



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**OS IMPACTOS OCASIONADOS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DO COVID-19
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

ORIENTANDO(A): IURY NAZIASENE DE SOUSA
ORIENTADOR: Prof^a. FAUSTO MENDANHA GONZAGA

GOIÂNIA-GO

2022

IURY NAZIASENE DE SOUSA

**OS IMPACTOS OCACIONADOS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DO COVID-19
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOÍÁS).

Prof.^a. Orientador: Mr. Fausto Mendanha Gonzaga

ATENÇÃO: O aluno orientando (autor do presente trabalho) declara que procedeu à sua revisão, para fins de detecção de plágio, assumindo de forma exclusiva, a responsabilidade por eventual incorporação de textos de terceiros, sem a devida citação ou indicação de autoria.

GOIÂNIA-GO

2022

IURY NAZIASENE DE SOUSA

**OS IMPACTOS OCACIONADOS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DO COVID-19 NOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Data da Defesa: _____ de _____ de 2022

BANCA EXAMINADORA

Orientador:

Nota

Examinador Convidado:

Nota

OS IMPACTOS OCACIONADOS NO CONTEXTO DA PANDEMIA DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Iury Naziasene de Sousa¹

RESUMO

A produção desse se deu com o objetivo geral de analisar como a jurisprudência nacional está se manifestando em relação aos impactos ocasionados pela pandemia de COVID-19 nos contratos de locação imobiliária, especificamente no que diz respeito ao aumento da inadimplência. Para atingir este objetivo, o método escolhido foi a pesquisa bibliográfica, através da qual foram coletados e analisados diversos materiais de consulta, doutrinas, legislações, artigos, teses e dissertações. Diante da instabilidade provocada pela pandemia, as relações contratuais são objeto de debate pela comunidade jurídica. A Lei nº 14.010/2020 trouxe consigo algumas mudanças para os contratos de locação, especialmente no que diz ao despejo e ao respeito à possibilidade de renegociação de preços e prazos. No entanto, ainda há muita divergência quanto à interpretação e aplicação dessa lei, o que deve ser esclarecido pelo Poder Judiciário. Como resultados, espera-se que seja possível apontar as principais dúvidas quanto à interpretação e aplicação da Lei nº 14.010/2020, bem como fornecer um norte para a solução de conflitos decorrentes da inadimplência dos contratos de locação imobiliária no país.

Palavras-chave: Contrato. Locação. Jurisprudência. Coronavírus. Inadimplência.

¹ Acadêmico do 9º período do curso de Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO	7
1.1 CONTRATO DE LOCAÇÃO	7
1.2 A LEI DO INQUILINATO E SEUS PRINCIPAIS ASPECTOS.....	9
1.3 PRINCÍPIOS NORTEADORES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	12
2 IMPACTOS OCASIONADOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA À LUZ DA PANDEMIA DE COVID-19 NO BRASIL	14
2.1 CONTEXTO DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS NO BRASIL	14
2.2 IMPACTOS DA LEI Nº 14.010/2020 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL	16
CONCLUSÃO	21
REFERÊNCIAS	22

INTRODUÇÃO

Desde o início da pandemia de COVID-19, o mercado imobiliário brasileiro sofreu diversas mudanças. Uma das mais significativas foi o aumento da inadimplência em contratos de locação. Em meio à crise econômica, muitos inquilinos têm enfrentado dificuldades para honrar seus compromissos. No entanto, a inadimplência não é o único problema enfrentado pelo mercado imobiliário brasileiro. A pandemia também trouxe outras questões, como o aumento do número de contratos de locação e o posterior pedido de revisão dos preços dos aluguéis.

Embora o aumento da inadimplência de contratos de locação seja um problema grave, é importante notar que a maioria dos locatários ainda está cumprindo seus compromissos financeiros. No entanto, como mais pessoas enfrentam dificuldades financeiras devido à pandemia, é provável que o número de locatários inadimplentes aumente ainda mais nos próximos meses. Nesse sentido, o presente estudo intenciona enfrentar o seguinte problema: Como a jurisprudência nacional está se manifestando em relação aos impactos ocasionados pela pandemia de COVID-19 nos contratos de locação imobiliária?

Nesse sentido, a análise dos impactos das relações contratuais e dos seus institutos legislativos em face da instabilidade provocada pelo novo coronavírus é indispensável. Com tal conjuntura inédita, as relações contratuais são objeto de debate pela comunidade jurídica, diante da incerteza financeira que a sociedade está passando. Ressalta-se que, considerando que a pandemia se instalou recentemente no Brasil e no mundo, ainda não há muitas pesquisas aprofundadas sobre este tema, especialmente na seara jurídica, justificando a relevância do tema escolhido.

Para responder o problema delineado, o presente estudo se divide em duas seções. A primeira irá analisar noções introdutórias sobre os contratos de locação e sua importância, bem como a lei do inquilinato e seus principais aspectos. A segunda seção será dedicada aos impactos ocasionados nos contratos de locação imobiliária à luz da pandemia de Covid-19 no Brasil, onde serão apresentados o contexto da pandemia no Brasil, bem como os impactos da lei nº 14.010/2020 nos contratos de locação e o entendimento jurisprudencial.

A metodologia escolhida para este trabalho é a pesquisa bibliográfica. Para isso, são usados diversos materiais de consulta, doutrinas, legislações, artigos, teses

e dissertações, além de sites confiáveis. Os doutrinadores são fundamentais para o entendimento do tema, uma vez que fornecem um embasamento teórico. Já as legislações e jurisprudências tratam do tema de forma prática, com exemplos reais de casos.

