



Núcleo de
Prática Jurídica

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

IMPACTOS DA PANDEMIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO:

DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS AO MANTIMENTO DO DIREITO BÁSICO A MORADIA E DA
PROPRIEDADE PRIVADA.

ORIENTANDO: GUSTAVO SANTANA MENDES

ORIENTADORA: PROFa. Dra. EDWIGES CONCEIÇÃO CARVALHO CORRÊA

GOIÂNIA-GO
2023

GUSTAVO SANTANA MENDES

IMPACTOS DA PANDEMIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO
DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS AO MANTIMENTO DO DIREITO BÁSICO A
MORADIA E DA PROPRIEDADE PRIVADA.

Artigo Científico apresentado à
disciplina Trabalho de Curso II, da
Escola de Direito, Negócios e
Comunicação da Pontifícia
Universidade Católica de Goiás
Prof. (a) Orientadora: Profa. Dra.
Edwiges Conceição CARvalho
Corrêa

GOIÂNIA-GO

2023

GUSTAVO SANTANA MENDES

IMPACTOS DA PANDEMIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO
DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS AO MANTIMENTO DO DIREITO BÁSICO A
MORADIA E DA PROPRIEDADE PRIVADA.

Data da Defesa: ___ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Dra. Edwiges Conceição Carvalho Corrêa Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Dra. Fernanda da Silva Borges Nota

RESUMO

IMPACTOS DA PANDEMIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS AO MANTIMENTO DO DIREITO BÁSICO A MORADIA E DA PROPRIEDADE PRIVADA.

Gustavo Santana Mendes

O artigo examinou o impacto da pandemia da COVID-19 nos contratos imobiliários, concentrando-se no cenário brasileiro através de uma metodologia de revisão bibliográfica. Destacou a relevância dos contratos de aluguel como opções para residência e negócios, promovendo estabilidade econômica e social. As restrições durante os períodos de confinamento afetaram o dia a dia de todos, revelando as limitações e problemas na situação habitacional brasileira. Foi proposto uma análise histórica e conceitual dos direitos de propriedade privada para uma compreensão mais aprofundada. O foco foi compreender como os contratos de aluguel contribuem para o desenvolvimento econômico e social, considerando segurança jurídica e acesso à habitação. A pandemia resultou em dificuldades financeiras, destacou-se a necessidade de considerar riscos na celebração de contratos imobiliários. O artigo ressaltou a importância de compreender a história e os fundamentos dos direitos de propriedade privada no contexto brasileiro. Apontou desafios e dificuldades na legislação e prática, que podem ter impacto na estabilidade dos indivíduos e das comunidades.

Palavras-chave: contratos de locação, estabilidade econômica, estabilidade social, acesso à moradia, legislação

INTRODUÇÃO

O presente artigo, inicialmente orientado pela professora Fernanda Borges e posteriormente sob a supervisão de Edwiges Correa, concentra-se na análise das múltiplas maneiras pelas quais a pandemia de COVID-19 provocou transformações significativas no cenário global e na vida das pessoas.

Este estudo acadêmico utilizou como principal metodologia a revisão bibliográfica, e tem como principal problema a investigação os impactos suscitados por essa crise nas relações contratuais, bem como nos impasses enfrentados pela população brasileira como resultado dessas mudanças. Para alcançar essa finalidade, este trabalho delineará uma abordagem abrangente, abordando desde a contextualização histórica até a análise de indicadores, eventos críticos, propostas legislativas e leis transitórias.

Na primeira seção é abordado os conceitos iniciais para o entendimento geral dos problemas que a pesquisa se propõe, já na segunda seção é desenvolvido sobre como foi a atuação no contexto apresentado e por fim na terceira seção é mostrado os reais impactos e implicações causados por esta crise que assolou a humanidade majoritariamente nos anos de 2020 e 2021.

A partir deste cenário, pretende-se proporcionar uma compreensão aprofundada das maneiras pelas quais a pandemia remodelou essas relações. Em especial, examinar o aumento alarmante da população em situação de rua no Brasil, bem como as complexas intervenções do Estado em situações emergenciais, que, em alguns casos, causaram questionamentos sobre os próprios alicerces da propriedade privada, um direito fundamental em qualquer sociedade democrática, juntamente com o direito ao acesso à moradia.

