide da

tutela dos contratos, em especial, tendo como cerne da questão os contratos de locação que foram arduamente impactados.

Sobretudo, no início da pandemia com o fechamento compulsório dos comércios locais, ante as decisões tomadas pela Administração Pública determinando o *lockdown*, ou seja, realmente tivemos meses confinamento o que implicou consequências na ótica econômica e social.

Antecipa-se a fim de não dar margem a qualquer dubiedade, que o propósito do aprofundamento deste trabalho não está atrelado a discutir a legitimidade das escolhas optadas pelo Poder Executivo no tocante ao período de fechamento do comércio local. Isso sem dúvidas, também é de grande valia para o diálogo, e penso que ainda teremos adiante um amadurecimento no que seria a medida razoável a ser tomada em meio ao caos.

Por outro lado, é inegável que o confinamento do comércio local realmente existiu a nível mundial chegando a tumultuar até o comércio de grandes metrópoles internacionais, e sobretudo, a nível nacional escancarou as desigualdades aqui sempre presentes. Isso é incontroverso e também está intimamente ligado com a causa e a razão pela qual inicia-se este estudo. Em outras palavras, se não temos como ignorar que houve o confinamento compulsório, de igual importância, nós temos que se perguntar e nos permitir a estudar os efeitos jurídicos, sociais e econômicos advindos desta relação jurídica que merece um olhar perspicaz.

Isto é, a relação jurídica entre locatário e locador, por exemplo, merece guarida e uma segurança jurídica capaz de não só delimitar a ocasião sensível contemporânea, mas adiantar os critérios objetivos que possam ser usados para orientar-se possivelmente em outra pandemias, de modo que, quais medidas possam ser amparadas a fim de que tal relação não seja esfacelada. É momento de se pensar como ficarão as relações jurídicas de lojistas em shopping center, ou de uma papelaria dentro de uma universidade, ou ainda, de uma cafeteria localizada em um centro comercial.

Diante disso, estabelecer as balizas para equalizar essa relação jurídica é uma inquietação digna de ser estudada. Afinal, se a Constituição Federal de 1988 preceitua como objetivo fundamental da República Federativa do Brasil a necessidade de construir uma sociedade livre, justa e solidaria, bem como, garantir o desenvolvimento nacional, como também, a necessidade de reduzir

as desigualdades sociais e regionais, nos seu artigo 3º, incisos I, II, III, estes objetivos devem se fazer presentes nesta relação jurídica que mostrou as suas fragilidades na pandemia e, que, por ora, explico-os (BRASIL, 1988).

Ao recrutar o prisma constitucional, é certo que, tais artigos não foram disciplinados aqui por mera coincidência, mas sim para justificar que nunca foi tão importante adotar políticas públicas para reforçar o comércio local sustentável e saudável. Sem dúvidas, o comércio local deve ser compreendido como a força motriz de uma cidade.

O comércio local deve ser priorizado, ao dar a conotação de pertencimento e cuidado aos indivíduos que ali residem. Além desse caráter fundante do direito privado, o mais importante que cuidar deste aspecto, é de igual modo, ter discernimento que trazer o cuidado local de forma ampla reflète-se também uma condição de cidadão ativo até mesmo nas deliberações da Administração Pública a nível municipal.

Se for o caminho valorado em lutar por ter uma sociedade livre, justa e solidária precisa-se, antes de tudo, evidencia-se as desigualdades regionais. O que implica inevitavelmente a necessidade de reforçar a ideia de que isso paira pela garantia do desenvolvimento nacional, eis que o capital de cada força de trabalho deve se convergido em favor das próprias cidades. Caso contrário, existirá cada vez mais regiões que apesar de ter empresas instaladas e oferecerem mão de obra de trabalho, não estão colaborado para a vida frutífera daqueles que ali exercem tais atividades.

A relação jurídica deve ser sempre simétrica e não assimétrica, por isso, uma das sugestões é a necessidade de garantia da sobrevivência do comércio local, mas para tanto, incumbe também o reforço jurídico para a relação jurídica se comportar e permanecer ativa até em momentos em que se parecem ser impossíveis para o microempresário, ou para aquele que requer o pagamento do aluguel para tirar o seu sustento, portanto, repito, não é fácil, mas essa é mais uma tarefa em que deve ser cuidadosamente avaliada.

3.1 Implicações econômicas e sociais

De início, vale recordar que antes mesmo da globalização, quando não haviam aviões ou cruzeiros, já existiam eventos traumáticos e devastadores como epidemias e pandemias, conforme será ilustrado.

A esse respeito, verifica-se que nos anos de 1347 a 1351 a peste negra disseminou-se da Ásia Oriental à Europa Ocidental em pouco mais de uma década, e ainda, matou entre 75 milhões e 200 milhões de pessoas. Inclusive, na Inglaterra quatro em cada dez pessoas morreram, enquanto que na cidade de Florença perdeu 50 mil de seus 100 mil habitantes (HARARI, 2020).

Como forma de aprofundamento da sua disseminação em larga escala, identifica-se que a bactéria causadora da epidemia teve origem na China ou na Ásia Central, de onde viajou pela rota da seda, nos intestinos das pulgas que infestavam os ratos. Chegando ao Mediterrâneo, os ratos se encarregaram de levá-las para os navios, que disseminaram a doença pelos portos em que atracavam (VARELLA, 2020).

Ainda, Palma et al. (2020, p.4) relata:

Como o saneamento das cidades medievais era praticamente inexistente, a quantidade de ratos era enorme, alastrando rapidamente a doença por toda a Europa. Não há consenso sobre o número exato de mortos, mas segundo o professor Daniel Neves Silva, especialista em história e narrativas audiovisuais, estima-se que 1/3 de toda a população europeia tenha morrido nessa época em função da peste

Igualmente, elucida-se a epidemia da varíola, conforme descreve Schatzmayr (2001, p.1):

A varíola acompanhou o homem por muitos séculos, causando mortes e lesões graves e irreversíveis. Usada como arma biológica em situações de guerra, volta a ser tema de discussão no mundo exatamente por essa possibilidade, apesar de ter sido erradicada das Américas em 1971, e do mundo em 1977. Os dados acumulados durante as Campanhas de Erradicação, mostram que a infecção se disseminava com relativa lentidão, através de contato muito próximo do receptor com o paciente. Infecções sub-clínicas em não-vacinados eram raras e vacinações de bloqueio em torno de novos casos, desde que estes fossem identificados e confirmados com rapidez, eram capazes de impedir a disseminação da infecção. As transmissões indiretas através de aerossóis eram menos comuns. Vacinados mesmo uma única vez, raramente apresentavam doença grave, no caso de reinfecção. A possibilidade de uso do vírus da varíola como arma biológica deve ser considerada como real, apesar de, com base nos conhecimentos atuais, serem necessárias suspensões virais de alta potência, lançadas muito próximo das pessoas a serem atingidas em grande número.

Se de certa forma a vulnerabilidade da humanidade está mais exposta a uma nova infecção diante do crescimento populacional e a eficácia dos meios de transportes, de outro ponto de vista, a incidência quanto o impacto das epidemias decresceram drasticamente (HARARI, 2020).

Isso porque, complementa-se segundo Palma, et al. (2020, p. 2):

As fronteiras tornaram-se frágeis, sendo cada vez mais difícil a contenção do avanço dos vírus. A globalização não trouxe apenas lojas, alimentação, conteúdo, notícias e capital de maneira ampla e rápida, mas também proporcionou o aumento de doenças infecto contagiosas, como por exemplo, a pandemia de Covid-19

Identifica-se que a pandemia da COVID-19 fez com que houvesse um caos sistêmico em relação ao processo de produção e reprodução do capital, na medida em que houve a suspensão forçada da produção, e em alguns casos, a suspensão também da distribuição e troca mundial de mercadorias.

Se até pouco tempo atrás, quando o dedo tocava a tela do smartphone e acessava à internet, o governo queria saber exatamente o que você clicou. Agora, com o coronavírus o foco de interesse mudou, uma vez que o governo está interessado em saber a temperatura do seu dedo e a pressão sanguínea da sua pele a fim de evitar a expansão do vírus (HARARI, 2020).

Do ponto de vista introdutório, revela-se que a pandemia pode ser verificada diante de diversas facetas, e a sua compreensão é fundamental em diferentes contextos, segundo descreve Matta, et. al (p. 2-3, 2021):

A crítica à concepção universalista sobre os sujeitos sociais, o espaço e o movimento considera a necessidade de estabelecer relações com outros marcadores sociais, como raça, gênero, classe social, sexualidade, territórios e dinâmica social e econômica. Ou seja, analisar e intervir sobre os fenômenos decorrentes da circulação e transmissão do Sars-CoV-2 não se resume a identificar o vírus, compreender sua disseminação e controlá-lo. A colocação em cena da Covid-19 em diferentes contextos, espaços e linguagens, especialmente em situações de extrema desigualdade socio sanitária, expõe a multiplicidade e especificidade do fenômeno pandêmico desde sua dimensão macrossocial até a capilaridade micropolítica nas formas e estratégias de produção do cotidiano

Em relação ao âmbito global internacional, descreve-se que estamos diante de uma vigilância totalitária, ou melhor afirmando, estamos diante de uma vigilância ininterrupta, e ainda, vivenciando o empoderamento do cidadão. Igualmente, concorre-se ao isolamento nacionalista frente à necessidade de solidariedade global (HARARI, 2020).

Diante desta elucidação, verifica-se que o mundo está interligado desde o aspecto mais intimista humanitário até a sua projeção frente à sociedade e a sua capacidade de se desenvolver, ou não, seus impactos sociais.

Acerca do jargão comum de uma das campanhas de conscientização no país que se resume à frase “Fique em Casa”, Rego, et al. (2021, p.5) traz a postura crítica que muitas vezes passou despercebida:

Durante emergências em saúde pública, como é o caso da pandemia de Covid-19, importa colocar as necessidades dos indivíduos no centro das respostas para proteção das populações. Na maioria das vezes, as respostas para a proteção durante a pandemia consideram populações em abstrato. Mas não há um humano universal. Recomendasse, por exemplo, o distanciamento social, ficar em casa, lavar as mãos, usar máscaras. Mas nem todas as pessoas vivem o privilégio do distanciamento social durante uma pandemia. Um jargão comum das campanhas de conscientização no país se resume à frase “Fique em casa”; no entanto, nem todos experimentam a oportunidade do trabalho remoto, tampouco têm a casa como um espaço de proteção e cuidado. Para os que vivem escassez de água não há nem mesmo a possibilidade de lavar as mãos. Por isso, as políticas devem incorporar a realidade das desigualdades: os recursos públicos para manutenção da vida são distribuídos desigualmente a depender do gênero, raça, classe, deficiência e geografias.

Em sentido semelhante, ignorou-se os números, servindo-os como mera estática que indicavam em contrário sensu a normalização de mortes, conforme descreve Lerner, et al. (2021, p.10):

Os números indicaram a normalização de mortes e a saturação do estatuto extraordinário do início: jornalisticamente, 10 mil mortes, noticiadas numa capa toda dedicada a nomear as vítimas (10.05), tiveram mais valor do que 50 mil (21.06). Graficamente, a cobertura da Covid-19 deixou de ser “especial”, com a eliminação da tarja sob a qual o conteúdo vinha sendo reunido desde março. Em junho, as notícias sobre o coronavírus se incorporaram às editorias ordinariamente. Ao final da primeira semana desse mês, porém, alterações na divulgação dos dados relativos à doença pelo Ministério da Saúde reaqueceram a cobertura e trouxeram de volta incertezas sobre a confiabilidade das informações prestadas pelo Executivo federal. A estratégia governamental foi atacada pelos demais poderes e resultou em incomum alinhamento de veículos de comunicação para compilar os números da doença no país, advogando para si o lugar da fidedignidade, da transparência e da empatia

Nesse rumo, segundo Kropf, et al. (2021, p.8) houve a dificuldade de detecção do vírus, por fatores que estremecem à questão política, social e interesses de laboratórios de saúde:

A intensa corrida para detectar o vírus é, portanto, uma operação que se realiza por meio de rede intrincada e heterogênea de atores, que

conecta laboratórios, instituições de saúde, agências de Estado e diversos grupos sociais, entre os quais a população afetada pela doença. Alistando-se como aliados, esses atores buscam reverter a força desse agente não humano que modificou de modo dramático todas as conexões da vida social

Além disso, constata-se que houve a crise do pacto federativo acerca do posicionamento e na melhor forma de agir de forma coordenada frente à pandemia COVID-19, sob a ótica de Bueno, et al., (2021, p. 12):

Entretanto, no curso de 2020, observamos turbulências no pacto federativo no que tange à resposta brasileira. A descentralização do sistema com a decorrente responsabilidade de estados e municípios é um dos princípios fundamentais do SUS, mas não prescinde de uma coordenação nacional, pelo contrário. A coordenação se faz necessária por inúmeras razões, uma delas é o fato de que ao nível central cabe esse papel na gestão nacional do SUS

Isso também foi motivado em razão de que o Supremo Tribunal Federal reconheceu a competência concorrente dos Estados, Distrito Federal, Municípios e da União no combate à COVID-19.

A referida decisão ocorreu após o Plenário do STF, por unanimidade, conformar o entendimento de que as medidas adotadas pelo Governo Federal na Medida Provisória (MP) 926/2020 para o enfrentamento do novo coronavírus, afirmou o entendimento de que não afasta a competência concorrente nem a tomada de providências normativas e administrativas pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios (BRASIL, 2020).

A decisão foi tomada em 15 de abril de 2020, em sessão realizada por videoconferência, no referendo da medida cautelar deferida em março pelo ministro Marco Aurélio na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 6341 (STF, 2020).

Acerca das medidas adotadas pelo Poder Público Catarinense foi amplamente divulgada a publicação da restrição drástica de circulação de pessoas, pelo Decreto n. 515, de 17 de março de 2020, o qual declarou situação de emergência em todo o território estadual.

A referida medida posteriormente foi prorrogada por mais sete dias, até 31 de março de 2020, vindo a ser novamente estendida até 7 de abril de 2020, conforme divulgado pelo Governo Federal. Depois destas duas prorrogações, o prazo foi novamente prorrogado até 12 de abril, findando em 30 de abril.

Outro ponto que dificultou a melhor atuação é o gerenciamento econômico dos recursos, uma vez que o Brasil há população e extensão continental, conforme menciona Bueno, et. al (2021, p. 12):

Outra razão é econômica. Como país continental, com 200 milhões de potenciais usuários do SUS, o Brasil tem um poder de compra de vacinas e outros insumos de saúde que proporcionam ao país uma economia de escala bastante significativa, que, entretanto, pode não ser considerada em razão da demora em tomar decisões práticas concretas na preparação para o enfrentamento da pandemia

No mesmo sentido, sublinha-se a desinformação como um dos problemas que atingiu o momento pandêmico, na medida em que por trás das incessantes manchetes jornalísticas haviam interesses paralelos, segundo sublinha Rego, et al. (2021, p. 9):

O contexto de uma pandemia, ou de qualquer outra emergência sanitária, demanda que a população seja adequadamente informada. Em nosso caso, apesar de em um primeiro momento a resposta federal ter incluído conferências de imprensa diárias com as autoridades sanitárias, a politização da resposta à pandemia nos levou a uma situação de desinformação. Nem mesmo o esforço realizado por alguns órgãos da imprensa foi suficiente para compensar a falta de uma comunicação transparente, objetiva e crível, deixando-nos ao sabor dos interesses editoriais, que podem não coincidir com os da sociedade como um todo

Em sentido semelhante, expõe Harari (2020, p. 35):

Convém lembrar que raiva, alegria, tédio e amor são fenômenos biológicos, como febre e tosse. A mesma tecnologia que identifica tosses também pode identificar risadas. Se corporações e governos começarem a colher nossos dados biométricos em massa, podem acabar nos conhecendo melhor do que nós mesmos, mas também manipulá-los e de nos vender o que bem desajerem.

Ainda, Harari (2020, p. 36) aprofunda esse paradoxo trazendo a questão de privacidade e da saúde conforme assim descreve:

Pedir às pessoas que escolham entre privacidade e saúde é, na verdade, a própria raiz do problema, pois se trata de um falso dilema. Podemos e devemos usufruir tanto da privacidade como de saúde. Podemos optar por proteger nossa saúde e vencer epidemias não instituindo regimes de vigilância, mas empoderando o cidadão.

Embora, a autora acima citada se refere ao “empoderamento do cidadão” como a palavra a ser seguida, a seu turno, pondera-se que a melhor afirmação seja crer em um cidadão com boa capacidade de discernimento a fim de ter o melhor poder de escolha, seja a nível pessoal, como também para

praticar boas decisões a nível do coletivo, ou seja, compreender o mundo que vive e usufruir visando o bem-estar como um todo.

Igualmente, Palma et al. (2021, p. 2):

Com o avanço das tecnologias e a facilidade ao acesso de notícias está cada vez mais difícil da sociedade filtrar as informações que realmente condiz com a realidade. As fake news (notícias falsas), por exemplo, se tornaram um fenômeno global de grandes proporções e dados alarmantes, pois divulgam notícias falsas por meio das redes sociais que, com a popularização da internet, podem causar impactos negativos na sociedade. A falta de entendimento básico de política, economia, sociedades e seus funcionamentos pode fazer com que milhares de cidadãos apostem na veracidade de notícias fantasiosas.

Desde o início do tempo pandêmico, houve como medida política econômica inicial o recebimento do auxílio emergencial, em que mais de 30 milhões de brasileiros receberam três parcelas do auxílio emergencial, sendo que a primeira delas no valor de R\$ 600,00.

Todavia, segundo divulgado no sítio eletrônico G1, 2020, mais de 46 milhões de brasileiros não se enquadraram nas regras e não estão em nenhuma lista do governo. Isso porque, muitos não têm acesso à internet para se regularizar, uma vez que estão desempregados, autônomos e trabalhadores informais que ficaram sem renda por causa da pandemia e dependem dessa ajuda por uma questão de sobrevivência, mas acabam sendo invisíveis do Cadastro Único.