1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO

1.1 CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato consiste na forma de negócio jurídico que depende, para sua validade, da participação de pelo menos duas partes, sendo assim, um negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Ainda é possível distinguir, na teoria dos negócios jurídicos, os unilaterais, adequados pela manifestação de vontade de apenas um dos sujeitos envolvidos, e os bilaterais, refletidos da composição de interesses das partes. Os negócios bilaterais, oriundos de aceitação mútua, constituem os contratos. Conforme elucida Gonçalves (2018, p. 18) “contrato é, portanto, como dito, uma espécie do gênero negócio jurídico.”

No tocante ao fundamento ético dos contratos, incisivas são as palavras de Pereira (2015, p. 07):

O fundamento ético do contrato é a vontade humana, desde que atue na conformidade da ordem jurídica. Seu habitat é a ordem legal. Seu efeito, a criação de direitos e de obrigações. O contrato é, pois, um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Desde Beviláqua o contrato é comumente conceituado de forma sucinta, como o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos.

Desse modo, o que delinea o contrato é o concurso de duas vontades, pois, de um lado, tem-se a que promete e, do outro, a que aceita. O modelo contemporâneo contratual é baseado no consenso mútuo, razão pela qual o instrumento investe o caráter de vínculo jurídico que se eleva pela consonância de vontades, sendo o mútuo consenso de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto, devendo ser estipulado como acordo de duas ou mais vontades, em observância à ordem jurídica, norteado a estipular uma regulamentação de interesse entre as partes, com o propósito de obter, modificar ou extinguir relações jurídicas de ordem patrimonial (PEREIRA, 2015).

A locação de coisas, por sua vez, compreende um negócio jurídico muito utilizado no cotidiano de todos, estando presente desde tempos remotos, com base na preocupação com a moradia. O contrato de locação é, de acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2020, p. 651) “um negócio jurídico através do qual o locador se obriga a ceder ao locatário, por período determinado ou não, a utilização e gozo de coisa infungível, mediante estabelecida remuneração.”

A propósito, Souza (2019, p. 10) aduz o seguinte:

Partindo-se, portanto, do conceito genérico do contrato de locação de coisas constante do Código Civil, tanto o passado quanto o atual, podemos dizer que a locação do imóvel urbano é o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo de imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração.

A locação disposta no sistema jurídico nacional é um contrato típico, nominado, bilateral e individual, tendo em vista que engloba direitos e obrigações para ambos os sujeitos envolvidos. O instrumento referido é necessariamente oneroso, compreendendo-se também um contrato comutativo, mas podendo ser classificado ainda na conceituação de contrato evolutivo.

A locação de imóveis compreende uma das temáticas mais relevantes do Direito hodierno, pois, como a questão é ligada diretamente à moradia, propriedade e trabalho, sua disposição jurídica denota os problemas englobados nessas três vertentes da sociedade contemporânea. Assim, como inferência das pressões exercidas pela sociedade, o legislador, depois da Segunda Guerra Mundial, buscou incansavelmente tutelar o locatário em detrimento dos direitos da propriedade (TARTUCE, 2020).

Nos dias atuais, tais relações se encontram respaldadas pelo Código Civil de 2002 e pela Lei nº 8.245/1991, dispõe acerca das locações de imóveis urbanos e será detalhada no tópico seguinte. Através do contrato de locação, originam-se deveres para o locador e locatário, elencados no CC/2002 do art. 566 até o 569. As obrigações do locador compreendem a entrega ao locatário da coisa alugada, com seus pertences, em situação de servir à utilização a que se norteia, e a conservá-la nessa condição, pelo período do contrato, exceto cláusula que disponha o contrário, e assegurar-lhe, no decurso do contrato, a utilização pacífica da coisa (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, os contratos de locação podem ser concretizados por período determinado, e por alguns aspectos específicos da legislação podem se tornar

indeterminados. Com fulcro no art. 3º da Lei nº 8.245/1991, é admitido que o contrato seja convencionado por qualquer prazo, sendo imposta, no entanto, a seguinte condição: a exceção, que caso o instrumento seja superior a 10 anos, demanda-se a vênua conjugal (BRASIL, 1991).

Com base nos estudos de Souza, é comum no Direito brasileiro não estipular balizas temporais ao contrato de locação, que pode ser firmado por qualquer prazo, mesmo que muito extenso, ao contrário de outros ordenamentos jurídicos, que restringem o prazo máximo da locação de imóveis, para impedir que ela se transforme em compra e venda. No cenário brasileiro sempre vigorou total liberdade para estipular o prazo da locação, restando aos sujeitos envolvidos, sem o influxo do Estado, deliberar sobre o que lhes pareça mais pertinente (SOUZA, 2019).

1.2 A LEI DO INQUILINATO E SEUS PRINCIPAIS ASPECTOS

A Lei nº 8.245/1991, reconhecida popularmente como a Lei do Inquilinato, regulamenta sobre os contratos de locação de bens imóveis. A mesma é entendida como sendo a normatização dos aluguéis do país, abrangendo tanto os residenciais quanto os comerciais. O contrato de locação compreende um dos mais relevantes e usados. Por tal razão, é necessário ter uma atenção direcionada somente para isso, contando com a elaboração de uma legislação específica e seu embasamento jurídico perante o Direito (BRASIL, 1991).

