

Só superveniência da epidemia não é motivo para revisão contratual

09/10/2022

Por considerar que apenas a superveniência da epidemia de Covid-19 não figura evento "imprevisível", a ministra Maria Isabel Gallotti, do Superior Tribunal de Justiça, manteve decisão que negou redução do valor do aluguel de uma escola.

Reprodução



Reprodução Quando começou a epidemia, escola só havia funcionado um mês

A instituição de ensino alegou que iniciou as atividades letivas após uma longa reforma de adaptação do imóvel, um mês antes das suspensão das aulas presenciais por causa da epidemia.

No recurso, a escola pedia a redução de 20% do valor da locação, além da suspensão da aplicação do índice de correção IGPM, com a substituição pelo IPCA. A instituição de ensino e a empresa proprietária do imóvel já haviam feito uma renegociação contratual em 2021.

O advogado **Rafael Pezeta** foi responsável pela defesa da empresa que é proprietária do imóvel.

Efeitos negativos atingiram todos

Na decisão, a ministra analisou que mesmo que a epidemia "tenha levado a consequências drásticas nos contratos, é mister reconhecer que os efeitos negativos influíram tanto a agravante como a agravada".

Gallotti também destacou que "as partes firmaram contrato aditivo, conforme o acórdão recorrido bem demonstrou, em que reconheceram a situação pandêmica do Covid-19 e renegociaram os termos e condições da locação". Ela ainda ressaltou que "ajustaram a prorrogação do vencimento dos aluguéis relativos aos meses de 2020, para pagamento apenas a partir do mês de janeiro de 2021".

Assim, ao julgar a nova redução, a ministra entendeu que "não há que se cogitar em 'eventos imprevisíveis' quando as partes bem detinham conhecimento do que estavam vivenciando, e decidiram da mesma forma renegociar o contrato".

Mesmo se fosse admitida a pandemia como um fato superveniente e imprevisível, de acordo com Gallotti, "não há o desequilíbrio econômico e financeiro entre as partes contratantes". Ela também considerou que não houve nenhuma ilegalidade ou abusividade na revisão contratual.

Por fim, a ministra determinou que "não se pode alterar um índice que reflete a inflação em um contrato de longo prazo — como é o caso em questão — simplesmente porque em um determinado ano, referido índice foi supostamente desfavorável a uma das partes".

Clique [aqui](#) para ler a decisão

REsp 2.144.767

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-09/superveniencia-epidemia-nao-motivo-revisao-contratual/>