Além disso, este estudo também trata de comentar sobre as adaptações no processo de falência empresarial, visando a manutenção das operações das empresas afetadas pela pandemia e a prevenção do agravamento da situação da população em situação de rua. Essa análise oferece uma visão dos desafios, ajustes e dilemas enfrentados pela sociedade brasileira em decorrência dessa crise global.

Assim, este artigo estabelece bases para a exploração posterior dos temas abordados, refletindo a complexidade das transformações ocorridas e sua relevância no contexto acadêmico e social.

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| RESUMO | 4 |
| INTRODUÇÃO | 5 |
| 1. OS CONCEITOS DE PROPRIEDADE PRIVADA | 7 |
| 1.1. Uma Breve Análise Sobre O Conceitos De Propriedade Privada..... | 8 |
| 1.2. Em um contexto de Crise Sanitaria..... | 8 |
| 2. A ATUAÇÃO ESTATAL NA PANDEMIA | 11 |
| 2.1.Os tipos de aluguel e como cada um foi impactado..... | 11 |
| 2.2. A Lei 14.216/2021 e como ela afetou a realidade da população..... | 12 |
| 2.3. A expansão da população em situação de Rua..... | 13 |
| 3. AS IMPLICAÇÕES DAS AÇÕES ESTATAIS | 16 |
| 3.1. Proteção do direito de propriedade e os limites da atuação estatal..... | 16 |
| 3.2. Efeitos da Crise da Covid-19 no Índice de Reajuste do Valor Locatício... | 17 |
| 3.3. Impacto no aluguel comercial..... | 19 |
| CONCLUSÃO | 22 |
| REFERÊNCIAS | 25 |

1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Ao longo do desenvolvimento das relações sociais humanas tornou-se necessário estabelecer contratos e garantias jurídicas que regulamentassem a manutenção de locações de imóveis. Essas medidas foram consideradas essenciais para promover o desenvolvimento econômico e social de uma comunidade, uma vez que o acesso à moradia própria é notoriamente complexo e proibitivo no contexto brasileiro, especialmente no que diz respeito ao estabelecimento de empreendimentos comerciais.

Dessa forma, a criação desses contratos encontra raízes históricas que remontam ao período colonial no território que viria a se tornar o Brasil. Para compreender adequadamente o funcionamento desses contratos, é necessário imergir na perspectiva histórica que os fundamenta e explorar conceitos elementares do direito à propriedade privada que precedem em muito a história de nosso país.

Esses contratos de locação de imóveis desempenharam um papel crucial na estruturação das relações sociais e econômicas ao longo do tempo, estabelecendo regras claras para o uso e a posse de propriedades imobiliárias. Desde os primórdios do Brasil colonial, percebe-se a necessidade de normas e acordos que disciplinem os direitos e deveres das partes envolvidas em transações imobiliárias.

Antes mesmo da formação do Estado brasileiro, os colonizadores e seus descendentes já se preocupavam em estabelecer um arcabouço legal para a ocupação e exploração das terras. A influência do direito romano e do direito lusitano, enraizada nas raízes históricas do Brasil, conferiu às relações de propriedade um caráter formal e regulatório.

Ademais, é fundamental abordar conceitos básicos relacionados ao direito de propriedade privada. A compreensão dos pilares teóricos que embasam essa concepção de direito é crucial para uma análise aprofundada dos contratos de locação de imóveis. Tais conceitos transcendem o contexto brasileiro e remontam às discussões filosóficas e jurídicas que moldaram as sociedades ocidentais ao longo dos séculos.

Segundo Milagres (2020, p.14) :

A noção de contrato, como esquema formal puro, é insuficiente para explicar os múltiplos interesses em jogo e as várias possibilidades não previstas pelo legislador. Segundo Ronaldo Porto Macedo Júnior, "analisar o contrato enquanto prática implica entendê-lo como um elemento indissolúvelmente

ligado à sociedade na qual ele existe. As razões para tal afirmação são bastante triviais à medida que não se concebe uma relação contratual sem instituições estabilizadoras, regras sociais, valores, economia e linguagem. Em outras palavras, não existe contrato fora do contexto de uma dada matriz social que lhe dá significado e lhe define as regras. Conforme salientado anteriormente, não existe contrato fora de uma ordem de mercado e está sem uma sociedade que lhe dê suporte.