Sua instauração no cenário brasileiro teve começo com a legislação civil de 1916, na qual prescreveu três fatores frequentes do período, sendo separados em locação de serviços, de coisas e de obras ou empreitadas. Com o advento do Código Civil de 2002, passou a ser disposto como uma coisa única, pois, segundo Tartuce (2020, p. 65) “a locação de coisas pode ser definida como sendo o contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por prazo determinado ou não, a utilização e gozo de coisa não fungível, mediante remuneração (aluguel).”

Verifica-se de imediato que a Lei nº 8.245/1991 trata de três formas contratuais, quais sejam: contrato de locação residencial, não residencial e por temporada. Além das citadas, também é possível verificar o contrato de locação de bem móvel, abrangido pela legislação civil de 2002. Desta feita, a Lei do Inquilinato dispõe em seu dispositivo 1º sobre quais as locações que devem ser reguladas pelo então CC/2002 e sua Lei específica para tal (BRASIL, 1991).

Assim, afere em seu parágrafo único que serão reguladas as locações de imóveis de propriedade da União, Estados, Municípios, autarquias, locais norteados à publicidade, aparts hotéis, hotéis, residência ou equiparado e, também, o arrendamento mercantil, em qualquer de suas espécies. A mencionada Lei possui o objetivo de regular a locação de imóveis urbanos, como exposto em seu art. 1º, elevando normas que devem ser respeitadas pelo inquilino e proprietário. Outrossim, afere-se que os principais elementos tratados pela Lei nº 8.245/1991 são o contrato, o despejo, a desocupação, os deveres e direitos das partes (inquilino e proprietário), a fiança, as garantias e a quebra de contrato (BRASIL, 1991).

Nessa toada, de acordo com Almeida (2018, p. 5) “no contrato de locação, a causa para o locador é o recebimento do valor e para o locatário o uso do bem onerosamente cedido”. Assim, é possível aferir que o contrato de locação pode ser realizado de diversas formas, inclusive verbalmente, sendo firmado pelas partes, sem a necessidade de reduzido à forma escrita.

Dispostos pelos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991, é de grande relevância a compreensão dos deveres e direitos do inquilino e do proprietário. O art. 22 elenca as obrigações do locador, contando a entrega de um imóvel em condições razoáveis, assegurando, assim, a utilização pacífica do imóvel a ser locado. É estabelecido ainda o pagamento de taxas de administração imobiliária e impostos, incluindo-se o seguro contra fogo (BRASIL, 1991).

Por outro lado, determinado pelo art. 23 da mesma Lei, verifica-se as obrigações direcionadas ao locatário do imóvel. Desse modo, é possível analisar sucintamente as responsabilidades. A priori, o inquilino possui o dever de entregar o imóvel nas mesmas condições que encontrou, sendo importante ressaltar o pagamento do aluguel no período disposto no contrato, a integridade do imóvel que deve ser preservada, a reparação de danos propiciados mediante o inquilino e os dispêndios oriundos dele (BRASIL, 1991).

Com isso, pode-se aferir as principais questões de um contrato de locação e sua aplicabilidade. Como elemento característico mais citado estão as garantias locatícias de pagamento, com fulcro no art. 37, classificando-se em quatro espécies: seguro, fiança, caução, fiador e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. O parágrafo único do art. 37 da Lei do Inquilinato veda que as supracitadas garantias sejam cobradas simultaneamente em um mesmo instrumento contratual, sendo elas de persistência efetiva até a real entrega do imóvel (BRASIL, 1991).

Assim, é preciso fazer referência à reintegração de posse do imóvel por parte do locador guiado pela Lei nº 8.245/1991, isto é, o despejo. Disposto no art. 5º e em consonância com Tartuce (2014, p. 35) “em todas as situações, ação para reaver o imóvel é a de despejo, não se aplicando essa regra se a locação terminar em virtude de desapropriação com a emissão de expropriante na posse do imóvel.” Dessa maneira, não deve se falar em ação de reintegração de posse em situações de locação de imóvel urbano regidos pela supracitada Lei.

Em vista disso, é relevante trazer a distinção entre a reintegração do imóvel, declarada de despejo e a desocupação. Diante o contrato de locação de um imóvel, o locatário terá determinado um prazo de trinta dias para a retirada do imóvel e desse modo a sua total desocupação. Sendo assim, deve-se ter atenção à subdivisão de desocupação de um imóvel, que parte do inquilino ou do desejo do proprietário.

O locatário pode sair do imóvel a qualquer momento, desde que efetue o pagamento da multa rescisória, ainda antes do término do contrato. Nessa situação, deve-se ponderar que, se o imóvel foi locado por tempo indeterminado, existe a necessidade de pagamento de multa. Outro elemento recorrente é se a rescisão do contrato de aluguel for por razões de trabalho, a pedido de seu empregador, com documentos que o atestem, isentando, desse modo, o locatário por quebra de contrato (FERREIRA; ROCHA, 2010).

Por sua vez, se a desocupação partir do proprietário, deve-se ter em mente que a desocupação pode ser realizada para utilização própria, de parentes, necessidade de reparação urgente no imóvel, demolição e depois de cinco anos de contrato com o mesmo inquilino. Assim, em conformidade com a Lei nº 8.245/1991, o prazo para desocupar o imóvel é de trinta dias a contar da notificação por escrito por parte do proprietário (BRASIL, 1991).

Por consequência, é possível mencionar o dispositivo 9º da Lei nº 8.245/1991, aduz em quais hipóteses a locação pode ser desfeita. Portanto, ocorre por acordo mútuo, em virtude da realização de infração legal ou contratual, da ausência de pagamento de aluguel e outras taxas verificadas em contrato ou para a concreção de reparações de caráter urgente determinadas pelo Poder Público, que não deem conta de ser normalmente efetuadas com a permanência do locatário no imóvel ou, se der, que ele se recuse a fazê-las.