Sobre essa particularidade, descreve Bueno, et. al (2021, p. 8) no sentido de que apesar de tal auxílio ter a aprovação da classe dos trabalhadores e dos empresários, a seu turno, não impulsionou ações mais concretas:

Inicialmente o benefício era de 600 reais mensais, e o governo, apesar da resistência inicial, anunciou mais quatro parcelas de 300 reais até dezembro, o que levou ao crescimento de sua aprovação. O auxílio atendeu uma reivindicação ao mesmo tempo da classe trabalhadora e dos empresários, que assim mantiveram a economia em movimento; entretanto, não impulsionou ações intersetoriais que reduzissem a desigualdade socioeconômica com impacto positivo entre as populações vulnerabilizadas

Ainda, sobre a desigualdade social, menciona Bueno et al (2021, p.12):

A pandemia da Covid-19 colocou luz sobre desigualdades sociais que já existiam, talvez esquecidas ou não vistas. As populações já vulnerabilizadas são, comprovadamente, afetadas de forma negativa nesse contexto, como se poderá ler em detalhes nos próximos capítulos. As diferenças são inúmeras: na exposição ao vírus, no acesso ao diagnóstico e tratamento, no acesso a habitações

adequadas, tecnologias, água e saneamento, alimentação e nutrição apropriadas, entre outras

Igualmente, a pandemia acentuou as desigualdades que já eram presentes no Brasil em todos os aspectos, dentre elas, a questão racial aparece nesta estática nefasta de óbitos motivados pelo o aparecimento da pandemia.

Precisamente, em relação à questão racial, o estudo do Instituto Polis na cidade que concentra o maior número de casos e óbitos, São Paulo, constata-se as dimensões de gênero e raça da pandemia: enquanto entre a população branca o número de óbitos em São Paulo (até 31/7) foi de 115 para cada 100 mil habitantes, entre a população negra chegou a 175 para cada 100 mil. Entre homens negros chegou a 250 óbitos para cada 100 mil habitantes, enquanto entre homens brancos foi de 157 para cada 100 mil. Entre as mulheres negras, o número de óbitos foi de 140 mortes para cada 100 mil habitantes, enquanto entre as mulheres brancas foi de 85 óbitos para cada 100 mil habitantes (NISIDA; CALVALCANTE, 2020).

Ainda, conforme noticiado pelo Correio Brasiliense, 2020, verifica-se que a Organização Internacional do Trabalho (OIT) prevê uma elevação de desemprego na América Latina, ao chegar a uma subida de quatro a cinco pontos percentuais. Deste modo, em um cenário econômico crítico, um número de jovens fica desempregado, empresas fecham as portas e os rendimentos mensais são reduzidos.

Outro ponto preocupante, trata-se do aumento da população de rua. O IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), 2016, publicou estudo que o número de pessoas em situação de vulnerabilidade social cresceu 140% a partir de 2012, chegando a quase 222 mil brasileiros em março de 202 e sinaliza que a tendência é de alta após a pandemia, e ainda, a maioria vive no Sudeste, Nordeste e no Sul do país.

Sobre esse assunto, descreve Matta, et al. (2020, p. 7):

Em particular, enfatiza-se a população em situação de rua, a população privada de liberdade, as pessoas migrantes e as refugiadas. Além do estresse financeiro e das rápidas transformações no dia a dia (incluindo mudança na rotina, restrição às interações face a face e desarticulação das redes de apoio), muitas pessoas foram infectadas e perderam a vida em decorrência da Covid-19. Em conjunto, esses aspectos podem impactar a saúde mental da população brasileira, aumentando o risco de emergência de sinais e sintomas relacionados à ansiedade e à depressão

Em uma análise objetiva, segundo o estudo da Rede de Pesquisa Solidária, 2020 há como classificar três categorias que orientam a posição de instabilidade frente aos vínculos de empregos existentes, subdivididas em três categorias a fim de afirmar o grau de vulnerabilidade e a fragilização dos setores econômicos, em virtude da pandemia.

Primeiro, vínculos de alta instabilidade: são aqueles possuídos por trabalhadores informais, sejam eles empregados sem carteira (em empresas ou domicílios) ou conta-própria informais.

Posteriormente, vínculos de média instabilidade: empregados domésticos com carteira assinada, conta-própria formalizados, empregados e empregadores em pequenos estabelecimentos.

E por último, vínculos de baixa instabilidade: trabalhadores formais em empresas médias e grandes, funcionários públicos estatutários, militares e empregadores em médias e grandes empresas.

O aludido estudo salienta a noção de vulnerabilidade, no contexto da crise econômica associada a Covid-19, ao esclarecer que se relaciona com as possibilidades de demissão e/ou impacto sobre a renda, que podem atingir grupos anteriormente estáveis e de elevado status socioeconômico.

Diante desta divisão em baixa, média e alta obteve segundo estimativas desta pesquisa Segundo estimativas desta pesquisa, 83,5% dos trabalhadores encontram-se em posições vulneráveis: 36,6% porque possuem vínculos informais (altamente instáveis); 45,9% porque, embora formais, foram drasticamente afetados pela dinâmica econômica.

Podemos denominar esse último grupo de “novos vulneráveis”, que se somam e duplicam o usual contingente de trabalhadores sob risco. Ainda, em conformidade à conclusão desta pesquisa, os indivíduos com vínculos mais estáveis, atuando em setores essenciais não afetados economicamente somam apenas 13,8% da força de trabalho ocupada (Rede de Pesquisa Solidária, 2020).

Em uma relação geográfica, identifica-se também a questão do contraste de vulnerabilidade existente no solo brasileiro, na medida em que Ceará, no Maranhão e Pará trazem as maiores proporções de trabalhadores na situação mais crítica: em vínculos altamente instáveis em Setores não essenciais. Santa

Catarina, por contraste, se destaca com o menor percentual nessa categoria, segundo a Rede de Pesquisa Solidária, 2020).

Acerca dos seguimentos mais protegidos, a Rede de Pesquisa Solidária, 2020, descreveu a seguinte constatação, e ainda, concluiu para a possibilidade de estratégias convergentes entre os estados para a redução dos efeitos da crise:

Quanto aos segmentos mais protegidos, há também grande convergência. O Grupo de serviços essenciais pouco afetados economicamente e com vínculos de baixa vulnerabilidade é formado, principalmente, em todas as localidades, por trabalhadores empregados nas administrações públicas estadual e municipal e também por empregados em supermercados e hipermercados.

A pesquisa evidencia que há muito mais convergências do que divergências quanto aos segmentos mais afetados entre as unidades da federação. Os cinco setores que mais empregam, dentro de cada grupo, quase sempre são os mesmos nas 27 unidades da federação. Isso pode gerar estratégias semelhantes ou convergentes de redução dos efeitos da crise a partir da articulação entre estados e políticas federais

Em paralelo, segundo o Instituto Assistencial Meimei, 2020, as estimativas de número de pessoas podem passar fome após a pandemia, segundo a (Organização das Nações Unidas) projetam que mais de 132 milhões de indivíduo podem sofrer com a escassez de alimento básicos.

Além disso, pontua-se que houve nesse período a sobrecarga de trabalho não remunerado, uma vez que as relações de trabalho foram transformadas tanto no trabalho remoto quanto no presencial, conforme descreve, Pimenta, et al., (2021, p.5):

Além de altas taxas de desemprego e da sobrecarga de trabalho não remunerado, as relações de trabalho foram transformadas tanto no trabalho remoto quanto no presencial. No home office a constante pressão e o acúmulo de responsabilidades põem em risco a saúde física e mental. Dos trabalhos que exigem circulação, destacamos os das trabalhadoras da área da saúde e das trabalhadoras domésticas.

Acerca da questão estritamente econômica o Instituto de Pesquisa Econômica Aplica (IPEA) publicou a respeito da redução do PIB brasileiro:

Revisões de crescimento econômico para 2020 e 2021. Primeiro, estima-se o tamanho da queda esperada do PIB no segundo trimestre por meio de um amplo conjunto de dados setoriais e de indicadores coincidentes. Tendo por base essas estimativas, e sob a hipótese de início de um processo de flexibilização gradual das restrições à mobilidade e ao funcionamento das atividades econômicas a partir de junho, projeta-se uma queda do PIB de 10,5% no segundo trimestre,

seguida por crescimento no terceiro e quarto trimestres. A recuperação da atividade, iniciada para alguns setores já em maio e que tende a disseminar-se para a maioria dos demais setores nos próximos meses, deve-se, em parte, à adoção de um conjunto de medidas de preservação de renda, empregos e produção implementado para atenuar os impactos da crise. Para o ano, a queda projetada é de 6%, mas a trajetória de recuperação no segundo semestre deixará um *carry-over* de quase 2% para 2021, cujo crescimento projetado é de 3,6%. É importante destacar que essas projeções estão sujeitas a grande incerteza, tanto no que se refere à estimativa do impacto da pandemia sobre a atividade econômica corrente, como no que tange às hipóteses subjacentes ao ritmo esperado de recuperação no restante do ano. O cenário econômico continuará sendo avaliado, e as previsões poderão ser revistas à luz de novas informações.

Nessa direção, Rego, et. al (2021, p.10) alerta para a questão de que a falta de leitos de UTI não se trata de uma questão circunstancial, muito pelo contrário, cuida-se de uma carência estrutural:

Assim, no plano das relações internacionais durante a pandemia é preciso que a ajuda internacional, oferecida pelos países do Norte Global àqueles com menor capacidade de responder às exigências emergenciais, não se resuma às ações que auxiliem apenas a contenção da emergência. A ajuda internacional deve ter sempre em conta a perspectiva de contribuir para o desenvolvimento da capacidade de resposta local, com investimento em infraestrutura que não seja em instalações temporárias que, passada a crise, são desmontadas e levadas para os países de origem. Assim como no Brasil o investimento deveria ter sido feito não em estruturas temporárias que logo foram descartadas, mas no fortalecimento de nossa capacidade instalada, visto que a insuficiência de vagas em UTI não é circunstancial

Igualmente, Rego et al. (2021, p.9) pontua o aspecto importante de que durante a pandemia houve a ínfima testagem em massa que prejudicou sair deste caos sistêmico:

O que seria um certo padrão-ouro de vigilância em uma pandemia, a testagem massiva de pessoas sintomáticas e de seus contatos, também não foi uma constante no país. Testamos pouco e muitas vezes com o teste errado, usando o teste rápido quando se desejaria fazer diagnóstico da presença do vírus, como relatado em ações de algumas organizações privadas. É preciso que o país se prepare seriamente para os picos das taxas de contágio, para realizarmos uma vigilância eficaz em todos os rincões nacionais e implementarmos a vigilância efetiva nos portos, aeroportos e fronteiras, como já se ensaiou em outras pandemias.

Em razão dessas circunstâncias, sublinha-se o dever de cuidado que deve corresponder aos períodos de crise sanitária, tal como, a pandemia COVID-19, segundo sublinha Rego, et al. (2021, p.11):

Se o legado da pandemia será de longo prazo, as ações devem ser coletivas e capazes de construir estratégias para a proteção das populações hoje, mas também no futuro pós-pandemia. E a

transformação do futuro será baseada nas respostas que oferecermos no presente. O trabalho de cuidado, que é especialmente exercido pelas mulheres, evidencia que sem cuidado e solidariedade nenhum de nós sobreviveria. Por isso, aqui entendemos o cuidado como interdependência. Os valores liberais da individualidade e autossuficiência não nos protegem, mas nos desamparam, nos abandonam – especialmente durante crises sanitárias

Deste modo, alerta Segata et al. (2021, p.9) sobre um olhar que não fique adstrito em torno puramente do evento pandemia propriamente dito:

Pandemias são eventos críticos que devastam vidas e projetos. No entanto, como mostramos, elas manifestam apenas parte de uma profunda catástrofe que cruza nossas vidas com as de outras espécies e ambiente. [...] A história da pandemia de Covid-19, por exemplo, tem sido narrada em torno do novo coronavírus. Mas a catástrofe não tem sido protagonizada apenas por ele; há inúmeras infraestruturas antrópicas que suportam e potencializam a sua atuação. A economia precária tem impedido que a população se isole e viva o tempo do cuidado. Os ônibus também seguem lotados e as linhas de produção industrial a todo vapor. Falta água nas comunidades e sobra negacionismo por toda parte.

Até porque, sob o olhar de Palma et al. (2021, p.2) todas as gerações irão sentir as consequências advindas da pandemia COVID-19:

A dimensão da crise atual para uma geração inteira, deverá trazer consequências culturais e práticas, como a rediscussão do papel do Estado a fim de resgatar economias esfaceladas, a valorização de sistemas públicos de saúde e transformações no regime de trabalho, com estímulo ao desempenho de atividades à distância

O evento pandêmico foi um marco histórico, sem precedentes. A pandemia trouxe a preocupação da promoção da vida digna para as gerações futuras, e ao mesmo tempo, a dignidade de quem sofreu impactos imediatos.

3.2 A realidade dos pequenos empresários

Em razão da temática debruçada, há como principal interessado o pequeno empresário brasileiro, uma vez que diante da circunstância externa e imprevisível ocasionada pela pandemia, o pequeno empresário viu-se compelido a tratar da resolução de conflitos na relação jurídica contratual comercial locatícia.

Por este motivo, é necessário trazer a adequada compreensão de quem é o pequeno empresário brasileiro a fim de ser possível enxergar a complexidade

e a vulnerabilidade que este destinatário se situa nesta relação jurídica que merece o olhar vigilante.

Até porque, a Constituição Federal de 1988, no seu Artigo 179, comprometeu-se a zelar por um tratamento jurídico diferenciado, e igualmente, a incentivá-las quanto à simplificação de suas obrigações administrativas, tributárias, previdenciárias e creditícias, seja para reduzir ou eliminar tais obrigações (BRASIL, 1988):

Art. 179. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios dispensarão às microempresas e às empresas de pequeno porte, assim definidas em lei, tratamento jurídico diferenciado, visando a incentivá-las pela simplificação de suas obrigações administrativas, tributárias, previdenciárias e creditícias, ou pela eliminação ou redução destas por meio de lei.

Muito embora a Constituição Federal de 1988 tenha inaugurado a referida proteção em favor do micro e pequeno empresariado, o poder constituinte originário deixou a critério do legislador infraconstitucional e aos entes públicos de forma indistinta a obrigação de implementar no ordenamento jurídico brasileiro estes mecanismos de facilitação, na medida em que tal dicção descreve expressamente que isso será realizado “por meio de lei”.

Nesse sentido, Bernardo Gonçalves (2017, p.107-108) leciona acerca da conceituação da norma constitucional de eficácia limitada:

Normas constitucionais de eficácia limitada: são as únicas que, definitivamente, não são bastantes em si. Nesses termos, elas não reúnem todos os elementos necessários para a produção de todos os efeitos jurídicos. São normas que têm aplicabilidade apenas indireta ou mediata. Elas vão precisar de regulamentação para a produção de todos os efeitos jurídicos.

[...]

As normas de eficácia limitada vão requerer (necessitar) a atuação do legislador para passarem a ter eficácia plena, para a devida complementação (regulamentação) da Constituição. Ou seja, a atuação dos Poderes Públicos será para aumentar o âmbito de eficácia das normas constitucionais.

A par desta consideração, a eficácia estabelecida pelo poder constituinte originário é limitada ao remeter à expressão “por meio de lei”, porque vincula à devida regulamentação para consolidar a eficácia da norma constitucional.

A finalidade daquilo que parece indicar um privilégio ao micro e pequeno empresário, em verdade, decorre do desdobramento do princípio da isonomia, conforme sinaliza o autor Guilherme Mendes (2015, p.22):

O tratamento diferenciado e favorecido pode ser considerado uma medida concretizadora efetiva do axioma da igualdade. Afinal, são muitas e diversificadas as desvantagens das MPEs em relação às empresas de maior porte, tais como (i) dificuldade e os altos custos para obtenção de financiamento; (ii) custos administrativos proporcionalmente maiores para o cumprimento das diversas obrigações legais, inclusive tributárias; e (iii) dificuldades para obter informações sobre novas tecnologias

Ou seja, o próprio legislador constitucional enxergou que o micro e pequeno empresário possuem uma maior dificuldade frente ao ordenamento jurídico, razão pela qual identificou como razoável trazer uma atenção especial em favor destes, de modo que, resta sanado o porquê desta condição.

Em termos práticos e numéricos, segundo levantamento de dados tendo como referência o ano de 2019 exposto pelo SEBRAE, o Brasil apresentava à época 6,4 milhões de estabelecimentos. Desse total, 99% são micro e pequenas empresas (MPE). Ainda, as MPEs respondem por 52% dos empregos com carteira assinada no setor privado (16,1 milhões) (SEBRAE, 2019).

Nesse contexto, identifica-se que após a comprovação estatística, é possível afirmar que quase a unanimidade do empresariado brasileiro revela-se ser micro e pequeno empresário. Então, se curvar a essa problemática, é também, visualizar que o brasileiro de uma forma ampla está inserido nela.

Como consequência disso, o escopo social é evidente, haja vista que a empregabilidade do brasileiro está subordinada à existência destes pequenos e micro empresário, uma vez mais da metade dos empregos com carteira assinada do setor privado são provenientes da contratação destas empresas.

Novamente, em termos estáticos, confere-se a publicação do Diário do Comércio, 2022, sobre o assunto:

De acordo com a publicação, os MEI geram R\$ 11 bilhões todos os meses, o que significa R\$ 140 bilhões por ano. As micro e pequenas empresas geram mensalmente R\$ 23 bilhões, movimentando R\$ 280 bilhões por ano. Atualmente, os negócios de menor porte correspondem a 30% do PIB.

[...]

Atualmente, os negócios de menor porte correspondem a 30% do PIB. Segundo o presidente do Sebrae, Carlos Melles, a participação poderá chegar a 40% do PIB, caso o país cresça 3% ao ano nos próximos anos.

Por esse motivo, não há como ignorar que a geração de emprego, a circulação e a criação de renda é muito atrelada à contribuição do pequeno e médio empresário, influenciando efetivamente para arrecadação de tributos, ao aumento do PIB e a produção de riquezas. Conforme o embasamento acima, destaca-se que 1/3 do PIB brasileiro é fruto do pequeno e médio empresário.