1.1 UMA BREVE ANÁLISE SOBRE O CONCEITOS DE PROPRIEDADE PRIVADA

Nesse sentido, é imprescindível explorar as teorias sobre o direito natural, o direito positivo e as concepções de propriedade privada de pensadores clássicos e influentes, como Thomas Hobbes e Jean-Jacques Rousseau. Esses estudiosos forneceram bases teóricas que fundamentam os princípios de autonomia individual, proteção dos direitos de propriedade e liberdade contratual, conceitos essenciais para a compreensão das relações jurídicas envolvidas nos contratos de locação de imóveis.

Portanto, uma análise aprofundada sobre a história e os fundamentos do direito à propriedade privada, aliada ao contexto específico das relações sociais brasileiras, é indispensável para uma compreensão adequada do funcionamento dos contratos de locação de imóveis.

Este artigo científico visa investigar o impacto dos contratos de locação de imóveis na promoção da estabilidade econômica e social, com foco no contexto nacional. O acesso à moradia própria é um desafio complexo em nosso país, tornando os contratos de locação uma importante alternativa para a população. No entanto, a eficácia desses contratos na promoção da estabilidade econômica e social ainda não foi suficientemente estudada.

Afima Milagres (2020, p.14) que:

Em razão das várias teorias envolvendo o contrato, não é tarefa fácil conceituá-lo. Em verdade, o seu conceito, a sua finalidade e o seu conteúdo sofreram e sofrem intensa e diversificada influência dos fenômenos sociais, particularmente dos modelos e dos cenários econômicos vivenciados. A perspectiva puramente subjetiva em que se atribui ao contrato a natureza estática de negócio jurídico bilateral, mediante declarações de vontade dissociadas da realidade, parece ser abalada pelas preocupações sociais, pela dinamicidade do mercado e pela mutabilidade do fenômeno econômico.

O problema de pesquisa central é compreender em que medida os contratos de locação de imóveis contribuem para o desenvolvimento econômico e social das

comunidades, considerando aspectos como a segurança jurídica, o acesso à moradia adequada e o estabelecimento de empreendimentos comerciais, com um enfoque principal em crises sanitárias ou calamidades públicas. Além disso, busca-se examinar possíveis desafios e lacunas existentes na legislação e na prática desses contratos, que podem afetar a estabilidade econômica e social dos indivíduos e das comunidades envolvidas.

Realizando um estudo qualitativo, envolvendo análise documental, revisão de literatura, para coletar dados relevantes e obter uma visão abrangente sobre o tema. Os resultados de uma pesquisa têm o potencial de fornecer insights valiosos para legisladores, profissionais do direito, gestores públicos e outros interessados em promover um ambiente mais favorável aos contratos de locação de imóveis, contribuindo assim para a estabilidade econômica e social das comunidades no Brasil.

A estabilidade econômica e social é um objetivo almejado por diversas sociedades ao redor do mundo. No contexto brasileiro, o acesso à moradia própria é um desafio complexo e, muitas vezes, proibitivo para uma parcela significativa da população. Nesse cenário, os contratos de locação de imóveis desempenham um papel crucial, proporcionando alternativas viáveis para as pessoas estabelecerem residência e negócios.

No entanto, também se reconhece que lacunas e deficiências na legislação e práticas relacionadas aos contratos de locação podem afetar negativamente a estabilidade econômica e social. Problemas como abusos por parte de locadores, desigualdade de acesso à moradia e falta de segurança para locatários podem comprometer a estabilidade social e criar desequilíbrios econômicos.

O referencial teórico apresentado fornece uma base conceitual interessante para a investigação do impacto dos contratos de locação de imóveis na promoção da estabilidade econômica e social no Brasil. Com base nesses conceitos e teorias, será possível analisar e interpretar os dados coletados e responder ao problema de pesquisa proposto.

1.2 Em um contexto de Crise Sanitaria, todos os aspectos anteriormente discutidos são ainda mais explicitados em um conceito de pandemia como vivemos de maneira intensa nos anos de 2020 e 2021, sendo que é necessário medidas que protejam a população em momentos de crise e garantam a elas o funcionamento básico dos direitos humanos fundamentais que deveriam ser garantidos por nossa constituição.