1.3 PRINCÍPIOS NORTEADORES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A Lei nº 8.245/1991 é tida como uma legislação especial que regulamenta a matéria atinente às locações, possuindo cunho processual e até penal, sendo assim reconhecida como um microcosmo jurídico. O contrato de locação imobiliária é respaldado pelo princípio da autonomia das vontades, que roga que nenhum indivíduo possui a obrigação de contratar, mas, se assim o fizer, irá estabelecer os termos do ajuste contratual e esse instrumento possuindo validade e eficácia deverá ser cumprido, não podendo depois sofrer influxo algum (TARTUCE, 2020).

Gonçalves (2018, p. 46) aduz que “o princípio da obrigatoriedade dos contratos pode ser compreendido como a irreversibilidade da palavra empenhada.” O supracitado princípio garante aos sujeitos envolvidos o direito de manifestar sua vontade própria e, assim, determinar o texto e as disposições das relações jurídicas que irão fazer parte. Tal obrigatoriedade vislumbrada consiste em aferir que o que for determinado pelas partes que irão compor o instrumento possui força de lei, ficando limitada a liberdade dos que contrataram consensualmente e por vontade autônoma.

O princípio da força obrigatória dos contratos já era elencado no Direito Romano e sua máxima restou conhecida como *pacta sunt servanda*. Para que existissem quaisquer modificações ou a extinção deste, a razão deveria ser devidamente justificada e, se isso tornasse uma regra, denotaria em pura insegurança jurídica. Assim, tal acepção baseia a força vinculante da convenção entre os sujeitos envolvidos, sendo por isso denominado também de princípio da força vinculante dos contratos (GONÇALVES, 2018).

Mesmo que não se encontre expressamente elencado no Código Civil de 2002, sem sombra de dúvidas o referido princípio se encontra implícito nas disposições dos arts. 289, 390 e 391 das cláusulas ajustadas no CC/2002, uma vez que estes dispõem o cumprimento obrigatório, bem como os reflexos de sua inobservância (BRASIL, 2002).

De maneira mais recente, verificou-se o advento da Lei nº 13.874/2019, reconhecida como a Lei da Liberdade Econômica, onde não menos relevante é a ênfase conferida ao princípio fundamental da liberdade econômica disposto no art. 2º. Tal princípio possui dois pressupostos norteadores, conforme a necessidade de segurança e a intangibilidade personificada pelo *pacta sunt servanda*, cujos

instrumentos contratuais devem ser cumpridos e não podem ser modificados nem mesmo pelo magistrado (GONÇALVES, 2018).

Por seu turno, o princípio da equivalência material é delineado como a procura pela isonomia entre as partes que compõem o negócio, intencionando o equilíbrio de seus interesses com a consecutiva harmonia das prestações do contrato. Adveio no período que em se verificou que a isonomia jurídico-formal preponderante na acepção liberal, não conseguiu conservar o equilíbrio das prestações contratuais.

O mencionado princípio é capaz de mitigar a cláusula do *pacta sunt servanda*. Verificou-se que apenas com a igualdade formal não era possível alcançar a justiça contratual. Tornou-se imprescindível examinar as verdadeiras condições dos sujeitos envolvidos para a concretização do instrumento contratual. Assim, o contrato não deixou de ser uma obrigação entre os sujeitos envolvidos, mas seu cumprimento restou reduzido pelo respeito à isonomia das prestações.

Examinando-se cada situação de inadimplência em particular, deve-se considerar a vontade das partes quando se encontram em uma circunstância conflituosa. Deve haver ponderação se existe interesse do credor na manutenção do instrumento e cumprimento do negócio jurídico. Por outro lado, indaga-se a situação da parte devedora, se também existe vontade no cumprimento desse instrumento, se existe interesse em receber o produto ou serviço e se é vislumbrada a possibilidade no cumprimento de sua parte (ALBIANI, 2020).

A partir dessas considerações, é possível aferir os princípios do caso fortuito e da força maior como excludentes do nexo de causalidade. Deve-se, ainda, examinar se o fato gerador, caso seja enquadrado como extraordinário e imprevisível e tenha estabelecido excessiva onerosidade para o seu cumprimento, pode resultar na sua revisão ou extinção. De acordo com a doutrina de Schreiber, grande parcela desse esforço possui como base o princípio do equilíbrio contratual, apesar deste não possuir tanta visibilidade quanto outras disposições (SCHREIBER, 2018).

Todavia, ainda com a promulgação da Lei nº 13.874/2019, não se eliminou a possibilidade de revisão do instrumento, o que pode ser ratificado pelo art. 421, que aduz que nas relações contratuais privadas, irá prevalecer o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão do instrumento contratual.

2 IMPACTOS OCACIONADOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA À LUZ DA PANDEMIA DE COVID-19 NO BRASIL

2.1 CONTEXTO DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS NO BRASIL

Em dezembro de 2019, o novo coronavírus foi descoberto após casos aparecerem em Wuhan, na China. O mencionado vírus tem uma aparência superficial parecida com uma coroa, daí o seu nome corona que, em latim, significa coroa. Essa enfermidade infecciosa foi denominada COVID-19, a qual varia de casos clínicos onde as pessoas não apresentam sintomas ou sintomas muito brandos a casos com sintomas muito graves, com a necessidade de internação hospitalar (MILAGRES, 2020).