Em relação à conceituação de micro e pequeno empresário, a Lei Complementar n. 123/2006, em seu artigo 3º, assim dispôs (BRASIL, 2006):

Art. 3º- Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte a sociedade empresária, a sociedade simples e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

- I- no caso das microempresas, o empresário, a pessoa jurídica, ou a ela equiparada, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);
- II- no caso das empresas de pequeno porte, o empresário, a pessoa jurídica, ou a ela equiparada, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Sendo assim, a conceituação está intimamente vinculada à questão da receita bruta acumulada no ano-calendário da empresa. Logo, ao ter em vista à receita bruta como critério limitador, trata-se de um requisito objetivo e facilmente aferível para catalogar aquele que pode ser identificado como micro ou pequeno empresário.

No mesmo sentido, há ainda o requisito subjetivo além do pressuposto legal amoldado no Art. 3º da Lei Complementar n. 123/2005, que deve ser pessoa jurídica constituída na forma de sociedade empresária, sociedade simples, ou ainda, ser considerado empresário individual, nos termos do Art. 966, Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002):

Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços.

A esse respeito, James Marins (2007, p.35) leciona:

O primeiro critério é de ordem objetiva, diz respeito, aos níveis de faturamento do agente e seu enquadramento como microempresário, o segundo critério é de ordem subjetiva, referente às circunstâncias

peçoais do favorecido, devendo o mesmo enquadrar-se nos conceitos de empresário, sociedade empresária ou sociedade simples

Tal subjetividade é inserida no contexto da conceituação do pequeno empresário, em virtude de que algumas categorias profissionais não estão abrangidas neste tratamento favorecido a nível nacional conhecido como o Simples Nacional.

A referida limitação já estava disposta no Código Civil de 2002, no Artigo 966, parágrafo único: “Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa (BRASIL, 2002).

Contudo, pontua-se que o Simples Nacional já é um avanço significativo para o ordenamento jurídico brasileiro, porque unifica a MPE no âmbito federal, conforme leciona (GONÇALVES, 2011):

Passados 10 anos da criação do SIMPLES, em 2006, foi sancionada a Lei Complementar 123, instituindo O Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte (SIMPLES NACIONAL) que revogou os institutos anteriores sobre o tema, trazendo como grande diferencial a unificação dos impostos no âmbito federal, estadual e municipal, com eventuais exceções, como no caso da substituição tributária.

Outro avanço do SIMPLES NACIONAL foi a ampliação de atividades autorizadas a ingressarem na sistemática simplificada, tendo em vista que diversas atividades da área de serviço que na sistemática anterior tinha seu ingresso vedado, passaram a integrar a sistemática com o advento da nova lei.

Com a promulgação desse instituto, o legislador veio regulamentar a previsão constitucional do tratamento diferenciado, unificando a MPE no âmbito federal, estadual e municipal, pois a partir da sua vigência, todas as decisões envolvendo está, obrigatoriamente envolverão negociação política entres os entes da federação

Deste modo, evidencia-se que o pequeno empresário possui a guarida privilegiada, conforme a inteligência da Constituição Federal de 1988. E de igual modo, assume uma função social relevante no ordenamento jurídico para a sobrevivência econômica da sociedade brasileira.

3.3 Impactos na relação locatícia

3.3.1 Aumento exponencial do índice IGPM

Salienta-se que todos os contratos em que as partes regulam uma obrigação que se prolonga periodicamente no tempo e resulta em uma obrigação pecuniária, deve-se corrigir esta obrigação pactuada ao um determinado índice para a obrigação estar sintonia, ao menos, frente à inflação e a correção monetária, que inegavelmente aparecem com o desgaste do tempo.

Mesmo não existindo na Lei n. 8.245 de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato a vinculação à um índice específico, na maioria dos casos que regem a relação jurídica locatícia adota-se o índice IGP-M.

Nessa perspectiva, descreve Marques (2020, p.1):

A lei nº 8.245, de 18/10/1991, conhecida como a lei do inquilinato, prevê a correção anual dos valores dos aluguéis, mas não determina a adoção de um índice específico. A lei também veda a estipulação do valor do aluguel em moeda estrangeira e sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo

Além disso, Marques (2020, p.1) explica a razão pela qual este índice é utilizado pela maioria dos proprietários de imóveis no Brasil:

Com a legislação instituída em época de hiperinflação e na falta da definição de um índice para reajustes, os proprietários dos imóveis adotaram o IGP-M da FGV como principal referência para a correção dos valores do aluguel. Além da conveniência da divulgação no penúltimo dia do mês de referência, portanto, anterior ao pagamento do aluguel, a forte ligação com o câmbio foi percebida como forma de atrelar o valor do aluguel ao dólar

Em relação ao índice IGP-M verifica-se que é calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, e utilizado principalmente no reajuste de tarifas públicas (energia e telefonia), em contratos de aluguéis e em contratos de prestação de serviços, tais como, educação e plano de saúde, segundo FGV, 2020.

Conforme a FGV, 2020, o IGP-M é calculado utilizando outros indicadores, dentre eles reside à possibilidade de variação diante da alteração de valores de preços de bens e serviços, conforme explicado no trecho abaixo:

O cálculo do IGP-M, assim como os outros dois indicadores (IGP-10 e IGP-DI), tem em conta a variação de preços de bens e serviços, bem como de matérias-primas utilizadas na produção agrícola, industrial e construção civil. Dessa forma, o resultado do IGP-M é a média aritmética ponderada da inflação ao produtor (IPA), consumidor (IPC) e construção civil (INCC).

Em razão do índice IGP-M ser formador a partir de diversos componentes, revela-se as consequências do aumento exponencial do índice IGP-M, que estão atreladas à variação dos preços das commodities e do câmbio, em especial, a questão do dólar, conforme explica Marques (2020, p.1):

O impacto da variação dos preços das commodities e câmbio sobre o IGP-M fica bastante evidente neste ano. O IGP-M acumula alta de 24,5% nos doze meses até novembro, fortemente influenciado pela alta de 34,2% do IPA-M, que respondeu por cerca de 93% do resultado. Apenas o minério de ferro, que pesa 7,5% do IGP-M e acumula alta de 91% e a soja, que pesa 5,8% e acumula alta de 107,3%, respondem por cerca de 30% da variação do IGP-M. No mesmo período, o IPC-M acumula variação de 4,4%, enquanto seu componente que mede a variação dos preços dos aluguéis residenciais, registra alta de 2,9%.

Ou seja, se o referido índice fosse balizado apenas pelo componente que mede a variação dos preços dos aluguéis residenciais, a sua variação seria ínfima. A seu turno, o índice IGP-M está vinculado a demais componentes que se posicionam frente à circunstância externas, tais como, dólar e commodities.

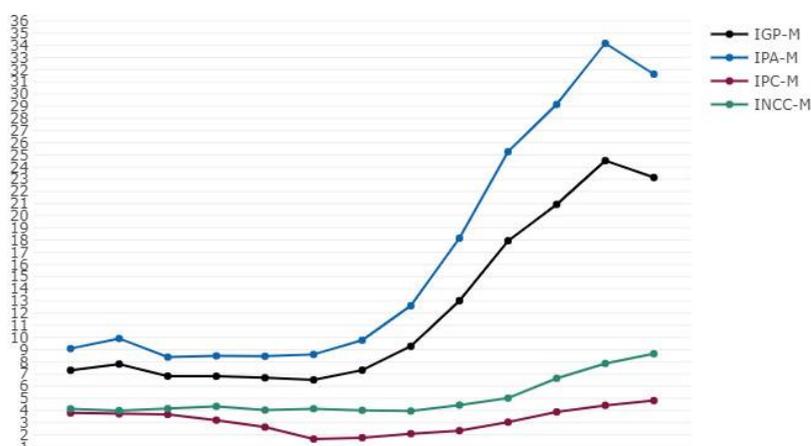
Todavia, ao identificar que o índice IGP-M trata-se do principal índice que regula os contratos de aluguéis em geral, constata-se que durante a pandemia, em especial, no ano de 2020 sofreu o reajuste drástico em que acumulou alta de 23,14% entre janeiro e dezembro de 2020.

Nesse sentido, informou a FGV, 2020:

O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) variou 0,96% em dezembro, percentual inferior ao apurado em novembro, quando havia apresentado taxa de 3,28%. Entre janeiro e dezembro de 2020, o índice acumulou alta de 23,14%. Em dezembro de 2019, o índice havia subido 2,09% e acumulava alta de 7,30% em 12 meses.

Em caráter ilustrativo percebe-se que o índice IGP-M foi o índice que sofreu alteração substancial no ano de 2020, e justamente cuida-se do índice que regula a maioria dos contratos locatícios, e ainda, que muito já havia sido impactado independente deste ponto específico:

Varição % acumulada em 12 meses



Figura/Gráfico 1. **Varição % acumulada em 12 meses. FGV. IGP-M varia 0,96% em dezembro e acumula alta de 23,14% em 12 meses.** BRASIL, 2020. Disponível em: <https://isbe.com.br/igp-m-varia-096-em-dezembro-e-acumula-alta-de-2314em-12-meses/>. Acesso em: 17 out. 2022

Diante disso, muitos dos novos contratos pactuados durante o ano de 2021, em razão do aumento desproporcional do índice IGP-M ocorrido no ano de 2020, vem considerando afastar o índice IGP-M, e desta forma, optando ser regulado por outro menos volátil, tal como, o índice INCC ou IPCA.

Sobre o tema, a Revista Exame 2021, publicou a matéria de que uma empresa responsável pela locação de imóveis em São Paulo, decidiu mudar o índice que irá reajustar os novos contratos de aluguéis residenciais e comerciais em 2021, na medida em que o índice IGP-M será substituído pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

Ainda, segundo o sítio eletrônico Exame, 2021, a referida reportagem salienta que o objetivo trata-se de reduzir o impacto sobre os reajustes, ao frisar a alta do índice do IGP-M, que chegou a mais de 23%.

Enquanto isso, para os contratos antigos a medida concebida pela empresa é decidir de comum acordo migrar de regime ou a concessão de desconto através de uma intermediação da empresa.

No mesmo sentido a Agência Brasil, 2020 descreveu que a realidade econômica foi afetada na pandemia sem precedentes, de modo que, é desejável que haja a ponderação nesse momento.

Ainda, ao realizar a negociação ou a renegociação contratual, segundo a Agência Brasil, 2020, destaca-se que o ideal é analisar caso a caso:

O dever de casa é analisar cada contrato, saber o histórico de cada contrato, o que já foi feito em negociação e, a partir dessa análise, aplicar o índice que esteja mais adequado para colocar o aluguel na média de preço do mercado.

Diante desta análise, verifica-se que muitos dos contratos se depararam pelo aumento significativo do índice IGP-M. Isso porque, conforme destrinchado há inúmeros componentes que regulam a variação deste índice, dentre os quais, implicam significativamente o aumento do dólar e *commodities*.

Embora, pode-se considerar que há muitas circunstâncias externas aquém do alcance e da alçada de previsão dos contratantes pontuar esta variação no momento em que foi formada a relação jurídica contratual.

Em uma análise ampla confere-se que o Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina não se manteve favorável a alteração de índice IGP-M por qualquer outro ao ser reivindicado pelos locatários brasileiros.

Esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, conforme transcreve-se o voto da Ministra Nancy Andrighi proferido diante do REsp n. 119879/PR "não há ilegalidade ou abusividade na adoção do IGP-M para atualização monetária de débitos, quando esse índice foi eleito pelas partes".

O TJSC seguiu o mesmo posicionamento durante o período pandêmico, e alertou que deve ser sopesado somente na hipótese de existir na relação entre os particulares regidos pela incidência do Código de Defesa do Consumidor, que não é o caso da relação locatícia puramente que envolve interesses particulares entre as partes (TJSC, 2021):

Em resumo, segundo o entendimento manifestado pela Corte da Cidadania, em se tratando de relação entre particulares e desde que inaplicáveis as normas consumeristas ou não exista grave desproporção entre os fatores de atualização postos em análise, o único bem jurídico ameaçado com a discussão acerca da alteração do índice de correção monetária previsto no contrato é o postulado *pacta sunt servanda*, de modo que não se justifica a interferência da Judiciário nesse ajuste, que por isso deve prevalecer.

Justamente porque entende-se que não há lei que imponha ou fixe a utilização deste ou daquele índice para efeitos de atualização monetária. Por esse motivo, caminha-se que em certas situações o consenso é a melhor medida a fim de que possa chegar ao denominador comum.

Mais recentemente, ainda que não se trata do Tribunal de Justiça Catarinense (em destaque neste estudo), verifica-se que o Tribunal de Justiça de São Paulo acolheu o Agravo de Instrumento interposto n. 2287668-59.2021.8.26.0000 a fim de que seja alterado o índice IGPM para o índice IPCA.

Pondera-se que no caso em questão não se tratou de caso em que há Contrato Locatício e sim de Contrato de Compra e Venda, muito embora há como cerne da questão uma obrigação de trato sucessivo que se prolonga no tempo, qual seja, as parcelas diluídas e devidas para a quitação do contrato.

Como aprofundamento, salienta-se as razões de decidir do acórdão eletrônico disponibilizado em 04/04/2022 (TJSP, 2022):

[...]

No caso concreto, a probabilidade do direito alegado faz-se presente na medida em que o contrato entabulado entre as partes é de trato sucessivo foi celebrado entre as partes muito antes do advento da pandemia de COVID-19(em 8 de dezembro de 2016) fls. 28/57), sendo que sofreu grande elevação do valor previsto das parcelas em razão da alta inesperada do índice de atualização IGP-M durante o período pandêmico

Ora, com o devido respeito, a significativa elevação observada neste índice durante a pandemia, no caso concreto, conduziu a uma desproporção entre a prestação contratada pelos consumidores e aquela devida, já que o valor que estes entendem devido corresponde a R\$1.728,25, ao passo que, quando ingressaram em juízo, as parcelas já estavam no valor de R\$2.512,46

Logo, pelo que se extrai dos autos, ao menos em sede de cognição sumária, a obrigação tornou-se excessivamente onerosa aos agravantes, em razão de evento imprevisível (pandemia do coronavírus), o que autoriza, ainda em sede liminar, a intervenção judicial no contrato (artigo 478, Código Civil, artigo 6º, V, CDC e artigo 300, CPC)

Com relação ao perigo de dano, este é evidente, tendo em vista que, segundo alegação dos agravados, os ora agravantes já se encontram inadimplentes com algumas prestações do contrato, tanto que são executados no processo nº 1001707-32.2021.8.26.0654, referente ao contrato objeto dos autos de origem

[...]

Por outro lado, a Ordem Jurídica não acolhe o denominado enriquecimento sem causa.

Um índice, por exemplo, envolvendo na sua apuração eventuais custos de produtividade, pode levar a descompassos impróprios, aviltando o equilíbrio de um contrato, seja ele qual for, pois aquilo que foi avençado tem vida deve se manter equilibrado, jamais favorecendo nenhuma das partes contratante

Com todas as vênias, o equilíbrio é aquilo que a Ordem Jurídica sempre deve perseguir e quando o Poder Judiciário é chamado a intervir, como in casu, por todos os motivos retratados, se eventuais descompassos existirem, deve a atividade jurisdicional atuar buscando que o contrato, até o seu fim, seja cumprido de forma estável e equilibrada não só para o segmento ora sub-judice, mas para a Ordem Jurídica como um todo.

[...]

Deste modo, verifica-se que a questão da revisão do contrato na pandemia não há uma uniformização dos Tribunais Estaduais frente à problemática do evento pandêmico.

Tampouco em relação à particularidade de possibilidade alteração de índice de correção monetária, em se tratando de contratos em que a obrigação de trato sucessivo. Contudo, é fato incontestável que, assim como a humanidade em geral não previu o impacto econômico que sucedeu este fator externo, qualquer que seja o contrato antecedente à este acontecimento também não.

3.3.2 ESTUDOS DE CASOS VOLTADO AO TJSC:

Verifica-se que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ao tempo da pandemia COVID-19, deparou-se com casos em que houve pedidos de jurisdicionados frente ao Poder Judiciário tratando da revisão contratual advindos da relação jurídica locatícia.

Para apurar tal particularidade, observa-se o ajuizamento do Processo n. 5007782-17.2020.8.24.0005, datado em 27/05/2020, em que o seu tramite se deu através da 1ª Vara Cível da Comarca de Camboriú. A locatária, ora, autora da ação, tratava-se de uma prestadora de serviço autônomo na qualidade de advogada, e de outro lado, figurava-se o locador, também na qualidade de pessoa física, deste modo, a natureza da relação contratual locatícia consistia para atender à finalidade comercial.

Exemplifica-se que a parte autora havia pactuado o valor de aluguel de R\$ 1.000,00. Em sede extrajudicial o locador concordou com que ela pagasse em tempo pandêmico o valor de R\$ 700,00, e o restante de forma parcelada após o retorno à normalidade. Contudo, a autora não concordou, pois no seu entendimento não deveria arcar tampouco após o retorno à normalidade estes valores, razão pela qual ingressou com o pleito ao Poder Judiciário.

Na ótica do entendimento do juízo de primeiro grau, o pedido de tutela provisória de urgência restou indeferido, de modo que, a parte autora não conseguiu aquilo que almejava, que se tratava da redução do valor de aluguel a ser pago por mês, ao suscitar a alegação de que a pandemia deve ser reconhecida como fato fortuito e óbice ao cumprimento da obrigação pactuada.

Em razão do indeferimento da tutela provisória de urgência proferida pelo juízo de primeiro grau, a parte autora interpôs o Recurso de Agravo de Instrumento n. 5030137-36.2020.8.24.0000 que tramitou sob a 5ª Câmara de Direito Civil, de Relatoria do Desembargador Luiz César Medeiros.