Segundo Sanchez (2020, p.25):

A crise do novo coronavírus (covid-19) tem provocado redução ou corte total na renda de muitos trabalhadores no Brasil e no mundo, em razão de dispensas e diminuições na jornada de funcionários em empresas, ou pela impossibilidade de que autônomos e informais exerçam seu trabalho em meio à pandemia. Vale esclarecer que muitos comércios, empresas, escritórios, clínicas também fecharam as portas por enfrentar a queda no faturamento. A possibilidade de deixar de pagar aluguel chegou a integrar um projeto de lei, que visa a alterar temporariamente dispositivos do direito privado, com o objetivo de amenizar reflexos jurídicos da pandemia. O trecho, porém, foi retirado por ter repercutido mal no Senado.

A pandemia de COVID-19 causou impactos significativos nos contratos imobiliários ao redor do mundo. As restrições de movimentação e o distanciamento social resultaram em mudanças na dinâmica do mercado imobiliário, levando a atrasos e cancelamentos de negócios. Muitos enfrentaram dificuldades financeiras devido ao impacto econômico da pandemia, resultando em inadimplência e renegociação de contratos.

Além disso, as restrições impostas durante os períodos de lockdown e quarentena também afetaram a realização de novos negócios já que impediam que as pessoas tivessem real noção da demanda que cada local possuía, principalmente em âmbito comercial. Os contratos imobiliários precisaram ser adaptados para lidar com esses desafios, com a inclusão de cláusulas específicas relacionadas a eventos imprevistos, como pandemias. A pandemia serviu como um lembrete da importância de se considerar riscos e cenários inesperados ao celebrar contratos imobiliários, levando a uma maior conscientização e prudência por parte dos envolvidos nesse mercado.

Algumas medidas foram tomadas, mas sua eficácia pode ser questionável segundo estatísticas posteriormente a serem demonstradas, isto fica explicitado a seguir segundo Sanchez (2020, p.17):

Importante explicar que do texto aprovado pelo Poder Legislativo (Projeto de Lei do Senado nº 1.179/2020) foram vetados pela Presidência da República os arts. 4º, 6º, 70, 90, 11, 17, 18 e 19: SUP Art. 4º As pessoas jurídicas de direito privado referidas nos incisos I a III do art. 44 do Código Civil deverão observar as restrições à realização de reuniões e assembleias presenciais até 30 de outubro de 2020, durante a vigência desta Lei, observadas as determinações sanitárias das autoridades locais. Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos.

Julio Cesar Sanchez aborda especificamente o contrato de locação em época de pandemia, destacando o aumento da inadimplência e as mudanças nas execuções dos contratos. Ele menciona que a Lei nº 14.010/2020 trouxe normas emergenciais e transitórias para lidar com a situação.

Em síntese, ressalta a complexidade do conceito de contrato, que está sujeito a diversas influências sociais, econômicas e jurídicas. A crise da categoria do contrato é apresentada como um tema em constante debate, evidenciando a necessidade de compreender os múltiplos interesses e perspectivas envolvidos.

Em meio à crise sanitária e suas repercussões no mercado, destaca-se a importância de reforçar a obrigatoriedade dos contratos, em um país tomado pela irregularidade, e valorizar as instituições estabilizadoras. Isso demonstra a necessidade de adaptação e compreensão do contrato enquanto prática social, considerando as mudanças e desafios enfrentados na sociedade contemporânea.

2. A ATUAÇÃO ESTATAL NO CONTEXTO DA PANDEMIA

2.1. Os tipos de aluguel e como cada um foi impactado.

Na perspectiva jurídica, os tipos de aluguéis desempenham um papel crucial na estrutura legal que governa as relações entre inquilinos e proprietários. Cada tipo de aluguel traz consigo um conjunto específico de direitos e responsabilidades que são formalizados por meio de contratos de locação.

Nesse aspecto poderíamos definir os aluguéis em dois grandes tipos sendo eles o de cunho residencial e comercial, ambos tendo sido impactados de forma distinta durante o acontecimento da pandemia.

