

STJ mantém redução de aluguel para coworking afetado pela pandemia

06/09/2022

Com base nos princípios da boa-fé objetiva e da função social dos contratos, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve decisão judicial que, em razão da pandemia da Covid-19, reduziu em 50% o valor do contrato de locação de um espaço utilizado para *coworking*, ambiente de trabalho coletivo e colaborativo voltado para profissionais autônomos e pequenas empresas.

Reprodução



Reprodução Espaço de coworking foi muito prejudicado pela pandemia

A redução foi estabelecida pelo prazo de três meses. Após esse período, a locatária poderá buscar uma nova readequação do valor contratual, caso seja de seu interesse.

Para a Turma, embora a pandemia tenha trazido efeitos negativos para ambas as partes da relação de locação não residencial, o caso dos autos revela um desequilíbrio econômico-financeiro exagerado contra a locatária, o que justifica a redução temporária do aluguel.

De acordo com a locatária, após as medidas de restrição de circulação de pessoas adotadas pelo governo do Distrito Federal para controle da pandemia, o atendimento no espaço foi drasticamente reduzido, pois deixou de ser utilizado pelas empresas. Apesar da situação de crise sanitária e dos prejuízos financeiros enfrentados pela empresa de *coworking*, que teve diminuição de mais de 27% em sua receita, a locadora manteve o valor integral do aluguel.

Em primeiro grau, o juiz confirmou a antecipação de tutela e condenou a locadora a reduzir o aluguel em 50%, por três meses, com previsão de reavaliação no fim do período. A sentença foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, segundo o qual a redução resguardaria os interesses de ambas as partes, preservando a empresa e mantendo o contrato de aluguel.

Por meio de recurso especial, a locadora alegou que os ônus decorrentes da impossibilidade do pagamento dos aluguéis não poderiam ser transferidos a ela, pois esta seria a sua única fonte de renda.

O relator, ministro Luis Felipe Salomão, comentou que, no ordenamento jurídico brasileiro, a regra é a liberdade de contratar, e a exceção é a intervenção judicial para a revisão do pacto, especialmente após as alterações introduzidas pela **Lei 13.874/2019**.

Entre essas hipóteses excepcionais, explicou, está a ocorrência de fato superveniente, imprevisível e extraordinário capaz de alterar, de forma significativa, o equilíbrio econômico e financeiro do acordo, trazendo situação de onerosidade excessiva para uma das partes e de vantagem extrema para a outra, nos termos do **artigo 478 do Código Civil**.



Embora reconheça que a Covid-19 tem sido vista por parte da doutrina como causa para a configuração do fato imprevisível e extraordinário, Salomão lembrou que o STJ, no **REsp 1.998.206**, entendeu que a revisão dos contratos em razão da pandemia não é automática, havendo a necessidade de se considerar a natureza do ajuste e a conduta das partes.

O ministro destacou que, nos espaços de *coworking*, há o compartilhamento do mesmo ambiente por diferentes profissionais, razão pela qual a atividade foi diretamente afetada pelas medidas restritivas impostas na pandemia.

Segundo ele, a empresa administradora do espaço coletivo comprovou adequadamente a queda de receita decorrente dessas limitações e, apesar disso, continuou obrigada a arcar com o valor integral da locação, quando as circunstâncias existentes à época do contrato foram drasticamente alteradas.

"A fixação de um período determinado para que as partes possam se adequar às condições (adversas) que lhes foram impostas constitui medida salutar, capaz de promover a melhor composição para cada caso, especialmente quando a manutenção do contrato é viável, como no caso dos autos", concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-set-06/stj-mantem-reducao-aluguel-coworking-afetado-pandemia/>