O referido vírus é considerado pelos médicos como um vírus respiratório, com sintomas partidos aos da gripe, como: tosse, febre, cansaço, etc. Ele é transmitido por gotículas respiratórias, isto é, de pessoa para pessoa, por meio de espirros, tosses, mãos infectadas, dentre outros. Frente à elevação significativa de casos de contaminação pelo coronavírus a nível global, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou tratar-se de uma pandemia. No Brasil e em vários países, devido à gravidade e ao grande número de pessoas infectadas, foram adotadas medidas para diminuir a transmissão entre as pessoas (MILAGRES, 2020).

Foram então adotadas ações para controlar a transmissibilidade do vírus, como o distanciamento social, o isolamento e o *lockdown*. O distanciamento social é um dos meios para a prevenção à propagação do novo coronavírus. Quanto menor o contato pessoal, mais baixas são as probabilidades de circulação do vírus e o consequente aumento da doença. Inclui diversas medidas, sendo elas, impedir o agrupamento de pessoas e deixar a residência somente para o que for extremamente necessário.

O lockdown, por seu turno, é considerado um protocolo de emergência, sendo o sistema de maior segurança. É preciso, quando há uma grande ameaça ao sistema de saúde. Tal protocolo inibe a movimentação total de indivíduos e o cessar total de atividades consideradas não essenciais. Nesta configuração, sobretudo, pode haver o interrompimento de atividades consideradas essenciais. É, desse modo, uma ação muito eficiente do caso de colapso no sistema de saúde do país.

Sendo assim, algumas ações governamentais foram tomadas no Brasil, como o fechamento dos estabelecimentos comerciais (atividades não essenciais), fechamento das escolas (a modalidade presencial suspensa), aderência ao trabalho domiciliar e, em algumas situações, medidas mais intensas, como a paralisação dos transportes coletivos e o *lockdown*, que é o maior nível de segurança com bloqueio completo, incluindo algumas atividades indispensáveis (SANCHEZ, 2020, p.82).

Passados mais de dois anos desde o início da pandemia, é possível observar que este vírus afetou, e permanece afetando drasticamente vários setores. Dentre eles, destacam-se: a saúde, a economia, a educação, a política, a cultura e a justiça. O mundo experimentou o medo do desconhecido e do invisível, à medida que todos estavam em perigo e eram perigosos uns para os outros (MILAGRES, 2020, p. 3).

Sanchez aponta que, no que concerne à economia, devido às medidas governamentais tomadas para cessar a propagação do vírus, diversos trabalhadores tiveram suas rendas diminuídas ou suspensas, situação causada especialmente pelo fechamento de comércios, organizações, indústrias e escritórios, os quais tiveram significativa redução no faturamento (SANCHEZ, 2020).

Em um cenário preocupante e sem previsão de final, onde não se pode cobrar responsabilidades pelos efeitos da pandemia dos agentes econômicos, não é possível dispensar a ajuda do Estado, sendo o maior desafio a intensidade e a duração dessa ajuda. Do outro lado, os indivíduos em geral tendem a consumir menos, por diversas razões, seja pelo reduzido poder de compra ou desemprego, bem como pelo medo da insegurança que essa pandemia tem causado na sociedade. Ademais, pequenas e médias companhias podem quebrar, causando consequências sociais significativas, elevando inclusive a violência.

Além dos problemas econômicos, a pandemia também elevou inúmeros efeitos para o Direito nacional. É possível verificar que o Poder Judiciário está enfrentando diversos desafios decorrentes do novo coronavírus, enquanto tenta se adequar a esse novo contexto. Um desses desafios é o aumento do número de processos. Em virtude das medidas governamentais tomadas para inibir a transmissão desse vírus, algumas indagações foram levantadas, tais como a ordem das garantias constitucionais e a capacidade das administrações locais no tocante às medidas restritivas. De certo modo, muito ampliou a tensão entre direitos individuais e interesses coletivos, o que exigiu mais do Poder Judiciário, considerado por muitos ineficiente e moroso (MILAGRES, 2020).

Portanto, no tocante ao não cumprimento de contratos de locação de bens imóveis, o Poder Judiciário é e ainda será muito procurado devido à conjuntura que a pandemia tem instaurado, onde muitos indivíduos não conseguiram ou não conseguirão manter os compromissos assumidos.

2.2 IMPACTOS DA LEI Nº 14.010/2020 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL

Na conjuntura que inclui os efeitos ocasionados pela pandemia da COVID-19, as locações residenciais, via de regra, não tiveram grandes consequências diretas. Como afirma Schreiber, em regra, o contrato de locação residencial não é afetado pela pandemia. Não há de se dizer em impossibilidade de prestações, à medida que é possível continuar usando e desfrutando o imóvel para fins residenciais (juridicamente e materialmente), bem como é possível, do mesmo modo, continuar pagando o aluguel (SCHREIBER, 2020).

Devido à pandemia, os inquilinos de imóveis residenciais quase não tiveram qualquer empecilho na utilização do imóvel, motivo pelo qual não tiveram que pedir para reduzir o valor do aluguel. Contrariamente, devido às muitas empresas que foram para o sistema "home office", muitos locatários começaram a usar ainda mais os imóveis residenciais. No entanto, com a crise instaurada, muitos contratos de trabalho de diversos locatários foram suspensos, muitos foram demitidos de seus trabalhos, ou tiveram uma queda grande nas suas rendas, tendo dessa forma dificuldades em efetuar os pagamentos dos aluguéis.