Aluguéis do tipo residencial tendem a ser mais beneficiados não só em situação de crise como também, na normalidade de nossa sociedade, já que este cumpre uma função social básica, assegurada e definida em nossa constituição, que é o direito básico a moradia. Este é beneficiado de diversas formas, até mesmo em seu aspecto tributário já que um imóvel que cumpre sua função social na esfera residencial, recebe uma menor tributação no IPTU, tanto para a facilitação do acesso a moradia como também como medida para o impedimento de especulação imobiliária. O mesmo ocorreu durante a pandemia onde houveram esforços para que os brasileiros não

fossem levados a situação de rua, o que infelizmente não aconteceu com todos como iremos discutir posteriormente.

Um dos aspectos mais importantes para a manutenção da relação contratual entre inquilino e locador, foi a não atualização do aluguel pelo habitual IGPM, já que este sofre enormes variações em tempos de crise, por estar atrelado a alta do dólar como também em valores de commodities.

Ele tradicionalmente é utilizado como o índice padrão dos contratos que celebram relação de locação, mas durante o momento de crise sanitária sofreu alterações que beiraram os 40% positivo ao ano. Logo este índice acabou não sendo aplicado em sua plenitude ou foi substituído temporariamente pelo IPCA, que é um índice que tradicionalmente informa a inflação da moeda nacional, tendo ele sofrido alterações bem mais sutis comparadas ao IGPM.

2.2 A Lei 14.216/2021 e como ela afetou a realidade da população.

A Lei em questão, promulgada em 7 de outubro de 2021, é uma resposta às implicações da pandemia de COVID-19. Seu principal propósito é proporcionar medidas excepcionais no contexto da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional decorrente dessa infecção.

Primeiramente, a Lei estabelece a suspensão até 31 de dezembro de 2021 de qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva de imóveis urbanos, sejam eles privados ou públicos. Isso se aplica tanto a ações judiciais quanto a decisões administrativas ou extrajudiciais que tenham como consequência a desocupação de moradias ou áreas produtivas.

Além disso, a legislação concede autorização para a realização de aditivos em contratos de locação por meio de correspondências eletrônicas ou aplicativos de mensagens, simplificando o processo de negociação entre locadores e locatários.

Outro aspecto importante da Lei é a dispensa do pagamento de multa por parte do locatário em casos específicos, principalmente quando há denúncia de locação de imóvel. Isso ocorre se o locatário demonstrar que sua situação financeira foi afetada pela pandemia, tornando-o incapaz de pagar o aluguel e outros encargos sem comprometer a subsistência familiar.

A Lei também aborda a questão das decisões judiciais, extrajudiciais ou

administrativas que tenham sido proferidas desde o início do estado de calamidade pública reconhecido em 20 de março de 2020. Ela suspende os efeitos dessas decisões por até 1 ano após o término desse estado de calamidade, garantindo uma moratória temporária na aplicação de medidas de despejo e remoção forçada.

Para delimitar ainda mais a aplicação da Lei, são especificados casos em que a suspensão se aplica, como ações possessórias, despejos coletivos promovidos pelo Judiciário, desocupações por parte do poder público e outros.

A legislação define o conceito de desocupação ou remoção forçada coletiva e estabelece condições para proteger os direitos das pessoas afetadas por essas medidas, incluindo garantias de habitação, acesso a serviços básicos, proteção contra ameaças à saúde e à vida, acesso a meios de subsistência, privacidade e segurança.

Além disso, a Lei proíbe a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano em ações de despejo até o final de 2021, desde que o locatário comprove a alteração de sua situação financeira devido à pandemia.

A denúncia de locação por parte do locatário residencial também é tratada na Lei, com regras específicas para contratos por prazo determinado e indeterminado, bem como para locações não residenciais urbanas afetadas pelas medidas de isolamento.

Ademais, possibilita que acordos para desconto, suspensão ou adiamento de pagamento de aluguel sejam realizados por meio de correspondências eletrônicas ou aplicativos de mensagens, com essas comunicações servindo como aditivos contratuais.

Esta não se aplica a ocupações iniciadas após 31 de março de 2021 ou a desocupações já finalizadas na data de sua publicação.

2.3 A expansão da população em situação de rua.

Apesar desta lei e de medidas tomadas pelo governo houve um aumento significativo da população em situação de rua no Brasil e este é um tema alarmante que demanda uma análise seria. De acordo com um levantamento do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) Publicado em 08/12/2022, entre 2019 e 2022, essa população cresceu 38%, atingindo a marca de 281 mil pessoas, o que representa um crescimento desproporcional se comparado ao aumento populacional geral no país, que foi de apenas 11% na última década.

