

## FRANCHISING E SAÚDE PÚBLICA OS EFEITOS DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS FRANQUEADOS

AUTOR: DANNY FABRÍCIO CABRAL GOMES

### NOTAS DE RODAPÉ

1. "Art. 2º. São princípios que norteiam o disposto nesta Lei: [...]

I - a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas;

II - a boa-fé do particular perante o poder público;

III - a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e

IV - o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

Parágrafo único. Regulamento disporá sobre os critérios de aferição para afastamento do inciso IV do caput deste artigo, limitados a questões de má-fé, hipersuficiência ou reincidência."

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

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

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

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

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

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada."

3. TALEB, N. N. **A Lógica do Cisne Negro**. São Paulo: Ed. Record, 2008.

4. É fato público e notório a crise sanitária relacionada à covid-19. Diante da escalada da pandemia, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, o surto de coronavírus como uma "Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional". No Brasil, foi editada a Lei nº 13.979, de 6 de fev. 2020, regulamentada pelo Decreto nº 10.282/2020, prevendo "as medidas que poderão ser adotadas para enfrentamento da emergência da saúde pública". Dentre as principais medidas proclamadas pelos referidos normativos foi a determinação veemente de isolamento social e quarentena (art. 3º, incisos I e II, da Lei nº 13.979/2020), tendo sido criadas restrições de funcionamento para atividades consideradas não essenciais. A pandemia fez com que o Senado Federal – confirmando a decisão da Câmara dos Deputados – aprovasse em 20/03/2020, por unanimidade, o Decreto Legislativo nº 6, de 2020 que reconheceu o estado de calamidade pública no País. Para mais informações, ver: <https://bit.ly/3hximb5> e <https://bit.ly/3hCNJ4d>.

5 Disponível em: <https://bit.ly/2RXjwSs>.

6. Tanto assim, que a União editou, em 18 de março de 2020, a Medida Provisória nº 925/2020, dispondo sobre medidas emergenciais para o setor aéreo, e definindo em seu art. 3º que "O prazo para o reembolso do valor relativo à compra de passagens aéreas será de doze meses, observadas as regras do serviço contratado e mantida a assistência material, nos termos da regulamentação vigente." (art. 3º). Da mesma forma, estabelece que "os consumidores ficarão isentos das penalidades contratuais, por meio da aceitação de crédito para utilização no prazo de doze meses, contado da data do voo contratado." (art. 3º, §1º). Tais disposições aplicam-se a contratos de transporte aéreo firmados até 31 de dezembro de 2020 (art. 3º, §2º). Tratando-se dos contratos já celebrados, a norma, com eficácia de lei, vê-se que com a finalidade de preservar a atividade econômica do setor aéreo, excetua o ato jurídico perfeito e seus efeitos (art. 5º, XXXVI, da Constituição da República), colocando em destaque os limites as garantias constitucionais a serem observados em situações emergenciais."

7. MIRAGEM, B. Nota relativa à pandemia de coronavírus e suas repercussões sobre os contratos e a responsabilidade civil. **Revista dos Tribunais**, v. 1015, maio 2020.

8. "Art. 374. Não dependem de prova os fatos: I - notórios; [...] IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade."

9. "Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação."

10. 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."

11. "Art. 22. O locador é obrigado a:

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;"

12. "Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."

13. "Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava."

14. ZULIANI, E. S. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. In: LOTUFO, R.; ETTORRE, G. N. (Coords). **Teoria geral dos contratos**. São Paulo: Atlas.

15. TARTUCE, F. **Direito Civil**. v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2010. p. 179. TARTUCE, F. **Manual de direito civil**. volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020, p. 605.

16. EMENTA. Locação comercial. Tutela de urgência. Pandemia por covid-19. Redução do valor do aluguel em face da proibição à abertura do estabelecimento. (...) Artigo 317 do Código Civil que autoriza nesses casos a readequação do valor da contraprestação. Redução em 50% que se mostra razoável enquanto persistir aquela proibição. Recurso parcialmente provido. O fato de as atividades comerciais da recorrida terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia por covid-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 e nos Decretos municipais 59.285/2020 e 59.298/2020 – não a dispensava mesmo do pagamento dos aluguéis daquele período, mas a autorizava postular a readequação do valor dessa contraprestação. (TJSP, AI 2081753-47.2020.8.26.0000, Rel. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado, julgado em 06/05/2020, DJE 11/05/2020).

17. Nesse sentir: (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2069928-09.2020.8.26.0000, Rel. Des. Costa Wagner, 34ª Câmara de Direito Privado, decisão proferida em 15/04/2020); (TJSP, Processo Cível nº 2092435-61.2020.8.26.0000, Rel. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, julgado em 18/05/2020); (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2065372-61.2020.8.26.0000, Rel. Desa. Daise Fajardo Nogueira Jacot, decisão proferida em 07/04/2020); (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2094428-42.2020.8.26.0000, Rel. Des. Sá Moreira, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 16.6.2020); (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2087402-90.2020.8.26.0000, Des. Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, julgado em 1.6.2020); (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2079620-32.2020.8.26.0000, Des. Rel. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, julgado em 1.6.2020); (TJMS, Agravo de Instrumento - Nº 1413537-73.2020.8.12.0000 - Campo Grande Relator – Exmo. Sr. Des. Julizar Barbosa Trindade, j. 24.11.2020).

18. MARQUES, C. L. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 180/182.

19. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7/STJ. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR. ART. 22, I, DA LEI Nº 8.245/1991. ENTREGA DO IMÓVEL EM ESTADO DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. ALCANCE DA NORMA. (...) 5. Os deveres anexos à boa-fé, especialmente os deveres de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis das partes na execução dos contratos, contudo, impõem ao locador uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer ao locatário os documentos e informações necessárias à implementação da atividade no imóvel objeto da locação. 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1317731/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 11/05/2016).

20. "Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva."

21. Disponível em: <https://bit.ly/3fqqGXB>.

22. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2002212-28.2021.8.26.0000. Des. Sá Moreira de Oliveira, Relator, j. 18.01.2021.

23. AGInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.543.466 - SC (2015/0172555-2) RELATOR: EMENTA AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. 1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso especial, pois eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em agravo regimental. 2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes." (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016). 3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da Documento: 1589389 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 03/08/2017 Página 1 de 5 Superior Tribunal de Justiça realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva). 4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília, 27 de junho de 2017. (Data de Julgamento) MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MARQUES, C. L. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 180/182.

MIRAGEM, B. Nota relativa à pandemia de coronavírus e suas repercussões sobre os contratos e a responsabilidade civil. **Revista dos Tribunais**, v. 1015, maio 2020.

TALEB, N. N. **A lógica do cisne negro**. São Paulo: Ed. Record, 2008.

TARTUCE, F. **Direito Civil**. v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2010. p. 179.

----- **Manual de direito civil**: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020, p. 605.

ZULIANI, E. S. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. In: LOTUFO, R.; ETTORRE, G. N. (Coords). **Teoria geral dos contratos**. São Paulo: Atlas.