Em sede de decisão monocrática, o aludido relator indeferiu a antecipação de tutela almejada, ao se posicionar pelo não reconhecimento da Teoria da Imprevisão, e ainda, salientar que de outra parte, a posição do locador também é enxergada como de dificuldade econômica, motivo pelo qual não há o preenchimento do requisito “extrema vantagem para outra parte”, presente no Art. 478, do Código Civil de 2002.

Para obter o adequado aprofundamento, transcreve-se as razões de decidir do Desembargador Luiz César Medeiros em seu voto:

[...] *In casu*, é pertinente observar não haver propriamente o enquadramento da questão na teoria da imprevisão, justo porque não se vislumbra a vantagem excessiva do réu/agravado em detrimento da onerosidade, também excessiva, do autor/agravante.

Os efeitos da crise instalada estão afetando a todos, isto é, numa relação contratual, não necessariamente apenas um dos contratantes está sofrendo as consequências adversas da situação atual.

E isso impede o reconhecimento, de plano, de que o locador esteja beneficiando-se de extrema vantagem, enquanto o locatário esteja passando por onerosidade excessiva. É um cenário em que todos perdem e que, portanto, o melhor caminho é tentar a solução amigável, que seja boa para todos.

A consequência dessa constatação é que se revela, por ora, incabível a revisão contratual por interferência judicial, ainda mais considerando-se tratar de pretensão em sede liminar, sem aprofundamento dos fatos.

Novamente, enfatiza-se que o credor nesta relação também sofre os impactos econômicos da crise, mas nem por isso se negou à negociação, pelo contrário, ofertou a proposta de receber, todo mês, R\$ 700,00, em vez dos R\$ 1.000,00 firmados no contrato, mas com a ressalva de que a quantia agora impaga seja posteriormente adimplida, possibilitando-se, inclusive, o parcelamento.

Como dito anteriormente, num cenário em que todos estão sendo afetados e passando por dificuldades, o acordo amigável é a melhor solução, não competindo ao Poder Judiciário imiscuir-se na vontade privada sem que haja fundamento razoável e relevante que admita esse proceder.

Portanto, não comprovada a verossimilhança das alegações, não há falar em antecipação dos efeitos da tutela recursal

Posteriormente, em sede de julgamento colegiado, a Câmara Recursal novamente inclinou-se pela decisão de não conceder a tutela antecipada almejada pela autora, ora, agravante, ao reconhecer que o caos da pandemia

atinge todos da relação jurídica, razão pela qual a solução amigável e sem a interferência do Poder Judiciário seria o melhor entendimento a ser aplicado.

Em outro caso em que houve o pedido de revisão contratual de contrato de natureza locatícia comercial, a ação foi ajuizada perante o juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Concórdia/SC, em 29/04/2020, Processo n. 5003340-63.2020.8.24.0019, em que de um lado o locatário, ora, a parte autora, tratava-se de pessoa jurídica, cooperativa de transporte de cargas, e de outro, ocupando o polo passivo da ação uma pessoa jurídica que administrava o bem locado.

O juízo ao analisar o pedido em sede de Medida Liminar, decidiu por antecipar os efeitos da tutela pretendido pelo locatário, ao mencionar que o perigo de dano estaria preenchido, na medida em que a pandemia representa o fato extraordinário e implica o abalo na atividade econômica da empresa.

Igualmente, posicionou-se que a onerosidade excessiva ocasionaria uma provável inadimplência, o que merecia ser considerado. Contudo, ponderou que o ramo de transporte de cargas, ao contrário de outras atividades comerciais do Estado, não estaria paralisado.

Sendo assim, concluiu que a decisão seria uma espécie de “ajustamento excepcionais de alugueis” com a finalidade de assegurar a manutenção da sensível saúde financeira de ambas as partes, de modo que, deferiu a redução parcial do valor pago a título de aluguel na proporção de 30% pelo prazo de seis meses, a ser prorrogado até ulterior deliberação do juízo.

Não satisfeito com a decisão do juízo de primeiro grau que deferiu a redução parcial do valor a ser pago a título de aluguel, o réu, ora locador, interpôs o Recurso de Agravo de Instrumento n. 5016749-66.2020.8.24.0000 a fim de que fosse revogada a decisão acima descrita.

Em linhas gerais, o locador, ora agravante, sustentou a inexistência de redução do faturamento do locatário para justificar a revisão do contrato.

Para defender a manutenção da decisão do juízo de primeiro grau, o locatário, ora agravado, descreveu que sempre adimpliu a relação jurídica, mas em virtude da pandemia muitos clientes da cooperativa de frete tiveram suas atividades paralisadas, razão pela qual implicou a menor necessidade de requisitarem o serviço de frete, que se trata a atividade-fim do locatário.

Todavia, em sede de decisão monocrática, o Relator Desembargador Marcus Tulio Sartorato, da 3ª Câmara de Direito Civil, ao analisar o caso proferiu

a decisão de não conceder a medida liminar almejada pelo locador para suspender os efeitos da decisão do juízo de primeiro grau.

Nesse sentido, realizou a análise sistemática dos Art. 317 e Art. 393, combinado com os Art. 479 e Art. 480, todos do Código Civil de 2002, para amparar a possibilidade de correção do valor da prestação devida em casos de superveniência de desproporção por motivos imprevisíveis e de força maior.

Salientou, a Teoria da Imprevisão que constitui uma exceção à regra da imutabilidade dos pactos, ao se referir ao princípio *pacta sunt servanda*, quando é necessário a alteração daquilo que foi entabulado, na hipótese de envolverem circunstâncias imprevisíveis modificadas no momento da execução do contrato e que tal transformação acarrete como consequência direta prejuízo de uma parte em benefício da outra.

Embora, também, admitiu que de fato não se verifica a extrema vantagem a outra parte, no caso do locatário, uma vez que apenas continuaria recebendo a quantia originariamente devida a título de aluguel, sem qualquer acréscimo. Ou seja, na realidade, esse pressuposto relacionado à “extrema vantagem da outra parte” foi mitigado neste caso em análise, em detrimento à particularidade enfrentada pelo locatário na sua atividade econômica.

Por último, em sede de julgamento colegiado, a 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, decidiu por unanimidade negar provimento ao recurso interposto pelo locador, ora, agravante, pelos fundamentos já descritos nas razões de decidir do referido Relator.

Em continuidade, identifica-se que houve o ajuizamento da ação de revisão do contrato locatício, datada em 12/06/2020, perante o juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis, Processo n. 5043801-65.2020.8.24.0023, proposta por um estabelecimento comercial, especificamente uma cafeteria situada no Aeroporto de Florianópolis, na qualidade de locatária, em face a concessionária que administra os pontos comerciais localizados no referido aeroporto, na qualidade de locadora do ponto comercial.

Ao analisar o pleito, o juízo de primeiro grau decidiu por antecipar em parte os efeitos da tutela jurisdicional almejada pela autora, ao considerar a pandemia COVID-19 como acontecimento inesperado e situação imprevisível compatível com o reconhecimento da força maior.

Ainda, a respeito da locação do ponto comercial situado no novo Aeroporto de Florianópolis, o juízo de primeiro grau considerou à época em que a maioria dos contratos de locação foram celebrados, e em contrapartida, a previsibilidade de faturamento com o advento da pandemia:

“[...] Aliás, no que tange aos comércios estabelecidos no "*Floripa Airport*", importante destacar que o novo terminal começou a operar apenas em outubro de 2019, de modo que, em março de 2020 — ou seja, apenas 5 meses depois — muitos estabelecimentos, como o pertencente à autora, ainda estavam se firmando no local e, logo de início, foram impactados pela pandemia instaurada. Certamente, a reabertura do aeroporto, neste momento, não será capaz de implicar em grande aumento de faturamento à autora, diferentemente do que era esperado quando foram iniciadas as operações no terminal [...]"

Ainda, o Magistrado se embasou nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e ao Art. 317, do Código Civil de 2002, para preservar a atividade da pessoa jurídica a fim de reduzir os impactos da crise econômica, tanto em relação à empresa quanto ao que dela depende.

Deste modo, o juízo de primeiro grau concedeu o direito à locatária em relação à isenção do pagamento de aluguel ao valor de R\$ 12.000,00, mas ficando vinculada ao pagamento de 10% sobre o importe auferido pela empresa mensalmente e ao valor de 50% a título de rateio das despesas de condomínio.

Insatisfeito com a decisão do juízo de primeiro grau, a concessionária que administra o Aeroporto de Florianópolis interpôs o Agravo de Instrumento n. 5022962-88.2020.8.24.0000 distribuído perante à 7ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Em sede de julgamento monocrático, o Desembargador Osmar Nunes Júnior deferiu em parte a medida liminar em favor da concessionária, atribuindo o efeito suspensivo-ativo e fixando o valor mensal de aluguel ao valor R\$ 6.000,00, e ainda, que o restante, os demais R\$ 6.000,00 fossem pagos e diferidos para os meses de novembro e dezembro do ano de 2020

Ao expor suas razões de decidir, o aludido desembargador, não ignorou que o contrato pactuado pelas partes restou excessivamente oneroso em prejuízo a locatária.

Contudo, também verificou que a empresa onde está situado o ponto comercial da locatária apresenta má situação financeira desde a sua abertura no ano de junho de 2019, tendo em vista que naquele momento já havia saldo

devedor. Deste modo, ponderou que a diminuição do volume de vendas provocada pela pandemia somente veio por acentuar os prejuízos suportados.

Por isso, salientou que a má gestão patrimonial não pode justificar o seu inadimplemento contratual, na medida em que a economia global está sofrendo danos decorrentes da diminuição do fluxo de comércio.

Em sede de julgamento colegiado, a 7ª Câmara de Direito Civil se posicionou no sentido de dar conhecimento e provimento ao Recurso de Agravo de Instrumento interposto pela concessionária do Aeroporto de Florianópolis pelas mesmas razões já elucidadas enfrentada pelo aludido relator.

Adiante, já em 18/05/2021, verifica-se que houve o ajuizamento de ação de revisão de contrato de aluguel, proposta frente ao juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São José/SC, Processo n. 5008520-85.2021.8.24.0064 pela locatária, pessoa jurídica, que se trata de empresa no ramo de comércio de cinema, e de outro lado, também pessoa jurídica, na qualidade de locador, a empresa que administra o shopping.

O pleito postulado referente à revisão do aluguel foi motivado em razão da crise econômica gerada pela pandemia COVID-19, diante disso, a locatária solicitou a isenção do pagamento de aluguel e seus respectivos encargos, dentre eles, IPTU, condomínio, taxa de administração, energia elétrica e água.

Ao receber a Petição Inicial o juízo proferiu decisão de não acolher a Medida Liminar postulada, ao fundamentar que a redução temporária dos lucros da empresa não autorizaria a intervenção do Poder Judiciário para impor a redução do valor do aluguel.

Não satisfeita com a decisão do juízo de primeiro grau, a locatária, ora agravante, interpôs o Recurso de Agravo de Instrumento n. 5029970-82.2021.8.24.0000, que teve o seu trâmite frente à 5ª Câmara de Direito Civil, e o Relator foi o Desembargador Luiz César Medeiros.

Ao proferir a decisão monocrática, o referido relator fundamentou suas razões de decidir no sentido de que no caso em análise não haveria como existir a revisão do contrato de aluguel almejado pela agravante, na medida em que não reconheceu a Teoria da Imprevisão.

Precisamente, o aludido relator descreveu que não existe a presença do pressuposto “vantagem excessiva para outra parte”, em detrimento da “onerosidade excessiva” em prejuízo a agravante. Em particular, sublinhou que

como se trata de aluguel situado em shopping center, tal condomínio não auferirá faturamento apenas com alugueis, de modo que, a baixa movimentação no edifício tem reflexo em diversas fontes de ganhos.

O referido relator também assinalou que a situação da pandemia, igualmente, prejudica a posição do locador nesta relação jurídica: *“A locação de um imóvel, sobretudo para fins comerciais, gera obrigações sérias a serem cumpridas. O inquilino que passa por dificuldades financeiras, como igualmente passa o locador em virtude de evento como uma pandemia, tem ou que tentar obter um acordo com o proprietário, que analisando suas condições poderá avaliar a possibilidade de ofertar algum desconto ou não, ou adotar medidas igualmente excepcionais, como a obtenção de empréstimos, se preciso for, para quitar seu compromisso contratual.*

Em sede julgamento colegiado, a 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina decidiu por unanimidade conhecer o recurso interposto e negar provimento, ao acompanhar o posicionamento do relator deste processo, e salientar que o ajuste consensual é o melhor entendimento a ser adotado pelas partes. Por último, os autos retornaram ao juízo de primeiro grau que decidiu por julgar improcedente a ação proposta pela locatária.

Após destacar os casos acima, com o propósito de estar a par de como o Poder Judiciário do Tribunal de Justiça de Santa Catarina vem tratando a matéria aqui debatida, pontua-se a conclusão deste respectivo estudo de caso.

A pesquisa foi instruída através do sítio eletrônico <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia> e para refinar a jurisprudência sobre o tema foram utilizadas as seguintes palavras-chaves: “revisão contratual”, seguido de “pandemia” e “locação imóvel” consultada em 30 de maio de 2022.

Frisa-se que a pesquisa jurisprudencial se ateve ao período pandêmico, por isso, utilizada a palavra-chave “pandemia”. Ainda, os julgados em sede de julgamento colegiado foram enfrentados todos no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, e ainda, há como marco inicial a data 13/10/2020 até 24/05/2022.

Salienta-se que locação de imóvel se refere à locação de imóvel não residencial. A palavra-chave “locação imóvel” foi trazida em sentido amplo para a pesquisa não ignorar algum caso em que a ementa se limitou a descrever apenas locação de imóvel, embora, a jurisprudência estudada destina-se somente à locação de imóvel não residencial.

Deste modo, identifica-se que houve a descoberta de sete casos que foram submetidos ao crivo do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em que o tema central é a revisão contratual não residencial e as partes são de um lado o locador, e de outro, o locatário.

Destes sete estudos de caso, somente um caso foi reconhecida a possibilidade de revisão contratual ao valor de 30%, na medida em que foi estabelecida a mitigação do pressuposto legal conhecido como manifesta vantagem da parte contrária para determinar a referida revisão contratual.

Destes sete casos estudados, o único caso que houve o reconhecimento da necessidade da revisão contratual foi o que esteve submetido ao julgamento perante a 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Em entendimento diverso, os quatro casos submetidos a 5ª Câmara de Direito Civil do Estado de Santa Catarina, e também, os dois casos submetidos a 7ª Câmara de Direito Civil do Estado de Santa Catarina não tiveram o pleito de revisão contratual acolhido.

No mesmo sentido, constata-se a discricionariedade e a insegurança jurídica que há aos jurisdicionados ao se depararem a essa situação. Isso porque, apenas um dos casos houve o reconhecimento da possibilidade de revisão do contrato, enquanto para os demais casos o Tribunal de Justiça de Santa Catarina se posicionou no sentido de que o Poder Judiciário não deve realizar a interferência no contrato entabulado pelas partes.

Outro ponto que pode ser evidenciado é a visualização de que o único caso em que houve o reconhecimento da revisão contratual em sede de julgamento no Tribunal, foi o caso em que esteve submetido primeiro frente ao julgamento de segundo grau, em 13/10/2020. Todavia, a postura do Poder Judiciário catarinense não acompanhou este primeiro julgado, e posicionou-se posteriormente a fim de não existir a interferência do Poder Judiciário.

Ainda, o único caso em que foi reconhecida a revisão contratual, as partes eram de um lado o locatário cooperativa de transporte de cargas, e de outro, pessoa jurídica que administra bens a serem locados.

E o propósito central da revisão contratual e a mitigação da onerosidade excessiva da outra parte foi justamente a necessidade de evitar o inadimplemento do locatário.

Além disso, o locatário demonstrou que houve uma circunstância superveniente que abalou a capacidade de faturamento da empresa, ao correlacionar que o advento da pandemia fez com que muitas empresas diminuíssem a necessidade de transportar suas mercadorias, que se trata da atividade-fim da cooperativa, qual seja, trabalhar com o transporte de cargas.

Ou seja, o fator pandemia neste caso em destaque teve consequência direta a atividade econômica, razão pela qual verifica-se que a circunstância superveniente (pandemia) foi decisiva e teve papel fundamental no impacto da relação locatícia comercial. Antes da pandemia, o locatário honrava regularmente a prestação do aluguel comercial.

Deste modo, verifica-se que, segundo o posicionamento jurisprudencial catarinense para atribuir a exceção à regra quanto à possibilidade de revisão judicial do contrato, deve existir a desproporção da prestação devida (obrigação de quitar mensalmente o aluguel devido) diante de motivo imprevisível, tal qual ocorreu com o evento da pandemia a fim de ser possível mitigar a não necessidade de extrema vantagem da outra parte.

4 A FRATERNIDADE COMO VALOR-PRINCÍPIO APLICADO NA RELAÇÃO JURÍDICA CONTRATUAL LOCATÍCIA

4.1 A Fraternidade na Constituição Federal de 1988

Identifica-se que a Fraternidade tem a positivação expressa na Constituição Federal de 1988 em sede de preâmbulo, que se trata de trecho constitucional preliminar em que estão situados os princípios e os valores que articulam o texto integral.

Nesse sentido, transcreve-se o preâmbulo:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL (BRASIL, 1988).

Em relação à força normativa do preâmbulo, o Supremo Tribunal Federal possui o entendimento de desconsiderar a força jurídica daquilo que o preâmbulo descreve, de modo que, a Corte Suprema adota o entendimento de que o preâmbulo possui meramente força política.

Todavia, não é esse o posicionamento que mais se adequa a uma parcela da doutrina, e igualmente, deste mestrando.

O entendimento que aqui se filia, trata-se de conferir ao preâmbulo uma posição de idêntica eficácia a de qualquer disposição constitucional, ao destacar que o preâmbulo constitucional se apresenta como um conjunto de preceitos ou

princípios, como valor normativo. Sendo assim, ao ser concebido como norma tem indiscutivelmente eficácia normativa (MACHADO, 2017).