O Ipea utiliza uma metodologia complexa para estimar o tamanho dessa população, baseando-se em dados fornecidos pelos municípios, no Censo Suas, preenchido pelas secretarias de assistência social estaduais e municipais, e nos registros do CadÚnico, que é essencial para o acesso a serviços de assistência. Além disso, a análise considera taxas de pobreza e urbanização das cidades.

É relevante destacar que a estimativa do Ipea sugere que apenas 31% do contingente total de pessoas em situação de rua está cadastrado no CadÚnico, indicando a necessidade de uma busca ativa mais ampla para inscrição desse grupo.

Apesar de a contagem oficial das pessoas em situação de rua ser parte da Política Nacional para a População em Situação de Rua, criada em 2009, os censos demográficos, incluindo o de 2022, ainda se baseiam na contagem por domicílios. Isso compromete a avaliação precisa da demanda por políticas públicas direcionadas a esse segmento.

Ademais, as estimativas do Ipea não consideram recortes de gênero, embora seja evidente que diferentes grupos de gênero, etnia e situação econômica sejam afetados de maneira distinta. Um estudo do IBGE, em 2020, ressaltou que mulheres foram as mais impactadas na perda de empregos durante o primeiro ano da pandemia, evidenciando a feminização da pobreza, que também se reflete na população em situação de rua.

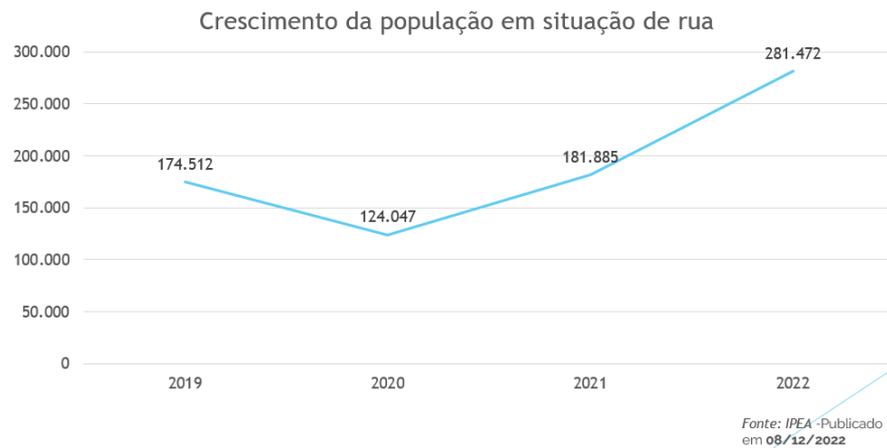
O aumento expressivo da população em situação de rua impõe desafios consideráveis na formulação e execução de políticas públicas voltadas para a assistência em saúde, alimentação, espaços de convivência e acolhimento. É necessário reconhecer que esse crescimento pode ser interpretado como um reflexo da insuficiência das políticas emergenciais.

Especialistas e defensores dos direitos humanos concordam que políticas de "moradia primeiro," que garantem habitação permanente sem condições prévias, como sobriedade ou adesão a tratamento psiquiátrico, representam uma abordagem eficaz.

O debate em torno da busca por pessoas em situação de rua e da implementação de políticas mais permanentes também alcança o Poder Judiciário. A ação proposta por diversos partidos como por exemplo o PSOL e Rede Sustentabilidade, bem como pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), busca reduzir as condições desumanas enfrentadas por esse grupo em situação de vulnerabilidade. O envolvimento do Supremo Tribunal Federal (STF) ressalta a

gravidade da situação e a necessidade de ações imediatas.

A expansão da população em situação de rua no Brasil é um problema complexo que demanda uma abordagem de vários campos e políticas públicas efetivas. A análise acadêmica desse cenário revela a urgência de soluções que abordem as causas subjacentes desse fenômeno e garantam dignidade e oportunidades para aqueles que se encontram nessa situação precária.



