



OS IMPACTOS DA COVID -19 NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS

Alan COSTA¹
Daniel CREMONEZI²

O Coronavirus cientificamente intitulado de Covid-19 vem causando inúmeros danos na sociedade, com a dispersão desse agente infeccioso, tanto na saúde quando nos aspectos econômicos em maior ou menor grau em todos os países do globo. Em especial na relação jurídica contratual de prestações continuadas, a exemplo a locação. Partindo da ideia de que no momento em que o contrato tecido entre as partes, era razoável entender que tal tratativa seria honrada. Diante desse novo cenário, em virtude dos impactos econômicos, sociais ocasionados pela pandemia, a honra contratual foi estremecida, de forma parcial ou total causando dificuldade com seus compromissos, em casos extremo sendo o locatário despejado por falta de pagamento. Em resposta a essa nova realidade, tramita no Congresso Nacional o projeto de lei 1.179/2020, visando à revisão contratual nos respectivos artigos 6º e 7º com relação às locações, e artigo 9º aduz a impossibilidade de conceder liminar para desocupação de imóvel em possível ação de despejo. Enquanto a aprovação é aguardada, há no ordenamento plenamente vigente com o aspecto de contornar tal dificuldade enfrentada pelas partes decorrentes da covid- 19 sendo denominada de caso de força maior, imprevisível e irresistível autorizando a utilização da chamada teoria da imprevisão. No artigo 317 do Código Civil, possibilita a revisão contratual, quando ocorrer alterações econômicas por parte do locatário. O art. 421-A do Código Civil também dispõe sobre a revisão de cláusulas locatícia, em razão de força maior gerada pela pandemia, sendo algo justificado devido à redução rendas quem vem acometendo toda a sociedade. A temática é nova de extrema relevância, causando debates durante e após pandemia, diante de possíveis alterações temporárias na legislação Brasileira, caso seja sancionado, terá grandes repercussões nos tribunais por alguns anos, dessa forma a finalidade é de que o locador e locatário tenham o menor prejuízo, buscando a satisfação de ambas as partes ainda que de forma parcial, amigável e da resolução contratual. Em tempos da Covid-19 todos sem exceção vêm sendo afetados nos aspectos econômicos e a renegociação dos contratos é vista com bons olhos visando amenizar os danos presentes e os futuros.

Palavras-chave: Impacto. Contrato locatício. Covid - 19. Economia. Prejuízo.

¹ Discente Alan Ruela Costa do 5º ano do curso de Direito do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente. e-mail: alan_costa94@hotmail.com.

² Discente Daniel Sakamoto Cremonezi do 5º ano do curso de Direito do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente e-mail: danielsakamoto@hotmail.com.