Em sentido semelhante, verifica-se que o preâmbulo possui a força de metalinguagem, segundo (CARVALHO, 2008, p. 18):

Aliás, precisa ficar claro que o Poder Constituinte não foi eleito para propor sugestões, emitir opiniões, tecer comentários, formular conselhos, conceber hipóteses ou elaborar proposições independentes de metalinguagem sobre o discurso de estruturação do Estado brasileiro que adveio de seu trabalho. No caso do preâmbulo, admite-se tão só a função metalinguística dentro do texto, como função de glosa, mas projetada sobre o mesmo código que está sendo empregado, vale dizer: é prescrição sobre prescrições, preceitos de sobrenível voltados para o mister de resumir, imperativamente, aqueles mesmos dispositivos que, esparsos na amplitude do discurso constitucional, cumprem sua missão disciplinadora de comportamentos intersubjetivos

O preâmbulo reside na compreensão de assegurar o exercício de direitos e valores, na medida em que se apresenta como função de garantia dogmática e constitucional. Há o efeito imediato de prescrever ao Estado uma ação em favor da efetiva realização dos valores, com conteúdo específico, em direção ao destinatários das normas constitucional que dão a esses valores conteúdo específico. Por isso, o preâmbulo a função diretiva (SILVA, 2010).

Em particular quanto à fraternidade restrita ao preâmbulo, muito embora a respeitosa polêmica jurídica que há por trás disso, o centro do debate da fraternidade não fica aquém à questão da positividade, ou não.

Muito pelo contrário, vai além. Isso porque, quem elegeu salvaguardar um Estado Fraternal cuida-se de algo que está esculpido nos próprios objetivos inseridos nas diversas passagens descritas no texto constitucional. Ou seja, algo que percorre todo o perímetro normativo da Constituição Federal de 1988.

No mesmo sentido, a fraternidade encontra o seu respaldo no fundamento máximo que se trata da dignidade, segundo Machado (2017, p.136):

Mas há uma chave a ser utilizada e um caminho a ser seguido para evitar o desvio de rota. Não sem razão o legislador constituinte consagrou com um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito – o mais importante de todos – a dignidade da pessoa humana. Dignidade que transcende, inclusive, os limites da irradiação jurídica da soberania estatal. Será exatamente por meio da garantia incondicional da dignidade da pessoa humana que a fraternidade será alcançada.

Diante disso, observa-se que o papel do Estado alcança o reconhecimento de Estado Fraternal, conforme leciona Machado (2017, p. 134):

Assim concebendo, contemplou o supremo legislador brasileiro a moldura jurídico-constitucional de um Estado não mais comprometido com uma ideologia puramente liberal (Estado Liberal) ou social (Estado Social), ou até mesmo liberal-social, mas com a construção de um Estado Fraternal. Evidenciando direitos, qualificados como sociais e individuais, mas também dando especial ênfase à liberdade, à segurança, ao bem-estar, ao desenvolvimento, à igualdade e à justiça, o preâmbulo expressamente recortou juridicamente um novo Estado e indicou valores supremos de uma sociedade que pretendia fosse alcançada. Mas não só: por ser fraterna a sociedade perseguida caracterizava-se como pluralista e fundada na harmonia social.

Tal premissa auxilia no entendimento de que o Estado Fraternal é fruto de um compromisso outorgado pelo próprio poder constituinte pátrio.

Por esse motivo, compromete-se a construção de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, e ainda, indica valores que darão concretude ao compromisso.

Para ser mais assertivo, a Constituição Federal de 1988 confirmou nos seus objetivos fundamentais da República Federativa a promessa já esculpida no preâmbulo, ao dispor acerca da construção de uma sociedade solidária, conforme Art. 3º, I, CF/88 (BRASIL, 1988).

Além disso, em demais dispositivos constitucionais, novamente, traz o compromisso de materializar a concretização da sociedade fraterna, ao discorrer sobre garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza e a marginalização, reduzir as desigualdades sociais e regionais, prover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação, nos termos do Art. 3º, II, IV, da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988).

Igualmente, consagra-se a fraternidade como categoria constitucional de aplicabilidade imediata no ordenamento jurídico brasileiro corolário de direitos e garantias fundamentais (FONSECA, 2019).

Isso porque, quem dispôs o entendimento de que normas aplicadoras de direito e garantias fundamentais possui aplicabilidade imediata é a Constituição Federal, no seu art. 5º, parágrafo primeiro: As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata (BRASIL, 1988).

Logo, o que dizer, quando o próprio instituto ostenta ser princípio norteador para demais objetivos que visam tutelar direitos e garantias fundamentais.

Em razão do seu ônus argumentativo, verifica-se que a fraternidade já foi capaz de ser um substrato de densidade relevante a fim de solucionar problemas concretos na ordem jurídica brasileira, conforme aponta Fachin (2017, p. 16):

Nesse sentido, houve a sua inserção no preâmbulo da Constituição Federal como um dos valores fundamentais da República Federativa do Brasil, e, como se viu dos julgados acima mencionados, o STF já têm utilizado do constitucionalismo fraternal para justificar o respectivo ônus argumentativo na manutenção de ações positivas do Estado, tais como a criação do sistema de cotas, a obrigação de as escolas particulares matriculem alunos com deficiência, a manutenção de terras usualmente ocupadas por indígenas e remanescentes de comunidades quilombolas, assim como reconhecer direitos das minorias, como o reconhecimento do direito à união civil dos casais homoafetivos

A esse respeito, a fraternidade pode ser entendida como um vetor hermenêutico de julgamento, segundo Fachin (2017, p. 17):

O Direito Fraternal, conquanto já aplicado pelo Judiciário, como se vê das decisões do STF, no seu estado atual, não pode ser visto com um mero ponto de vista, nem mesmo como um parâmetro de abordagem de determinados temas especiais ou como mesmo uma metateoria. É prudente que se passe a tratá-lo como um paradigma, um vetor hermenêutico de julgamento.

Nesse rumo, é um dever por parte do Estado e atribui-se a máxima eficácia e efetividade possível às normas de direitos e garantias fundamentais, o que inclui-se a fraternidade (FONSECA, 2019).

Em adição, aprofunda-se o instituto jurídico da fraternidade, conforme leciona Fonseca (2019, p.96):

Sendo assim, pode reconhecer *ab initio* que a fraternidade é um direito fundamental autônomo cujo centro axiológico repousa sobre a dignidade da pessoa humana e desenvolve-se como valor com coloração analítica própria, ao promover a realização harmônica e simultânea da liberdade e da igualdade sem resultados excludentes e reconhecendo a alteridade como característica intrínseca à sua operacionalização na práxis jurídica.

Deste modo, identifica-se que a Fraternidade além de estar expressamente disposta no preâmbulo da Constituição Federal de 1988, igualmente, pré-condiciona diversas circunstâncias, que remetem a concluir que o compromisso trazido pelo Estado é o de privilegiar o Estado Fraternal.

Isso significa que, a sociedade Fraterna é aquela capaz de compreender a realidade social, e a partir dela materializar a conscientização da vida humana interligada à sociedade.

4.2 A Fraternidade como Valor-Princípio

A fraternidade pode ser considerada como um Valor-Princípio, na medida em que reflete uma dimensão relacional e jurídica.

Diante desta temática, o alinhamento do entendimento da fraternidade enquanto valor e um bem relacional figura na perspectiva de que: “[...] a Fraternidade é um bem relacional, que faz parte da consciência humana, que necessita ser vivenciada, permitindo o exercício de uma vida digna para todas as pessoas (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2021, p. 349).

No mesmo sentido, a fraternidade é alçada ao um valor universal, disposta na Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), de 1948, nos termos do Art. 1º “Todas as pessoas nascem livres e iguais em dignidade e direitos. São dotadas de razão e consciência e devem agir em relação umas às outras com espírito de fraternidade” (DUDH, 1948).

Acerca da fraternidade como valor universal, Machado (2017, p. 118) descreve tal particularidade:

Pretende-se, com o presente estudo – como vem sendo explicitado ao longo dos capítulos precedentes – partir da concepção da fraternidade universal que contempla toda a humanidade, seja em razão da crença na comum filiação de Deus (fundamento judaico-cristão), seja em decorrência da visão originariamente iluminista, racionalista, e secularizada de igualdade entre todos os homens, porquanto detentores de idêntica natureza (dignidade).

Ou seja, o núcleo duro da fraternidade é esculpido na ambiência do manto da dignidade. Nada mais condizente salvaguardar a dignidade de todos, por isso, calcado ao valor universal. Por esse motivo, a fraternidade traz em si a incumbência de irradiar a efetividade de que seja garantido a dignidade de todos.

Na linha da Fraternidade tratada como Valor-Princípio, evidencia-se como um desdobramento natural da dignidade da pessoa humana, nas palavras de Oliveira e Castgna (2021, p.353):

Infere-se neste quarto aspecto da Fraternidade que o elo essencial apto a unir pessoas é, precisamente, o seu aspecto “humano” e como tal todo ser humano merece tratamento digno, havendo de ser reconhecido perante o Direito como tal. Exemplo concreto disto é o artigo 6º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DH), ao estipular que “Todo ser humano tem o direito de ser, em todos os lugares, reconhecido como pessoa perante a lei” (Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948).

A ambivalência da Fraternidade é situada ora como valor, ou ora como princípio, segundo lecionam Oliveira e Castgna (2021, p. 350):

Por outro lado, esta dimensão relacional da Fraternidade, como valor, não está sozinha. Junto a ela, se coloca a sua dimensão jurídica, enquanto princípio acolhido pelo Constitucionalismo moderno, quando algumas Constituições, de forma direta ou indireta começaram a inserir a Fraternidade, ora como valor, ora como princípio

A esse respeito, a fraternidade pode ser considerada um instrumento facilitador, e ainda, um mecanismo necessário para alterar os comportamentos e as responsabilidades que cada um deve ter consigo e para com o outro, enquanto membros da família humana (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2021, p. 362).

Nesse sentido, a fraternidade é também alçada como valor-princípio na Constituição da República Federativa de 1988. A fraternidade ao lado da igualdade e da liberdade amparam o adequado Estado Democrático de Direito (OLIVEIRA; NICKNICH, 2020, p. 2).

Em paralelo, a Fraternidade é enxergada diante da relevância de alcançar a dignidade de todos os indivíduos, segundo Oliveira e Castagna (2021, p. 350):

Sendo assim, uma relacionalidade fraterna, pode ser uma atitude de superação do discurso liberal e individualista, caracterizado pelos egoísmos particulares que mesmo na atualidade, não deixam que na prática exista uma convivência voltada para o Outro, para o Nosso, para o Coletivo, resultando no desrespeito à dignidade de todas e todos os seres humano

Nesse rumo, a acepção da fraternidade como Valor-Princípio é visualizada no texto da Constituição Federal de 1988, conforme lecionam Oliveira e Castagna (2021, p. 363):

Além disso, se verificaram os elementos que caracterizam a Fraternidade enquanto categoria axiológica e jurídica, demonstrando que é princípio fundamental, inscrito no Preâmbulo da Constituição de 1988, baseado na unidade comum entre os seres humanos, de forma pacífica, consensual e relacional em torno dos Direitos Humanos, especialmente na dignidade da pessoa humana, gerando direitos e, também, obrigações perante a comunidade humana

No mesmo sentido, diante do seu acolhimento constitucional, verifica-se que é importante trazer a concisão da Fraternidade como um Valor-Princípio, que não se confunde com os aspectos morais e religiosos, Ministro Reynaldo Soares da Fonseca (STF, 2016):

- a) O princípio da fraternidade é uma categoria jurídica e não pertence apenas às religiões ou à moral. Sua redescoberta apresenta-se como um fator de fundamental importância, tendo em vista a complexidade dos problemas sociais, jurídicos e estruturais ainda hoje enfrentados pelas democracias. A fraternidade não exclui o direito e vice-versa, mesmo porque a fraternidade, enquanto valor, vem sendo proclamada por diversas Constituições modernas, ao lado de outros historicamente consagrados como a igualdade e a liberdade;
- b) A fraternidade é um macrop princípio dos Direitos Humanos e passa a ter uma nova leitura prática, diante do constitucionalismo fraternal prometido na CF/88 (preâmbulo e art. 3º);

A Fraternidade traz direitos, mas ao mesmo tempo, implica o ônus de obrigação e responsabilidade, conforme Castagna e Oliveira (2021, p. 353):

Dessa forma com a caracterização da Fraternidade é possível afirmar que a mesma é um princípio fundamental, inscrito na Constituição Federal de 1988, baseado na unidade comum entre os seres humanos, de forma pacífica, consensual e relacional em torno dos Direitos Humanos, especialmente na dignidade da pessoa humana, onde as diferenças e divergências não devem ser motivo de desrespeito tampouco de segregação ou exclusão. Ao contrário, pois além de gerar Direitos, abarca também compromissos e responsabilidades para com todos os membros da “comunidade humana”, seja ela nacional, internacional ou global.

Diante de um mundo sistêmico e conturbado, a noção de pequenos verbos acima ilustrados, tais como, “defender”, “conversar” e “cuidar”, são os que podem fazer crer em uma mudança positiva, ainda que a melhor compreensão é que todos eles devem estar concatenados e não isolados entre si.

Ao ter a compreensão deste entendimento, canaliza-se que não basta apenas reivindicar os direitos, e sim assumir a responsabilidade com o outro a fim de almejar o “nosso”, no sentido de almejar a sociedade de forma coletiva em respeito à dignidade de todos os seres que fazem parte da família humana (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2021, p.363).

Ou seja, a fraternidade diante da percepção de se tratar uma forma de instrumentalização relacional e jurídica, apenas é consagrada quando for possível enxergar a revalorização do ser humano (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2021, p.362).

O ponto principal acerca do Valor-Princípio da Fraternidade reside na compreensão de que a sua abrangência não se limita a resolver um único problema de forma estanque.

A finalidade não está para criar balizas, e sim para criar mecanismos e possibilidades “de pensar” e resolver diversas situações, assim, nada mais justo pontuar a noção de dimensão relacional, ao se moldar nas relações humanas diante das inúmeras hipóteses que possam existir em uma problemática.

A questão relacional está direcionada a interligação de cidadão para com outro cidadão, ou do cidadão com a comunidade, e também, aliado à participação do Estado (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2021, p. 350).

Deste modo, a finalidade é verificada a fim de sua dimensão relacional e jurídica ser aplicada em múltiplas possibilidades para a humanidade, e ainda, nas mais diversas áreas, conforme explica Oliveira e Castagna (2021, p. 348):

O Valor-Princípio Fraternidade em suas dimensões relacional e jurídica oferece múltiplas possibilidades para a Humanidade, nas mais diversas áreas, pois admite uma abrangência e riqueza de sentido suficientes para perpassar os mais diferentes campos e situações com os quais os juristas deparam-se, permitindo uma abordagem distinta daquela que comumente se aplica no Direito, uma vez que, seu enfoque é o reconhecimento do Outro considerado em sua condição de ser dotado de dignidade por ser humano.

A questão do individualismo exacerbado também é fruto da compreensão de que os princípios da liberdade e da igualdade ganham o devido protagonismo, enquanto o instituto da fraternidade foi ignorado em muitas das constituições modernas, conforme Oliveira e Castagna (2021, p. 350):

É importante lembrar que o Princípio da Liberdade abarca os direitos políticos e civis e o Princípio da Igualdade abrange os direitos sociais, econômicos e culturais. Porém, desde o início do Constitucionalismo moderno de características predominantemente liberais e individualistas, as primeiras Constituições modernas - Americana de 1787 e a Francesa de 1791 -, optaram por dar maior ênfase a Liberdade e a Igualdade, deixando de lado a Fraternidade, ou seja, afastando e impedindo a incorporação da Fraternidade enquanto Valor-Princípio

Isso significa que, a Constituição Americana de 1787, que foi a primeira Constituição escrita ocidental, e de igual modo, a Constituição da França de 1791, afastaram a implementação do Valor-Princípio da Fraternidade, o que desaguou para a mitigação deste instituto.

Sobre essa particularidade, o escopo social e jurídico devem estar intimamente relacionados a fim de salvaguardar o adequado entendimento do Valor-Princípio da Fraternidade, segundo os ensinamentos de Oliveira e Castagna (2021, p.361):

Sem o reconhecimento social e jurídico do Valor-Princípio Fraternidade, as pessoas acabam buscando a realização de suas liberdades e igualdades, com base em suas individualidades, negando a Humanidade que é própria de todos os seres humanos

Essa perspectiva é substancialmente convalidada pela liberdade, igualdade, paz, justiça e fraternalmente compartilhada por toda a Humanidade (OLIVEIRA; CASTAGNA, 2020, p.362).

A particularidade da Constituição na era pós-modernidade, figura no sentido de que o valor constitucional deve estar em sintonia aos contornos atuais. Nessa direção, leciona Oliveira e Nicknich (2020, p.4):

A pós-modernidade implica na concepção de uma coexistência fraterna com ênfase na inclusão, no respeito ao princípio da dignidade

da pessoa humana e no princípio da sustentabilidade, que significa entre tantas coisas, defender, conversar e cuidar.

Este compromisso repercute na responsabilidade e no dever jurídico, de modo que, necessita incumbir a todos, segundo Oliveira e Castagna descrevem (2021, p.350):

[...] ou seja, um compromisso de todos os seres humanos e, de instituições públicas e privadas, que atuam em uma sociedade livre e plural para com o alargamento e concretização da liberdade e da igualdade, que ficam basicamente prejudicadas pela ausência do Valor-Princípio Fraternidade

Diante disso, a Fraternidade deve ser visualizada a partir do prisma que é possível os direitos individuais cederem espaço, e incluir também os direitos que envolvem o conjunto da sociedade, assim como, acompanhado dos deveres e responsabilidades que há para com o Outro (OLIVEIRA, 2020).

No mesmo caminho, a fraternidade utilizada como valor-princípio deve remeter à ideia de algo importante para o ser humano, e a categoria deve estar ligada ao um instrumento capaz de assegurar o direito à sustentabilidade (OLIVEIRA; NICKNICH, 2020, p.2).