Conduto, tais elementos externos não impediram que o locatário efetuasse o pagamento do aluguel, pois está usando o imóvel de forma completa e não teve sua renda diminuída por causa desta locação, logo, não há desequilíbrio neste contrato de locação. É consenso que os efeitos da pandemia tiveram um reflexo negativo na economia como um todo, mas de forma específica, não afetaram as relações de locador e locatário de imóveis residenciais (SCHREIBER, 2020).

Face a esta conjuntura, o Senador Antônio Anastasia (PSD/MG) submeteu o PL nº 1.179/2020, que confere disposições acerca do Regime Jurídico Emergencial e Transitório (REJT) das relações jurídicas, no decurso da pandemia de COVID-19. O supracitado PL, em seu art. 10:

Art. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput. § 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

A finalidade desse artigo era ajudar os locatários de imóveis residenciais, no sentido de que, caso fosse atestado que sofreram impactos pelo surto pandêmico (diminuição da renda mensal), poderiam suspender o pagamento dos alugueis mensais, de 20/03/2020 até 30/10/2020. Após esta data, eles pagariam os alugueis em prestações, somando-se à parcela dos alugueis a vencer o percentual mensal de 20% dos já vencidos (BRASIL, 2020).

No entanto, esse artigo não integrou a parte final da Lei 14.010/2020, uma vez que locações residenciais continuaram funcionando normalmente e, por conseguinte, não foi verificada uma impossibilidade na prestação, muito menos um desequilíbrio do contrato. Ademais, essa medida poderia causar danos ao locador, que cumpria sua obrigação no contrato (cessão do uso e gozo do imóvel), e talvez dependesse do recebimento dos alugueis para sua sobrevivência (SCHREIBER, 2020).

Para Tartuce, a pandemia que ocasiona desemprego ou diminuição de salário não afeta o sinalagma contratual e não é razão (em termos jurídicos) para uma revisão do contrato. Finalmente, a respeito das limitações de utilização estabelecidas pelos condomínios nas áreas comuns, como salões de festas, piscinas, ginásios, parques infantis, dentre outros., surgiram dúvidas se estas balizas poderiam resultar em uma nova negociação dos alugueis (TARTUCE, 2020).

Para Schreiber, apesar de impedir o uso comercial, essa limitação não é o bastante para diminuir o valor do aluguel, uma vez que o uso da unidade privada (residencial, para moradia) ainda está assegurado e, inclusive, pode ser mais utilizado, como já foi enfatizado. Essas limitações, além disso, não são aplicadas pelo proprietário do imóvel, porém geralmente decorrem das decisões da assembleia ou, em casos excepcionais, do síndico, tomadas no sentido de proteger a saúde e a vida de todos os moradores (SCHREIBER, 2020).

Como também afirma Tartuce (2020, p. 5):

Qualquer limitação imposta pelo condomínio quanto ao usufruto da área comum (ou da área exclusiva, se isso for possível) não são relevantes para fins de alterar o contrato de locação estabelecido. O fato de, por causa da saúde pública, não serem permitidas aglomerações (festas no salão de festas, jogos nas quadras esportivas, ou mesmo uso da academia do prédio), não são relevantes juridicamente para se modificar os termos do contrato de locação. Essa limitação temporária afeta os inquilinos (que residem em um imóvel alugado) e os proprietários de maneira equitativa. A suspensão temporária do uso da piscina não justifica a revisão do contrato, pois, em essência, o lar (fim final do aluguel residencial) está garantido e o inquilino continua com a posse direta desse bem.

Sendo assim, torna-se preciso avaliar como a jurisprudência nacional está se manifestando e julgando os conflitos nos casos em que o Judiciário é demandado tanto nos contratos de locação comercial quanto residencial. A análise jurisprudencial se faz necessária diante da grande judicialização para solucionar pendências nos contratos de locação. As partes devem se fundamentar na boa-fé e também na função social do contrato. Os magistrados, por sua vez, devem estar atentos para que não existam oportunistas acionando o Poder Judiciário com o intuito de diminuir o valor do aluguel sem de fato haver necessidade.

Em um recente entendimento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, divulgado no mês de junho de 2021, isto é, após mais de um ano da data em que foi considerada o início da pandemia, que seria o dia 20 de março de 2020, conforme art. 1º da Lei 14.010/2020, ainda é possível observar decisões que o teor seria a revisão de aluguel. A seguir, a ementa:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - DECISÃO CONDICIONADA À PRÉVIA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - REDUÇÃO DE ALUGUÉIS COM FUNDAMENTO EM CRISE ECONÔMICA OCASIONADA PELA PANDEMIA DE COVID19 - REVISÃO DE ALUGUEIS - BOA-FÉ OBJETIVA - NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE CONCRETA NECESSIDADE DE REDUÇÃO - DEVOLUÇÃO DE CAUÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA - RECURSO IMPROVIDO. - O condicionamento de verificação da tutela de urgência à prévia tentativa de conciliação entre as partes consiste negativa de prestação jurisdicional, em observância ao art. 5º, inciso XXXV, da CF/88 - O fato individualizado e casuístico da pandemia não pode servir como critério exclusivo para a irrestrita modificação das obrigações contratuais, de forma que a análise nesse cenário deve ser feita sob a ótica objetiva e não subjetiva - A administradora de imóveis, na qualidade de mera mandatária do locador, não possui legitimidade processual para figurar no polo passivo de ação judicial fundada única e exclusivamente no contrato de locação - Recurso improvido. (TJ-MG - AI: 10000205445398001 MG, Relator: Lílian Maciel, Data de Julgamento: 23/06/2021. 20ª Câmara Cível. Data de Publicação: 24/06/2021)

O recurso em tela se fundamenta em uma tutela provisória em que é enfatizada a urgência de uma nova análise do valor do aluguel, não podendo esperar a audiência de conciliação por existir o risco de que a medida se torne ineficaz. De acordo com o requerente, houve uma diminuição significativa da renda da escola localizada no imóvel alugado, ficando os ganhos comprometidos devido à pandemia COVID-19 (TJMG, 2021).