Isso porque, a fraternidade em paralelo ao direito à sustentabilidade está pautada na interpretação que o comprometimento com a sustentabilidade se tornou um princípio, segundo o qual o uso dos recursos naturais deve satisfazer as necessidades da presente geração, e não pode de forma alguma comprometer a satisfação das necessidades das gerações futuras (OLIVEIRA; NICKNICH, 2020, p.2).

Por essa razão, a fraternidade é o instrumento pelo qual se irradia o direito à sustentabilidade, isto é, a fraternidade atua na garantia para assegurar a concretização de tal direito, conforme elucidativamente abordado (OLIVEIRA; NICKNICH, 2020, p.8).

Ou seja, vivencia-se a fraternidade na sua essência. Seja no sentido de que não há como se preocupar com apenas os seus interesses individuais, na medida em que irá implicar em prejuízo ao próximo. Ou ainda, ao discernimento quanto aos problemas do imediatismo, que irá implicar o próprio seio familiar, tão longo na próxima geração.

Nesse sentido, o ambiente fraterno faz com que seja cultivado o comprometimento a ser algo próspero no sentido da longevidade, ao ser possível perpassar gerações humanas.

Ainda, a compressão do entendimento da fraternidade como valor-princípio faz com que a preocupação a ser proposta não fique adstrita puramente ao aspecto positivo, ou seja, limitado ao modelo legalista.

Até porque, em relação à fraternidade, identifica-se que não há como ser imposta por uma instância superior ou exterior, uma vez que somente pode originar-se das pessoas humanas. Por isso, deve-se ter em vista que a fraternidade reside em nós (MORIN, 2021, p.12).

Há a necessidade de surgir indagações no ponto de vista do que é fundamental para todos os seres humanos. Ou ao menos ter como fundamento a razão de existir por trás da taxatividade da lei e não somente mantê-la porque assim se positivou o império da lei.

Ao atrelar a Fraternidade como Valor-Princípio traz também a noção de se sensibilizar com a realidade que um conflito emerge na sua camada social, de modo que, é possível promover um engajamento fraterno (OLIVEIRA, 2019).

O que naturalmente a fraternidade começa a ocupar o plano institucional e político, favorecer a completa cidadania, a plenitude dos direitos e deveres e o respeito à dignidade de todas as pessoas humanas (OLIVEIRA, 2019).

Nesse raciocínio, é evidente que ainda muito se trata sobre o rompimento do império da lei, mas pouco se explora o espírito da lei.

Por isso, a fraternidade como Valor-Princípio inicia-se desde a preocupação daquele futuro operador de Direito na qualidade jurista, conforme leciona Oliveira e Castgna (2021, p. 359):

Além disso, é importante esclarecer que no ambiente acadêmico, a compreensão de conteúdos teóricos e a prática - vivência relacional -, da Fraternidade é fundamental para se obter uma visão humanista do Direito, pois o objetivo do Curso de Graduação em Direito não pode ser o de apenas formar meros leitores e reprodutores da normas, mas antes disso, permitir que cada estudante possa entender e se sensibilizar com a realidade conflitual na qual está envolvido e, na medida do possível promover um engajamento fraterno quando da atuação no plano institucional e político.

A fraternidade também deve ser visualizada no sentido de que todos os indivíduos possuem o escopo de ser um sujeito “egocêntrico” e “reflexivo-eu” a

fim de se auto afirmar frente à sociedade. Tal necessidade advém da importância do ser humano preocupar-se com questões de valor extintivo, como saber se alimentar, defender e a querer viver (MORIN, 2021, p.12).

Igualmente, há outro escopo inerente ao ser humano, que se trata de um valor manifestado desde o nascimento, tais como o valor inato o recém-nascido espera pelo sorriso, pelo carinho, pelo afago, pelo olhar da mãe, do pai, do irmão, e etc. Ou seja, desde a infância precisa-se estar alinhado com aspectos que estão na órbita de “nós” e do “tu” (MORIN, 2021, p.13).

Diante destas considerações, percebe-se que valores de autoafirmação devem estar em sintonia com os valores de cunho social, seja na perspectiva do núcleo duro do seio familiar, ou ainda, em sintonia com a sociedade que deve fazer parte e se sentir parte dela.

Nesse sentido, sintetiza-se Morin (2021, p.13):

Os seres humanos precisam do florescimento do seu “eu”, mas este não pode produzir-se plenamente a não se no “nós”. O “eu” sem o “nós” se atrofia no egoísmo e sucumbe na solidão. O “eu” precisa pelo menos do “tu”, de uma relação de pessoa a pessoa afetiva e afetuosa. As fontes do sentimento que nos impulsionam na direção do outro, de modo coletivo (nós) ou pessoal (tu) constituem portanto as fontes da fraternidade.

Ainda, Morin (2021, p. 40-41) explica que a riqueza humana está situada na diversidade, e por isso, a importância da fraternidade. A partir dela, encontra-se a compreensão, algo dificilmente vivenciado atualmente:

Não resta dúvida que a unidade humana se expressa na diversidade das pessoas e das culturas e que essa diversidade contém a unidade humana. Falemos de outro modo: a unidade humana é o tesouro da diversidade humana, a diversidade humana é o tesouro da unidade humana. Isso significa que compreender o outro requer o reconhecimento de nossa humanidade comum e o respeito das diferenças. Essas são as bases a partir das quais a fraternidade poderia se desenvolver entre todos os humanos face ao nosso destino comum em uma aventura comum. Paradoxalmente, no momento atual, precisamos cada vez mais de fraternidade humana que, por toda parte, volta a se fechar nas culturas particulares.

Até porque, a convivência humanitária não pode estar atrelada somente à questão econômica, porque se assim o for, reduz o ser humano a um “objeto de cálculo” com a única intenção de obsessão pelo lucro. A sociedade não pode se inclinar ao único imperativo de um pensamento fundado no cálculo e nas rentabilidades máximas (MORIN, 2021, p.43).

Para isso não se tornar a realidade, necessita-se de iniciativas que multiplicam as autonomias individuais aliadas à questão comunitária. Deste modo, aplica-se o equilíbrio da questão social e da autonomia individual.

Nesse sentido, Morin (2021, p.43) acrescenta exemplos de iniciativas concretas para uma sociedade equilibrada e favorável a cultivar a fraternidade:

[...] como é o caso da utilização das energias limpas; do consumo de alimentos que fogem da padronização e da manipulação industriais; do abandono da compra de produtos cujas qualidade são mitificadas pela publicidade; de objetos utilitários com obsolescência programada (carros, geladeiras, computadores); da renúncia do descartável em proveito do sustentável, o que poderia favorecer a criação de uma manufatura de reparação.

Ainda, Morin (2021, p.45) traz outras hipóteses práticas:

Também participam da constituição do oásis o desenvolvimento de uma alimentação com base local, sazonal, artesanal ou orgânica, com conseqüente desintoxicação dos produtos agroindustriais e da eliminação do consumo de alimentos importados do hemisfério sul no inverno. Também é significativa a substituição progressiva das conservas industriais pelas domésticas (fermentação, salga, utilização de gordura para envolver alimentos). Tudo isso favorece uma agricultura regeneradora dos solos que, por sua vez, favorece os modos saudáveis de alimentação e os modos desintoxicados de consumo. É necessário acrescentar tudo isso, as práticas cooperativas de carona solidária e das compras compartilhadas.

Igualmente, Morin (2021, p.45) destaca a questão das redes de ajuda mútua, e pontua que tudo isso colabora para a presença da fraternidade:

As redes de ajuda mútua contribuem para a formação e o desenvolvimento de oásis de fraternidade. Tais oásis podem ser restritos a uma casa, a uma família, ou a conjuntos mais amplos nos quais a agroecologia se combina com uma escola e uma instituição cultural. Esses conjuntos podem possuir o tamanho de um bairro caracterizado por uma vida autônoma e cooperativa com o bairro Christiania em Compenhagen, ou de uma cidade como o Conjunto Palmeiras, perto de Fortaleza, no Brasil. Esse conjunto originou-se de uma favela muito pobre, e hoje é uma cidade com vinte mil habitantes, que tem uma moeda local e um banco de microcréditos. Esses oásis são e serão ligados a uma economia solidária, espaços de despoluição

e de desintoxicação das vidas, espaços melhores para se viver, espaços de solidariedade e fraternidade.

Deste modo, identifica-se que a Fraternidade como Valor-Princípio contribui para a compreensão do direito na sua ambiência coletiva, ao reconhecer a importância do Outro na sua consagração dimensional relacional e jurídica.

A questão dimensional relacional está atrelada justamente a ser uma mecanismo facilitador de conflitos nas mais diversas relações humanas, ao permitir que as pessoas visualizem ser possível pensar desta maneira, uma vez que o individualismo por si só não se sustenta.

Em paralelo, a dimensão jurídica ocupa a ideia de direitos e deveres devem ser enfrentados com os mesmos ônus e responsabilidade, porque nada adianta insurgir direitos sem fazer jus às responsabilidades de forma ampla, e por isso, caminha-se na mesma linha a noção de atribuir deveres aos indivíduos.

A máxima da dignidade da pessoa humana deve ser valorada quando todos possam estar imbuídos, e para chegar neste perímetro de alcance, há de se levar em consideração a preocupação com o Outro esteja incluso e abrigado nesta vivência fraterna de ostentar direitos e fazer parte de uma relação jurídica capaz de atender e ceder direitos.

Diante disso, a Fraternidade como Valor-Princípio não se repousa a traçar, conforme já descrito, “balizas” ou atacar uma situação estanque.

Muito pelo contrário, o cerne da questão reside na sua faceta de criar mecanismos que possam fazer com que os indivíduos não sejam meros reprodutores da lei, e ainda, contextualizar a solução para aquele problema específico, de modo que, a Fraternidade seja enfrentada como um instrumento apto a auxiliá-los a chegar neste denominador comum.

4.3 Fraternidade na relação jurídica contratual

Conforme descrito acerca da Fraternidade como Valor-Princípio, há como pressuposto ser um mecanismo facilitador na solução de conflitos e devidamente assentado no ordenamento jurídico brasileiro.

No mesmo sentido, existe a compreensão de que a Fraternidade como Valor-Princípio não está atrelada apenas a ser instrumentalizada para tratar de um problema específico de forma engessada, e sim possui a dinamicidade de ser um catalizador de problemas entre os seres humanos de modo amplo.

Diante dessas considerações introdutórias, a Fraternidade como Valor-Princípio pode ser um instituto jurídico a ser utilizado a fim de ser um mecanismo jurídico apto a atuar na relação jurídica contratual.

Isso porque, o espírito de existência da Fraternidade está esculpido na ótica de vivenciar os interesses pessoais em harmonia ao interesse do “Outro” para que a relação jurídica não venha a se esfacelar.

Relembra-se que o contrato é visualizado como um ato jurídico bilateral revestido de ao menos duas manifestações de vontade que atuam no elemento constitutivo do contrato (AZEVEDO, 2002).

Exatamente, esse raciocínio pode ser utilizado na relação jurídica contratual. Em outras palavras, tratar que os interesses particulares de cada contratante não venham a se colidir de tal maneira que a relação jurídica necessita ser extinta.

Contudo, a fim de que isso possa ser factível em termos práticos, deve antes de tudo, irradiar aos elementos que estruturam a relação jurídica apta a ser pensada na sua permanência, e que tal continuidade possa realmente fazer sentido aos contratantes com o decurso do tempo.

Ao considerar que os contratantes gozaram do princípio básico da autonomia da vontade para chegar a finalidade da contratação em si, após a celebração do contrato, em que impera os princípios *pacta sunt servanda* e a função social do contrato, a fraternidade pode ganhar o seu espaço de atuação.

Em particular, não deve ser ignorado que em relação ao princípio *pacta sunt servanda*, existe a primeira premissa que o contratante é livre para contratar e aquilo que contratou deve cumprir com o que pactuou.

Por outro lado, essa definição simplória não pode se limitar a essa compreensão, ou ainda, ser um fim de si mesmo, justamente quando se trata de um contrato em que a obrigação é diferida e se prolonga no tempo.

A densidade deste princípio deve remeter quais circunstâncias derivam cumprir a condição daquilo que foi pactuado, porque não há como se tolerar que recaia ao contratante um sacrifício extraordinário (SCHEIREBER, 2020).

Ou seja, não há como figurar a compreensão de que “contratou porque quis”, de modo que, deve simplesmente suportar o ônus da contratação em qualquer dos cenários (SCHEIREBER, 2020).

A par destas considerações, verifica-se que atrelar à fraternidade ao princípio *pacta sunt servanda*, faz com que seja necessário enxergar o valor do Outro contratante na relação jurídica pactuada.

Deste modo, oportuniza-se caminhar na perspectiva de que seja necessário reconhecer os eventuais sacrifícios contemporâneos suportados pelo Outro contratante, de modo que, seja mais maleável tratar de uma renegociação quanto às circunstâncias extraordinárias que o contrato impactou.

Nesse prisma, a atenção inclina-se mais para o olhar de quais circunstâncias, e principalmente, os esforços atuais que derivam cumprir a condição daquilo que foi pactuado, e não tanto se redundar a mera imposição arbitrária de expor o verbete “contratou porque quis”.

No mesmo cenário, evidencia-se que a Fraternidade também deve estar adentrada ao princípio da função social do contrato, uma vez que a função social abarca na sua preocupação aspectos intimamente relacionados à fraternidade.

Quanto à função social do contrato, este princípio é categórico ao afirmar que a atuação da liberdade deve observá-la, conforme a dicção expressa disposta no Art. 421 do Código Civil de 2002 “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002).

Nesse raciocínio, a fraternidade é um elemento igualmente apto a equilibrar a ambiência da liberdade e da igualdade, princípios estes que estão amoldados na conjuntura de qualquer contrato.

A esse respeito, contribui a lição de Baggio (2008, p.54) “a fraternidade é o princípio regular dos outros dois princípios: se vivida fraternalmente, a liberdade, não se torna ao arbítrio do mais forte, e a igualdade não degenera em igualitarismo opressor”.

Diante desta constatação, verifica-se que a fraternidade atua desempenhando o papel de garantir o pleno discernimento aos contratantes, na medida em que deve ser um termômetro frente à liberdade e a igualdade a fim de que nenhuma destes seja utilizado de forma abusiva.

Além desta preocupação de atuar no interior do contrato ao garantir o devido respaldo aos destinatários contratantes, de igual envergadura traz no seu conteúdo o interesse de contextualizar o contrato e a sua densidade externa.

Isso significa que, não há como perder de vista que o contrato repercute em impactos para a sociedade, ainda que desenvolvido no núcleo duro do interesse dos contratantes.

Nesta compreensão, mais uma vez dialoga-se e contextualiza-se a fraternidade como desdobramento do princípio da função social do contrato.

Por isso, novamente, expõe a lição de Gomes (2019, p.4):

A locução “função social” traz a ideia de que o contrato visa a atingir objetivos que, além de individuais, são também sociais. O poder negocial é, assim, funcionalizado, submetido a interesses coletivos ou sociais.

[...] A grande vantagem da explicitação legal da função social do contrato como limite à atividade privada não está tanto no momento inicial do contrato (a isso responde a teoria das nulidades), e sim no momento posterior, relativo ao desenvolvimento da atividade privada

Ou seja, a função social do contrato inaugura aos contratantes a observância que seus interesses não podem ser antagônicos aos da coletividade, isto é, contrapor à sociedade e os valores da ordem jurídica vigente.

E ainda, sublinha-se a lição acima mencionada, acerca da importância deste princípio ser apreciado no curso do desenvolvimento da atividade privada.

O mesmo princípio que atua como um balizador de arbitrariedade dos contratantes frente à sociedade, de igual relevância, não é razoável admitir aos olhos da ordem jurídica eventuais abusos a quem diretamente contratou. Essa é a devida intersecção do direito público ao privado.

No mais, a fraternidade é igualmente preocupada quanto à intersecção aos interesses individuais ir ao encontro da coletividade, no conceito que abarca a importância do “nós” antes da preocupação limitante do “eu”.

4.4 Fraternidade como Valor-Princípio em contratos locatícios em tempo pandêmico

A pandemia COVID-19 não era algo esperado em qualquer dos contextos vividos ou experimentados. Não é exagero dizer que, este evento era tão inimaginável e improvável, que seria remoto a presença de uma cláusula em

qualquer instrumento particular antevendo a capacidade de assentar os efeitos jurídicos, diante da incidência desta hipótese.

Tal evento pandêmico não era previsível sob o olhar de que afetaria o território brasileiro em sua unanimidade no início do ano de 2020. De igual abrangência, é de conhecimento geral e indiscutível que a referida pandemia impactou o mundo de forma vasta e abalou toda a humanidade.

Ainda que, cada nação tenha enfrentado a sua maneira de lidar com a pandemia, fato é que nenhum país por mais preparado que tivesse para essa adversidade, passou despercebido deste marco histórico. Isso porque, como se viu, tratava-se de uma doença infecciosa, de fácil contágio e transmissão.

Também, a particularidade da pandemia residiu porque era imprevisível a sua extensão, ou ainda, imprevisível quanto à intensidade da sua durabilidade.

Como exemplos de suas consequências diretas, é de fácil constatação relembrar a medida extrema conhecida como “*lockdown*”, bem como, as inúmeras medidas rigorosas em prejuízo à abertura do comércio nas cidades brasileiras.

Diante deste contexto, inevitavelmente expor que a pandemia impactou os contratos locatícios, na medida em que os comerciantes ocupam na maioria das vezes a posição de locatários ao alugarem pontos comerciais a fim de exercerem as suas respectivas atividades econômicas.

Deste modo, os locatários não puderam abrir os seus negócios em um primeiro momento, e posteriormente, sofreram inúmeras restrições que prejudicaram bastante o uso e regular gozo da atividade econômica.

Nesse sentido, denota-se que a base econômica do contrato já não era a mesma daquela contratada em “tempos normais” em contraponto à execução do contrato em “tempos de COVID-19”.

Avança-se, aqui, não somente ao raciocínio se era previsível ou não estar em um contrato a possibilidade de um evento pandêmico. É interessante superar essa questão, e trazer a tônica o mais relevante: lidar com as consequências da pandemia COVID-19, que alteraram profundamente as condições contratadas à época da elaboração e a pactuação do contrato.

Nesse rumo, Tepedino, Konder e Bandeira (2020, p.250) descrevem: “A pandemia de Covid-19 (SARS-CoV-2) atingiu de forma significativa numerosos

contratos, muitas das vezes caracterizando efetivamente situações de onerosidade excessiva.”

Nesse cenário, é importante fazer o devido recorte atrelado aos contratos locatícios. Isso porque, muitos contratos locatícios enfrentaram no momento mais caótico da pandemia a questão da onerosidade excessiva.

Em adição, porque inclina-se a compreensão de que os locatários além de ocuparem uma posição extremamente delicada no contexto da pandemia, igualmente, na maioria das vezes são pequenos empresários.

Ou seja, efetivamente suportaram a onerosidade excessiva e protagonizaram dificuldades de honrar a relação contratual.

Em relação ao conceito de onerosidade excessiva, Tepedino Konder e Bandeira (2020, p.244) lecionam: “a onerosidade excessiva atinge os contratos que, embora celebrados de forma proporcional, tornaram-se desequilibrados por fato superveniente ao longo de sua execução”.

Em sentido semelhante, Sanchez (2020, p. 60) descreve:

Portanto, a onerosidade excessiva é um estado contratual que ocorre quando acontecimentos supervenientes extraordinários e imprevisíveis provoquem mudanças na situação, refletindo diretamente sobre a prestação devida, tornando assim excessivamente onerosa para o devedor, enquanto a outra parte obtém benefício exagerado.

No mesmo sentido, Pereira (2017, p.69):

Admitindo se que os contratantes, ao celebrarem a avença, tiveram em vista o ambiente econômico contemporâneo, e previram razoavelmente para o futuro, o contrato tem de ser cumprido, ainda que não proporcione às partes o benefício esperado. Mas, se tiver ocorrido modificação profunda nas condições objetivas coetâneas da execução, em relação às envolventes da celebração, imprevisíveis e imprevisíveis em tal momento, e geradoras de onerosidade excessiva para um dos contratantes, ao mesmo passo que para o outro proporciona lucro desarrazoado, cabe ao prejudicado insurgir-se e recusar a prestação. Não o justifica uma apreciação subjetiva do desequilíbrio das prestações, porém a ocorrência de um acontecimento extraordinário, que tenha operado a mutação do ambiente objetivo, em tais termos que o cumprimento do contrato implique em si mesmo e por si só o enriquecimento de um e empobrecimento do outro.

Conforme os trechos ilustrados acima, a onerosidade excessiva não deve ser atrelada à apreciação subjetiva do desequilíbrio das prestações, uma

vez que a apreciação deve estar vinculada à acontecimentos extraordinários que implique a alteração do ambiente objetivo entre os contratantes.

Igualmente, Venosa (2017, p. 89) leciona:

Os contratos devem ser a prazo, ou de duração. O contrato de cumprimento instantâneo, como é elementar, não se amolda à problemática da excessiva onerosidade. Esta surge com o decorrer de certo tempo, ainda que muito próxima à feitura do contrato. O fato deve ser imprevisto e imprevisível aos contratantes. Se algum deles já souber de sua existência ou ocorrência, o enfoque desloca-se para os vícios de vontade. O campo de atuação é dos contratos bilaterais comutativos, ou unilaterais onerosos. A onerosidade, como a própria denominação está a dizer, é essencial

Em adição, Azevedo (2020, p. 77) aprofunda-se a onerosidade excessiva por circunstância superveniente:

De outro lado, evidencia-se a onerosidade excessiva superveniente quando o desequilíbrio contratual surge em razão de fato novo, alheio à vontade das partes, que atinge o contrato em fase de cumprimento, alterando bruscamente e de forma substancial seu conteúdo econômico. Nessa fase, deve ser permitida a revisão do contrato, a fim de que seja reparado o desequilíbrio mediante a alteração das cláusulas e condições que o estejam provocando.

Em outras palavras, para existir a alteração brusca e de forma substancial do contrato, necessariamente o fato superveniente deve trazer uma repercussão direta desse fato ao valor da prestação.

É um dado de fato que os pequenos empresários não possuem um fluxo de caixa robusto. A esse respeito, um mês de prejuízo é muito significativo para a questão de sobrevivência econômica pequeno empresariado brasileiro, o que dizer de suportar meses seguidos, chegando a pelo menos dois anos de inconsistência econômica atrelado ao evento pandêmico.

Ou seja, o fluxo de caixa é aquilo que assegura a sobrevivência econômica de uma empresa. Por esse motivo, é tão crucial este fator estar caminhando regularmente para a boa sobrevivência de qualquer negócio.

De igual modo, não é distante vislumbrar que o ponto comercial de um contrato locatício é fruto de algo conquistado pela prolongação de anos, de modo que, a manutenção deste contrato, ao mesmo tempo, tutela-se a reputação da empresa, o seu respectivo nome, e ainda, o patrimônio subordinado a este espaço significativo de cooptação de clientela que reside o ponto comercial.

E mesmo na hipótese de um locatário não ser um pequeno empresário, da mesma forma, as grandes empresas que atuam no comércio garantem milhões de empregos diretos e indiretos. Logo, a mesma garantia pode ser respaldada a essa interpretação, porque também está se preservando uma cadeia de micro e pequenos empresários em situação de vulnerabilidade.

Sendo assim, a premissa de preservar os pequenos empresários que ocupam a posição de locatários em contratos comerciais não é por acaso, e ainda representa a identidade do semblante do comércio local.

Também é pautada em virtude de uma análise cautelosa e criteriosa, pois, por outro lado, demais setores se beneficiaram com o fator da pandemia, vindo a aumentar exponencialmente as suas cifras econômicas.

Por esse motivo, há a preocupação de evitar ao máximo generalizações, até porque a característica elementar do reconhecimento do instituto da onerosidade excessiva é trabalhar com a excepcionalidade e não como regra geral de intervenção de qualquer relação jurídica.

Sendo assim, o maior pretexto deve ser resguardar locatário que já honravam regularmente a relação jurídica contratual antes da pandemia, e igualmente, averiguar se o ponto comercial que o locatário aluga sofreu algum impacto considerável na sua atividade econômica estabelecida onde está situado o estabelecimento comercial.

A esse respeito, Tepedino, Konder e Bandeira (2020 p. 250):

Entretanto, comparando negócios variados, tais como locações comerciais em shopping centers que foram fechados, serviços educacionais que passaram a ser prestados de forma remota e contratos de fornecimento de equipamentos de proteção que se valorizaram subitamente em razão da alta demanda, constata-se a grande diversidade de efeitos que a pandemia produziu nos distintos contratos.

Diante deste entendimento, ao elucidar as razões do recorte da onerosidade excessiva pelo evento da pandemia aos contratos locatícios, aprecia-se a revisão contratual pela onerosidade excessiva sob o contexto pandêmico à luz da Fraternidade como Valor-Princípio.

Conforme será ilustrado abaixo, apenas se amparar ao critério legal infraconstitucional a fim de permitir uma honesta rediscussão contratual, por sua vez, não é o suficiente.

Isso porque, os diplomas legais existentes estão aquém para conceber uma adequada resposta à altura da problemática aqui exposta.

Por isso, importante a leitura do Art. 478 do Código Civil de 2002 que trata de contrato de execução continuada (BRASIL, 2002):

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.

Diante dos pressupostos legais inseridos no Artigo 478, do Código Civil de 2002, a maior dificuldade dos contratos locatícios reside no fato de que em contrapartida o locador não teve um “expressiva vantagem econômica” com a chegada da pandemia (BRASIL, 2002).

A esse respeito, Milagres (2020 p. 63) leciona:

Sem dúvidas, a execução dos contratos de locação não residencial, com restrições administrativas ao exercício da atividade econômica objeto do imóvel locado sofre abalos e muitos questionamentos. De um lado, o credor (locador) tem interesse no valor do recebimento integral do aluguel sob o argumento da disponibilidade da coisa ao devedor (locatário), bem como, da ausência de comportamento seu que dificulte ou impeça o exercício da posse-direta. De outro lado, o devedor (locatário), pela informada restrição administrativa, não tem a fruição plena da coisa, e no mais das vezes, tem esvaziado o exercício da atividade econômica.

Nesse âmbito, percebe-se que empecilho ocasionado não é imputável a nenhuma das partes, e ainda, resulta em uma medida alheia à vontade dos contratantes e externa do contrato (MILAGRES, 2020, p.64).

No mesmo sentido, Venosa (2017, p. 87 e 91):

Nem sempre essa onerosidade equivalerá a um excessivo benefício em prol do credor. Razões de ordem prática, de adequação social, fim último do direito, aconselham que o contrato nessas condições excepcionais seja resolvido, ou conduzido a níveis suportáveis de cumprimento para o devedor.

[...]

Na dicção do art. 478 de nosso vigente estatuto critica-se o fato de ser exigido que na hipótese ocorra “uma extrema vantagem para a outra parte”. Como apontamos, o essencial nesse instituto é a posição periclitante em que se projeta uma das partes no negócio, sendo irrelevante que haja benefício para a outra. Desse modo, não se deve configurar a onerosidade excessiva com base em um contraponto de vantagem

De igual modo, a Lei n. 8.245/1991 Lei do Inquilinato, muito embora prevê a possibilidade de revisão do contrato, os seus pressupostos legais não se amoldaram em sintonia a agasalhar o evento pandêmico (BRASIL, 1991).

Quanto aos pressupostos legais para a revisão contratual, Tepedino, Konder e Bandeira (2020, p. 417) ensinam sobre a temática da ação revisional:

Nesse sentido, o legislador facultou às partes a repactuação do valor do aluguel, através da ação revisional (Lei nº 8.245/1991, art. 19). Ocorre que o referido instituto prevê contornos estritos para sua aplicação. Com efeito, o art. 19 da Lei do Inquilinato determina que uma das partes só pode ingressar com a ação revisional após 3 (três) anos de vigência do contrato. Além do pressuposto temporal, o cabimento da ação pressupõe o descompasso entre o preço estipulado pelas partes e o valor atual de mercado para o aluguel. Ausentes esses pressupostos, não seria possível ingressar com a ação revisional

Ao analisar detidamente os requisitos legais previstos na Lei do Inquilinato a fim de trazer com segurança jurídica a possibilidade do locatário reivindicar a ação revisional, verifica-se que dificilmente irá conseguir o acolhimento quanto ao descompasso do valor atual de mercado para o aluguel.

Isso porque, na realidade aconteceu exatamente o contrário: em razão de que somado ao fator da altíssima inflação que ocorreu neste período, os índices de correção monetária presentes no contratos locatícios acompanharam essa alta, de modo que, o valor de mercado dos contratos de aluguel, em verdade, aumentaram o seu preço de mercado.

Ou seja, percebe-se que a lei infraconstitucional não deu a guarida suficiente para os contratantes ao tempo do evento pandêmico.

Deste modo, a Fraternidade como Valor-Princípio vem justamente para atuar como um mecanismo de solução do conflito aqui exposto a fim de não dismantelar a relação jurídica, até então, saudável antes da pandemia.

A esse respeito, importante trazer a compreensão da fraternidade na sua perspectiva dinâmica e atrelada à sua interseção com a comunidade, conforme leciona Machado (2017, p. 118):

No entanto, para enfrentar tão singular tema, considerado ainda por muitos – e particularmente pelos juristas em geral (é de se insistir) – como extrajurídico ou metajurídico, impõe-se a fixação de premissa sem a qual a fraternidade não poderá ser perseguida: o reconhecimento da igualdade jurídica entre todos os seres humanos. Evidentemente que tal igualdade é antes de tudo uma igualdade em dignidade. Mas dignidade compreendida numa perspectiva dinâmica e não estática. Ou, por outra, entender a pessoa – e as pessoas em geral (considerando a conduta humana interferência intersubjetiva) em comunidade, numa dimensão comunitária, em um contexto relacional.

Nessa direção, logicamente por trás de um comércio e de um negócio, trata-se de envolvimento inerente entre pessoas na sua perspectiva dinâmica. Isto é, a conduta humana aferida em uma comunidade na sua essência em dimensão comunitária e em um contexto relacional.

É necessário pensar na fraternidade daquele locatário que sempre honrou fielmente a relação jurídica, afinal, o ordenamento jurídico tem o dever de se comprometer com essa questão para evitar que os abusos ou arbítrios sejam imperados frente à vulnerabilidade que lhe foi enxergada.

Mais uma vez a fraternidade permite não se restringir ao plano econômico, segundo as palavras de Fonseca (2019, p. 108):

Ressalta-se, a propósito, que uma sociedade fraterna não se limita a ações distributivas (plano econômico). Trata-se de uma sociedade sem preconceitos e pluralista, que busca a integração comunitária verdadeira, ultrapassando a inclusão social.

Até porque, em um cenário que seja ditado apenas pelas “regras de mercado”, verifica-se que o próprio setor bancário não foi favorável a conceder empréstimos para o setor de pequeno e médio empresariado brasileiro.

Como resultado de anos e anos cristalizando tal relação, não pode passar despercebido que ocorreu a valorização do ponto comercial, a legítima expectativa da manutenção do negócio jurídico, a formação de empregos diretos e indiretos e a valorização do pequeno comércio local.

Tais razões acima elencadas são mais sólidas do que meramente se curvar a temática de apontar a extrema vantagem da outra parte, ou ainda, o deficit do valor atual de mercado do aluguel.

Ao vislumbrar este contexto com mais profundidade, percebe-se que a riqueza da constitucionalidade que advém a fraternidade pode ser o mecanismo adequado para sopesar o teor crítico desta relação jurídica.

A Fraternidade como Valor-Princípio tem no seu alcance o olhar de se colocar no lugar do “Outro” (aqui refere-se ao outro contratante), com amparo igualmente na boa-fé objetiva, ambos desdobramentos do valor máximo constitucional, a dignidade da pessoa humana, Art. 1º, III, CF/88 para que ela não seja ignorada (BRASIL, 1988).

Este “olhar” deve ser o próprio olhar do ordenamento jurídico, ao invés de ter uma visão míope sobre o assunto, ser esclarecedora o suficiente a fim de trazer valores escalonados de pagamento de aluguel adequado à situação econômica suportada ao tempo do evento pandêmico.

Nesse rumo, importante situar um dos compromissos promovidos pela fraternidade, segundo Fonseca (2019, p.165):

Nessa ordem de ideias, podemos afirmar, em conclusão, que os princípios da fraternidade e da comunhão resgaram a Ética, o Direito e a própria Democracia, sugerindo um novo paradigma de Justiça, a que inclui, a que pacifica e que restaura as relações humanas.

(...)

Trata-se de ter a coragem de ir contra a corrente, de não ter medo de enfrentar situações novas com espírito de aprendiz, saindo dos pontos consolidados, das aparentes seguranças adquiridas e buscando o que realmente importa para o bem de todos.

Afinal, se a relação jurídica perdurou por anos a fio até o advento da pandemia, sinal que as partes souberam conviver em harmonia, por esse motivo, deve-se fazer valer ainda mais a harmonia contratual em tempo pandêmico, ainda que seja necessário a intervenção do ordenamento jurídico nesta relação de direito privado.

A Fraternidade como Valor-Princípio possui como pretexto o escopo de sensibilizar com a realidade conflitual na qual está envolvido, de modo que, traz o dever aos contratantes de promover o pacificação dos interesses.

A obrigação de pagar é um dever do locatário, mas deve ser sopesada à situação de adversidade econômica, de modo que, pondera-se a necessidade de um escalonamento gradativo a fim de ser possível honrar o aluguel em conformidade à realidade econômica atual.

No mesmo sentido, identifica-se que a Fraternidade possui na sua essência o reconhecimento do Outro, considerado em sua condição de ser dotado de dignidade por ser humano sujeito de direitos.

Sendo assim, perpassa nesta relação jurídica que todos os indivíduos envolvidos, que neste momento hostil, necessitam a salvaguarda da dignidade no sentido de manter a sua fonte renda de natureza alimentar de inúmeras famílias, seja porque estamos tratando de fonte de emprego direto e indireto que emerge de um simples ponto comercial.

Deste modo, é inegável que por trás de uma relação jurídica de direito privado, há também a questão de salvaguardar a finalidade de um direito social.

Assim, trazer a Fraternidade como Valor-Princípio na temática da relação jurídica contratual, é trazer à tona a força normativa constitucional que detém a Fraternidade, e ao mesmo tempo, ser um instituto jurídico capaz pela sua dinamicidade ser um mecanismo apto a solucionar o conflito, que por sua vez, a mera interpretação literal codificada não foi o suficiente para dar uma resposta condizente àqueles que estavam nesta situação.

Isso significa, que essa lição precisa ocupar o mesmo “dever”, ainda que em uma circunstância adversa. Ou seja, o dever da fraternidade esculpido como vetor constitucional apto a resolver um problema concreto.

Sendo assim, é razoável e proporcional encontrar um ambiente harmonioso nesta relação jurídica, pelo menos nos dois anos de dificuldades da pandemia, para que os inúmeros argumentos destrinchados não sejam tolhidos pela rescisão contratual, de quem por outro lado, esmerou-se pela concretude fática e jurídica e promoveu a longevidade desta relação jurídica e foi penalizado por algo que estava além da sua alçada.

5 Conclusão

Ao longo da dissertação, apreciou-se a temática do direito contratual a fim de obter o aprofundamento da estruturação do contrato na sua essência.

Através da densidade deste estudo, observou-se que o alcance do direito contratual é algo de muita importância no dia a dia. Também, refere-se a uma ferramenta particular do direito que foi se aperfeiçoando ao longo da evolução humana.

Até mesmo, os contornos de marcos históricos foram determinantes para a instrumentalização dos seus princípios. De um lado, o Liberalismo determinante para realçar a necessidade da autonomia da vontade dos contratantes. E de outro, a questão da função social do contrato a fim de não ignorar que tal relação de direito privado sempre se comunica com a sociedade, uma vez que traz reflexos a nível social.