Inicialmente, deve-se evidenciar que, quando o locatário entrar com este tipo de ação na justiça, precisará apresentar provas e documentos que de fato atestem esta alegação. Tais documentos devem demonstrar que as medidas aderidas pela Administração Pública local para minimizar a propagação do vírus realmente atrapalharam e diminuíram significativamente a situação financeira do estabelecimento comercial em que o inquilino estava locado.

Dessa forma, no caso em questão, foi solicitado em sede de tutela recursal a diminuição de 50% do valor do aluguel enquanto durarem os efeitos da pandemia. A fundamentação foi de que, de acordo com o decreto municipal, a escola de idiomas que alugava o imóvel deixou de operar, tendo evasão de alunos e severa diminuição da captação financeira mensal (TJMG, 2021).

Nesse sentido, verifica-se o reconhecimento da situação fora do comum que o Brasil testemunhou e ainda está testemunhando devido às medidas tomadas para tentar conter a disseminação do vírus. Todavia, o próprio fato da pandemia não denota, obrigatoriamente, a redução de um aluguel, nem mesmo em revisões em contratos em geral. Assim, o requerimento de revisão contratual não é aplicável à mera propositura de ação no Poder Judiciário sob alegação de crise. Em relação a esse ponto, a parte deve demonstrar se de fato ocorreu uma diminuição no recebimento mensal da empresa ou de qualquer pessoa que esteja alugando o bem imóvel.

Contudo, a desembargadora também procurou aferir se haveria ou não alguma reserva financeira para se proteger em situações de crise, como a pandemia da COVID-19. Portanto, esse é um ponto válido para se analisar se o requerimento de revisão contratual realmente é necessário. Ainda que a situação seja anormal e improvável, nunca se deve esquecer do princípio da obrigatoriedade dos contratos, qual seja, o *pacta sunt servanda*, diante da conjuntura de que deve sempre, em primeiro lugar, cumprir as cláusulas do contrato e que não ocorra a atenuação desse princípio (TJMG, 2021).

Considerando os efeitos financeiros provocados pela pandemia, com o objetivo de preservar o direito à moradia, várias demandas ajuizadas têm sido deliberadas com a finalidade de suspender a eficácia da liminar de concessão do despejo do inquilino inadimplente. Além disso, as próprias decisões evidenciam que a concessão da ordem de despejo seria contrária às próprias medidas sanitárias estabelecidas para o controle do vírus, como é possível verificar na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação residencial. Suspensão da liminar em face da pandemia causa pelo Covid-19. Calamidade pública decretada pelo Governo Federal e quarentena determinada pelo Governo do Estado. Despejo que prejudicaria o cumprimento das orientações feitas pelos órgãos de saúde. Liminar para desocupação do imóvel locado que deve permanecer suspensa. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 10/06/2020)

Ainda existem casos em julgamento sobre a possibilidade de alteração do índice de correção da inflação do aluguel (IGPM) nos contratos de locação. As fundamentações que defendem a revisão apontam para a onerosidade excessiva e para o aumento imprevisível do índice, que é desproporcional em relação à inflação. Já as fundamentações contra a revisão, sustentam que os contratos têm força obrigatória e que a pactuação ocorreu de forma livre.

Em relação ao tema, é ressaltada a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo no AI n. 2298701-80.2020.8.26.0000, na qual houve a concessão da liminar para a mudança do índice de correção pelo locatário. Como fundamento, a decisão enquadrava a pandemia como um fato imprevisível que gera uma desproporção óbvia entre o valor da prestação contratada e a devida atualmente (artigo 317 do CC/2002). A Relatora ainda pontuou que, caso o contrato continuasse nos mesmos moldes iniciais, o risco de inadimplência da locatária seria bem grande, tal como a paralisação de suas atividades, atingindo seus funcionários, terceiros hipossuficientes e, até mesmo, o agravado, uma vez que o local ocupado pela agravante ficaria vago (TJSP, 2021).

De modo contrário, na ação revisional n. 0708932-29.2021.8.07.0001, da 4ª Vara Cível de Brasília, o juiz negou o pedido inicial para alteração do índice de correção monetária, mantendo o IGPM, sob o argumento de que o contrato dispunha expressamente o índice, além de não ter sido percebido o requisito da vantagem do

outro contratante. Ainda, existem decisões nos quais os juízes determinam que a concessão de uma liminar seja dependente da demonstração da existência de nexo causal entre a pandemia e a onerosidade exagerada. Dessa forma, é entendido que os efeitos da pandemia devem ter causado danos e ter uma relação com a eventual onerosidade exagerada sofrida pelo requerente (TJDFT, 2021).

Na hipótese, embora a alta considerável do IGP-DI seja fato notório e tenha o poder de impactar a prestação da parte autora, não se pode afirmar que tal situação acarretará extrema vantagem para a parte requerida, notadamente porque a incidência do referido índice visa tão somente a recompor os valores inicialmente acordados, sem que haja incremento do ganho real pela requerida, ainda que o índice tenha alcançado patamares bastante elevados. Saliento que a escolha do IGP-DI, de forma preferencial ao IPG-M e ao IPC, está inserida na liberdade contratual e autonomia da vontade das partes, às quais compete definir o índice que melhor reflita a natureza e as particularidades do negócio por elas desenvolvido. Nessa linha, o art. 54 da Lei nº 8.245/1991 prevê que, “nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei” (TJDFT, 2021).