Diante desta estruturação do contrato, percebe-se que a renegociação contratual por motivos supervenientes também foi algo de intenso debate ao longo da história humana, vindo a ser um instituto jurídicos muito utilizado em momentos marcantes, por estar sempre entrelaçado com acontecimentos históricos, a exemplo, o acontecimento da segunda guerra mundial.

Por conta disso, elucidou-se a Teoria da Imprevisão que foi criada diante da Lei Failliot, ao tempo da segunda guerra mundial, como também, foi discorrido acerca da onerosidade excessiva para embasar o estudo desta dissertação.

Neste propósito de estudo, conclui-se que para o melhor entendimento foi necessário uma releitura capaz de convergir os interesses dos contratantes na alçada de direito privado, em paralelo aos princípios e valores assentados na Constituição Federativa do Brasil de 1988.

Isso não se traduz apenas em um diálogo alinhado com a Constituição Federal de 1988, mas principalmente com os próprios valores e princípios de direito privado adequados com o prisma da realidade social do século XXI, tais como, aqueles que balizam todo e qualquer contrato: *pacta sunt servanda* e a função social do contrato.

Através deste diálogo das fontes normativas em sintonia à realidade social, é possível melhor compreender a relação de um contrato com os dias atuais, na medida em que é impensável fica adstrito à alçada de direito privado.

Justamente, para o contrato não perder a sua razão de existir e a sua capacidade de ditar regras, direitos, obrigações e concessões para conseguir promover a manutenção da relação jurídica, ou ainda, salvaguardar uma sadia rediscussão do contrato, se assim os contratantes almejam.

Somente tendo essa compreensão é possível se pensar em rediscussão contratual, de modo que, os contratantes terão o real discernimento da complexidade da relação jurídica e das consequências que não só lhe cabem, mas também afetam a sociedade e o seu ciclo social mais próximo.

Nesse sentido, já se converge este objeto de estudo ao recorte da relação jurídica contratual locatícia, em que conforme discorrido abrange inúmeros pequenos empresários por todo o Brasil, que utilizam da locação do ponto comercial como sede de suas empresas.

Ou seja, a relação jurídica onde situa-se um mero ponto comercial, por trás dela, é uma fonte substancial de emprego para diversas famílias sobreviverem. Igualmente, é responsável por geração de renda significativa ao perceber que a maioria dos negócios no Brasil são de pequenos empresários, geração de PIB, de preservação do comércio local, e ainda, de ano e anos de muito trabalho para conseguir estruturar tal estabelecimento.

Por sua vez, demonstrou-se que tal relação jurídica contratual locatícia restou totalmente descoberta quando sobreveio a pandemia COVID-19, vindo a afetar todos aqueles que detinham de pontos comerciais e passaram por inúmeras dificuldades econômicas para honrar a relação jurídica.

Nessa perspectiva, a COVID-19 emergiu neste estudo como o caráter elucidativo para promover a circunstância superveniente aos contratantes a fim de dar o tom de imprevisibilidade.

Assim, neste ambiente adverso e de caos social, impera-se trazer a tônica desta discussão jurídica válida e complexa, de quais remédios jurídicos existem no ordenamento jurídico para solucionar o conflito, em que situa-se os contratantes nesta relação jurídica comercial.

Até porque, em um cenário que seja ditado apenas pelas “regras de mercado”, verifica-se que o próprio setor bancário não foi favorável a conceder empréstimos para o setor de pequeno e médio empresariado brasileiro.

Como resultado de anos e anos cristalizando tal relação, não poderia passar despercebida. Seja porque ocorreu a valorização do ponto comercial, ou

ainda, a legítima expectativa da manutenção do negócio jurídico, como também, a importância da formação de empregos diretos e indiretos e a valorização do pequeno comércio local.

Em outras palavras, a pandemia da COVID-19 foi a roupagem debruçada para tratar da circunstância da renegociação contratual motivada por circunstância superveniente ao contratantes.

E mais que isso, abordou-se a realidade daquilo que estava se protagonizando perante a tutela jurisdicional. Ou seja, os contornos que o Poder Judiciário tentou se apoiar para resolver este impasse.

Isso porque, verificou-se que na alçada da positivação legal, ou ainda, na resposta do Poder Judiciário, em especial, do Poder Judiciário de Santa Catarina, protagonizou-se o anonimato e a indiferença de uma resposta satisfatória apta a encontrar balizar para solucionar este conflito.

Analisou-se categoricamente os requisitos legais previstos na Lei do Inquilinato a fim de trazer com segurança jurídica a possibilidade do locatário reivindicar a ação revisional. Por sua vez, identificou que remotamente teria o acolhimento quanto ao descompasso do valor atual de mercado para o aluguel.

Ocorre que, na realidade aconteceu exatamente o contrário: em razão de que somado ao fator da altíssima inflação que ocorreu neste período, os índices de correção monetária presentes no contratos locatícios acompanharam essa alta, de modo que, o valor de mercado dos contratos de aluguel, em verdade, aumentaram o seu preço de mercado.

Ou seja, percebeu-se que a lei infraconstitucional não deu a guarida suficiente para os contratantes ao tempo do evento pandêmico.

Por esses motivos, a Fraternidade como Valor-Princípio assentada na Constituição Federal de 1988, reflete-se como instrumento jurídico condizente a ser um mecanismo apto a solucionar este conflito, diante da sua dinamicidade e preocupação com os problemas concretos, sendo um catalizador na maneira de enxergar e promover a satisfação de conflito.

Justamente porque a Fraternidade não se restringe a um mero direito, na medida em que é alçada ao valor máximo na Constituição Federal de 1988, que se refere à dignidade da pessoa humana.

Exatamente ao versar a fraternidade em sua origem concebendo a dignidade da pessoa humana, instrumentaliza-se a importância de resguardar a dignidade do Outro.

Ou seja, deve-se preocupar com a dignidade não só como um reivindicador de direitos, e sim como algo de fortalecimento da relação que se está aglutinado. Então, não há como ignorar o Outro nesta visão, porque se redundar ao egocentrismo não há mais espaço ao aludir a Fraternidade como Valor-Princípio que é inerente a si mesmo zelar pela dignidade do “Outro”.

Deste modo, a Fraternidade como Valor-Princípio vem justamente para atuar como um mecanismo de solução do conflito aqui exposto a fim de não dismantelar a relação jurídica, até então, saudável antes da pandemia.

Este “olhar” deve ser o próprio olhar do ordenamento jurídico, ao invés de ter uma visão míope sobre o assunto, ser esclarecedora o suficiente a fim de trazer valores escalonados de pagamento de aluguel adequado à situação econômica suportada ao tempo do evento pandêmico.

Afinal, se a relação jurídica perdurou por anos a fio até o advento da pandemia, sinal que as partes souberam conviver em harmonia, por esse motivo, deve-se fazer valer ainda mais a harmonia contratual em tempo pandêmico, ainda que seja necessário a intervenção do ordenamento jurídico nesta relação de direito privado.

Por derradeiro, a Fraternidade como Valor-Princípio possui como pretexto o escopo de sensibilizar com a realidade conflitual na qual está envolvido, de modo que, traz o dever aos contratantes de promover o pacificação dos interesses.

Referências

- AGÊNCIA BRASIL. **Pequenos Negócios representam 1/3 do PIB.** <https://diariodocomercio.com.br/economia/pequenos-negocios-representam-1-3-do-pib/>. 06 jul. 2022. Acesso em: 22 jul. 2022.
- AGÊNCIA BRASIL. **Com alta do IGP-M, especialistas recomendam negociação do aluguel.** 27 dez 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-12/com-alta-do-igp-m-especialistas-recomendam-negociacao-do-aluguel>. Acesso em: 25 maio 2022.
- AZEVEDO, Antônio. **Negócio Jurídico: Existência, Validade e Eficácia.** 4 ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2002.
- AZEVEDO, Marcos de Almeida. **Onerosidade Excessiva e Desequilíbrio Contratual Supervenientes** – 1 ed. São Paulo: Almedina, 2020.
- ASSAF NETO, Alexandre. **Estrutura e análise de balanços: um enfoque econômico financeiro.** 7ª ed. São Paulo. Atlas, 2002
- BATISTA, VERA. **OIT alerta para impactos da pandemia no mercado de trabalho.** Correio Braziliense, 01 jul 2020. Disponível em: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/07/01/internas_economia,868531/oit-alerta-para-impactos-da-pandemia-no-mercado-de-trabalho.shtml. Acesso em: 02 maio 2022.
- BRASIL. **Código Civil de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 25 out. 2022.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 05 jul. 2022
- BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 05 jul. 2022.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **STF reconhece competência concorrente de estados, DF, municípios e União no combate à Covid-19.** Portal do Supremo Tribunal Federal, Brasília. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=441447&ori=>. Acesso em: 22 abr. 2022
- BRASIL. **Supremo Tribunal Federal.** Recurso Ordinário em Habeas Corpus nº 0206169-53.2016.8.21.7000 RS. 5ª turma. 17 nov. 2016. Relator Ministro

Reynaldo Soares da Fonseca. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/>. Acesso em: 05 jul. 2022.

BAGGIO, Antônio Maria. **A ideia de fraternidade em duas revoluções: Paris 1789 e Haiti 1791 – Pistas de pesquisa para uma compreensão da fraternidade como categoria política**, p.54.

BATISTA, VERA. **OIT alerta para impactos da pandemia no mercado de trabalho**. Correio Braziliense, 01 jul 2020. Disponível em: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/07/01/internas_economia,868531/oit-alerta-para-impactos-da-pandemia-no-mercado-de-trabalho.shtml. Acesso em: 02 maio 2022.

BUENO, et al. **Notas Sobre a Trajetória da Covid-19 no Brasil, 2021**. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/r3hc2/pdf/matta-9786557080320-02.pdf>. Acesso em: 05 maio 2022.

CARVALHO, Paulo de Barros. **O Preâmbulo e a Prescritividade Constitutiva dos Textos Jurídicos**. Revista Direito FGV: São Paulo, 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/nxppvknGTf6ztmJKWX6xNs/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 21 nov. 2022.

COELHO, Fábio. **Curso de Direito Civil: Contratos**. v.3. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

CORREIO BRASILIENSE. **OIT alerta para os impactos da pandemia no mercado de trabalho**. 01 jul. 2020. Disponível em: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2020/07/01/internas_economia,868531/oit-alerta-para-impactos-da-pandemia-no-mercado-de-trabalho.shtml. Acesso em: 20 out 2022.

DECLARAÇÃO Universal dos Direitos Humanos. 10 de dezembro de 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 04/06/2022

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais** v. 3. 21ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 7 ed. São Paulo: Atlas 2016.

EXAME. **A morte do IGP-M: gigante do aluguel adota IPCA em contratos**. 26 out. 2021. Disponível em: <https://exame.com/invest/minhas-financas/a-morte-do-igp-m-gigante-do-aluguel-adota-ipca-em-contratos/>. Acesso em: 22 out 2022.

FACHIN, Luiz Edson. **Direito Civil, Sentidos Transformações e Fim**. Rio de Janeiro: Renovar, 2015.

FACHIN, Luiz Edson. **De Fraternidade Falando**. Revista Eletrônica do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região. Curitiba, 2017. Disponível em: https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/105528/2017_fachin_luiz_fraternidade_falando.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 18 nov. 2022.

FARIAS; Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: contratos** – 7.ed. ver, e atual, Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

FONSENCA, Reynaldo Soares. **O Princípio Constitucional da Fraternidade: Seu Resgaste no Sistema de Justiça**. – 1ª ed. Belo Horizonte: Editora D'Placido, 2019.

GAGLIANO, Paulo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos: Teoria Geral** v.4 – 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book.

GOMES, Orlando. **Direito Civil, v.3 Contrato**.17. Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019. E-book.

GONÇALVES, Agnaldo Benedito. **A inconstitucionalidade da Lei Complementar n. 123/2006 quanto aos critérios para definir micro e pequena empresa**. 2011. <https://revistas.fibbauru.br/jurisfib/article/view/127/111>. Acesso em 3 ago. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: contratos e atos unilaterais** v.3 - 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Função Social do Contrato e Contrato Social: análise da crise econômica** - 2ª ed. São Paulo: Saraiva. 2015.

G1. **Auxílio emergencial de R\$ 600 revela 46 milhões de brasileiros invisíveis aos olhos do governo**, Rio de Janeiro, 26 abr. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/fantastico/noticia/2020/04/26/auxilio-emergencial-de-r-600-revela-42-milhoes-de-brasileiros-invisiveis-aos-olhos-do-governo.ghtml>. Acesso em: 19 abr. 2022

HARARI, Yuval Noah. Tradução de Odorico Leal. **Notas sobre a pandemia: e breve lições sobre o mundo pós-coronavirus**. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2020.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada IPEA. **Estimativa da população em situação de rua no Brasil**. Brasil. 20 out 2016. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7289/1/td_2246.pdf. Acesso em: 20 out. 2022.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada IPEA. **População em situação de rua cresce e fica mais exposta à Covid-19**, 12 jun. 2020. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=

MENDES, Guilherme Adolfo dos Santos. **Simple Nacional: Análise da constitucionalidade das exclusões setoriais**. In: III Encontro de Internacionalização do CONPEDI: Participação, Democracia e Cidadania na perspectiva do Direito Ibero-americano. Madrid. Madrid, Conpedi & Universidad Complutense de Madrid, 2015.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos Imobiliários: Impactos da Pandemia do Coronavirus**. São Paulo: Editora Foco, 2020.

MORIN, Edgar. **Fraternidade: para resistir à crueldade do mundo**. Tradução de Edgard de Assis Carvalho. São Paulo: Palas Athena, 2ª edição, 2021.

NADER, Paulo. **Curso de direito Civil**, v.3: Contratos – 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.E-book.

NISIDA, Vitor; CALVALCANTE, Lara. **Raça e covid no município de São Paulo**. Instituto Pólis, jul. 2020. Disponível em: <https://polis.org.br/estudos/raca-e-covid-no-msp/>. Acesso em: 14 mar. 2022

OLIVEIRA, Olga Maria Boschi Aguiar de; CASTGNA, Fabiano Pires. **Educação, Direito e Fraternidade: O valor-princípio Fraternidade e a crise no ensino jurídico: repensando a formação dos atores do direito**. Instituto Brasileiro de Educação em Direitos e Fraternidade. Editora Ascres:Caruaru, 2021.

OLIVEIRA, Olga Maria Boschi Aguiar de. **Pandemia, Direito e Fraternidade: um mundo novo nascerá: A pandemia da COVID-19 versus pandemia da violência contra as mulheres: a essencialidade da Fraternidade como aptidão para mudanças**. Instituto Brasileiro de Educação em Direitos e Fraternidade. Editora Ascres:Caruaru, 2020.

OLIVEIRA, Olga Maria Boschi Aguiar de; NICKNICH, Mônica. **A Fraternidade como valor-garantidor da sustentabilidade: um diálogo entre a proteção ilegal e a inclusão do “outro”**. 2020.

PALMA, et. al. **Impactos sociais e econômicos pelas pandemias**. Disponível em: <http://ric.cps.sp.gov.br/bitstream/123456789/4699/1/Ana%20Lighia%20e%20Lidiane%20IMPACTOS%20SOCIAIS%20E%20ECON%20MICOS%20GERADOS%20PELAS%20PANDEMIAS.pdf>. Acesso em 3 maio 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições de Direito Civil**, v.3. 21ª ed. Imprensa: Rio de Janeiro, Forense, 2017.

PIMENTA, et al. **Leituras de Gênero sobre a Covid-19 no Brasil**, 2021. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/r3hc2/pdf/matta-9786557080320-15.pdf>. Acesso em: 02 maio 2022.

Rede de Pesquisa Solidária. **Covid-19: Políticas Públicas e as Respostas da Sociedade**, 24 abr. 2020. Disponível em: <https://redepesquisasolidaria.org/wp-content/uploads/2020/05/boletim3.pdf>. Acesso em: 02 maio 2022.

REGO, et al. Os impactos sociais da Covid-19 no Brasil: populações vulnerabilizadas e respostas à pandemia. **Bioética e Covid-19: vulnerabilidades e saúde pública**, 2021. Disponível em: <https://books.scielo.org/id/r3hc2/pdf/matta-9786557080320-06.pdf>. Acesso em: 3 maio 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie** - v.3. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. E-book.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Contratos** – v.3. 2ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2020. E-book.

TERRA, Aline. **Planos Privados de Assistência à Saúde e Boa-Fé Objetiva: Natureza do Rol de Doenças Estabelecido pela Agência Nacional de Saúde Para Fins de Cobertura Contratual Obrigatória**. Belo Horizonte: Revista Brasileira de Direito Civil: 2020. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/537>. Acesso em: 13.mar.2022.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **COVID-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliários** – 1 ed – São Paulo: JH Mizuno, 2020.

SANTA CATARINA. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Agravo de Instrumento n. 5030137-36.2020.8.24.0000. Agravante: Bruno Augusto Konecny Kroehn. Agravado: Josafa de Souza Brasil. Relator: Des. Luiz César Medeiros. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/>. Acesso em: 25 out. 2022.

SANTA CATARINA. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Agravo de Instrumento n. 5016749-66.2020.8.24.0000. Agravante: GLG Empreendimentos LTDA. Agravado: Coopercarga. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/>. Acesso em: 25 out. 2022.

SANTA CATARINA. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Agravo de Instrumento n. 5022962-88.2020.8.24.0000. Agravante: Concessionária do Aeroporto de Internacional de Florianópolis S.A. Agravado: L. Nienkoetter Cucaria. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/>. Acesso em: 25 out. 2022.

SANTA CATARINA. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Agravo de Instrumento n. 5029970-82.2021.8.24.0000. Agravante: Empresa de Cinemas Arcoplex LTDA. Agravado: Itaguaçu Administradora LTDA. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/>. Acesso em: 25 out. 2022.

SÃO PAULO. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Agravo de Instrumento n. 2287668-59.2021.8.26.0000. Agravante: José Carlos dos Santos Agravado: Loteamento Recanto do Jatoba Ltda. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/> Acesso em: 25 out. 2022.

SEBRAE. **Pequenos Negócios em Números**. 2018. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/sp/sebraeaz/pequenos-negocios-em>