Portanto, nota-se que em grande parte das demandas revisionais, não existe grande debate sobre a configuração da pandemia e seus impactos como imprevisíveis, mas sim se no caso concreto o magistrado observou o preenchimento das condições necessárias ensejadoras da revisão contratual.

CONCLUSÃO

Considerando-se as reflexões ao longo do presente trabalho, chega-se à conclusão sobre o tema que a urgência de uma avaliação das diretrizes atuais da legislação brasileira para uma melhor aplicação em situações excepcionais, como a pandemia do novo coronavírus. Contratos devem ser preservados na medida do possível de acordo com a função social e a boa-fé, com o objetivo de manter o negócio jurídico. A extinção do contrato deve acontecer apenas em situações excepcionais.

No entanto, é possível notar que as proporções e os efeitos da pandemia não atingem apenas o inquilino. Enquanto o locatário, na maioria dos casos, se depara com o aumento do aluguel, causado pelo aumento da inflação e pelo decréscimo da sua renda, o proprietário do imóvel se vê à beira do não pagamento do aluguel devido a circunstâncias que não controlou, sendo que, muitas vezes, o aluguel representa uma parte considerável da sua renda, seu único meio de subsistência.

Nos contratos de locação para fins comerciais, os efeitos foram bruscos. Não foram poucas as ações tomadas pelo Estado para combater a disseminação do vírus, como as quarentenas e suspensões de atividades não essenciais como o comércio, que tiveram impacto direto na renda dos locatários (lojistas). Já os contratos de locação residenciais devem sempre ser observados considerando a vulnerabilidade do locatário, pois é uma questão que diz respeito ao próprio direito à moradia.

Com o estudo, verificou-se que a Lei 14.010/2020 obteve como objetivo o Regime Jurídico Emergencial e Transitório (REJT), que estabelece normas temporárias e emergenciais para a regulamentação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus. Tal lei apresenta uma série de inovações ao regime jurídico com o intuito de abrandar os impactos socioeconômicos causados pela pandemia, oferecendo soluções emergenciais e assegurando a estabilidade nas relações jurídicas privadas, como a locação imobiliária.

Em meio às várias alterações trazidas pela Lei, o artigo 9º revela não ser permitida a concessão de liminar para a desocupação de imóvel urbano em ações de despejo, em relação a determinados casos específicos, até 30 de outubro de 2020, nas ações iniciadas a partir de 20 de março de 2020. Durante a pandemia, as relações locatárias foram profundamente afetadas pela crise financeira que surgiu, inúmeras ações foram abertas requerendo a diminuição dos valores dos aluguéis e, como consequência, muitas ações de despejo foram protocoladas devido ao enorme aumento da inadimplência dos locatários.

Portanto, em resposta ao problema de pesquisa elevado, dado que se trata de uma questão incomum na história da humanidade e devido aos seus impactos severos, como a diminuição de renda, verifica-se que no campo judicial o que predomina é a ausência de consenso entre as decisões. Encontram-se sentenças a favoráveis e contrárias aos pedidos liminares, com as mais diversas fundamentações. Assim, enquanto algumas decisões se baseiam na impossibilidade de modificação das cláusulas no pagamento do aluguel, outras viabilizam a adaptação das cláusulas do contrato.

REFERÊNCIAS

ALBIANI, Christine Mattos. **Os impactos do Coronavírus nas Relações Contratuais**. Editora IASP. São Paulo, 2020.

ALMEIDA, Mádson Ottoni. **A purgação da mora no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem móvel.** Tese (Doutorado em Direito Civil Comparado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2018.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe 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: 18 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em: 19 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.** Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm> Acesso em: 02 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020.** Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000.** Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 10/06/2020

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **AI: 10000205445398001 MG.** Relator: Lílian Maciel, Data de Julgamento: 23/06/2021. 20ª Câmara Cível. Data de Publicação: 24/06/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **AI: 22987018020208260000 SP 2298701-80.2020.8.26.0000.** Relator: Rosangela Telles, Data de Julgamento: 14/05/2021, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/05/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 4ª Vara Cível de Brasília. Ação nº 0708932-29.2021.8.07.0001. Juiz Roberto da Silva Freitas. Brasília, 09 ago. 2021. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2021/8/370E86EE377072_contrato.pdf. Acesso em: 14 set. 2021.

FERREIRA, Camila Farias; ROCHA, Fernanda de Castro. **Lei do Inquilinato.** Revista Âmbito Jurídico, São Paulo, v. 66, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil.** Volume único. 4. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. Ed. 15, São Paulo: Saraiva Jur, 2018.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos imobiliários: impactos da pandemia do coronavírus**. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha (Coord.). **Tratado de direito de famílias**. Belo Horizonte: IBADFAM, 2015.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Covid-19 e os reflexos no direito e nos contratos imobiliários**. Leme, SP: JH Mizuno, 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar**. Grupo Editora Nacional, São Paulo, 2018.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Pensar Revista de Ciências Jurídicas, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 9. ed. São Paulo: Ed. Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos em espécie**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Pandemia e locação**. 2020. Jusbrasil. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>. Acesso em: 17 set. 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo, A. **Lei do inquilinato comentada**. 15 ed. São Paulo: Atlas, 2020.