Agora é inegável o fato de que muitas pessoas foram para as ruas por fatores externos a covid-19, o Brasil já é um país com um histórico trágico de população em situação de rua como pode ser demonstrado segundo Nunes (2021, p.55) :

O vírus expôs e aumentou as desigualdades de renda, gênero e raça, revelando como nosso sistema profundamente desigual, racista e patriarcal afeta particularmente mulheres e homens negros e outros grupos racializados, excluídos e historicamente marginalizados e oprimidos no Brasil e no mundo.

A problemática das pessoas em situação de rua, exacerbada pela pandemia de COVID-19, é um desafio global que requer uma abordagem multidisciplinar e a cooperação entre o poder público e a iniciativa privada. A disseminação dessa realidade social complexa foi notável em nível global, afetando regiões de todos os continentes, e o Brasil, infelizmente, não foi exceção a essa tendência preocupante.

A resposta à pandemia no Brasil foi marcada por inaptidões governamentais e desentendimentos entre os níveis federal e estadual, que prejudicaram a eficácia das medidas de contenção do vírus. Essa falta de coordenação e liderança se refletiu negativamente na abordagem das questões sociais, incluindo o aumento significativo do número de pessoas em situação de rua.

É importante ressaltar que a pandemia impactou de forma desigual diferentes

estratos socioeconômicos, a baixa escolaridade é um fator importante, já que cerca de 59% das pessoas em situação de rua não possuem o Ensino Fundamental completo.

Aprofundando as disparidades sociais já existentes. Pessoas em situação de rua enfrentaram desafios adicionais em relação ao acesso a abrigos, assistência médica e alimentação, colocando-as em uma situação ainda mais vulnerável.

Uma abordagem para conter esse problema requer uma combinação de políticas públicas que envolvam habitação, saúde mental, emprego e reinserção social, como também uma política mais tolerante. A iniciativa privada também pode desempenhar um papel importante ao investir em programas de responsabilidade social, fornecendo recursos financeiros e parcerias estratégicas com organizações não governamentais que trabalham diretamente com populações em situação de rua.

As partes mais atingidas como sempre são as populações que infelizmente passam por situação de maior vulnerabilidade no Brasil, as minorias compostas por negros, pardos, e mulheres como fica demonstrado por Nunes, 2021, p. 27):

Em 2018, o levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos (SMASDH) em parceria com o Instituto Pereira Passos, denominados “Somos todos Cariocas”, mostrou que há 4.628 pessoas em situação de rua, o levantamento foi realizado no dia 23 de janeiro de 2018. Conseguiram identificar que 81% se declararam do sexo masculino e 19% do sexo feminino, possuindo duas em cada três pessoas idades entre 30 e 59 anos. No que se refere à questão racial, 45% eram pardos e 33% pretos. Estes números, no entanto, divergem consideravelmente do divulgado pelo Fórum da População em Situação de Rua e da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, que sugerem uma população próxima a 15 mil pessoas.

Portanto fica evidente que medidas governamentais são extremamente necessárias para litigar problemas de cunho histórico que são perpetuados a gerações em nosso país, e que são explicitamente evidenciados em momentos de crise. O racismo estrutural, e o sexismo afeta de forma profunda nossa sociedade. E se torna notório que oportunidades se tornam ainda mais esparsas no contexto apresentado.

3. AS IMPLICAÇÕES DAS AÇÕES ESTATAIS

3.1. Proteção do direito de propriedade e os limites da atuação estatal.

Em meio há varias medidas governamentais tomadas para tentar impedir a falência de empresas e um crescimento da população de rua, um novo debate surgiu, do quanto o estado pode interferir em propriedades privadas no contexto de crise.

O direito de propriedade é uma pedra angular dos sistemas legais e econômicos em sociedades democráticas. Ele não apenas confere aos indivíduos o direito de possuir, usar e dispor de bens de acordo com suas vontades, mas também desempenha um papel vital na promoção do crescimento econômico, incentivando o investimento e a estabilidade jurídica. A proteção eficaz desse direito é essencial para manter a confiança dos cidadãos em suas instituições legais e garantir a prosperidade econômica.

Embora o direito de propriedade seja fundamental, sua proteção não é absoluta, especialmente em circunstâncias excepcionais que exigem a intervenção do Estado. Os governos têm a responsabilidade de proteger o interesse público, o que pode, em alguns casos, exigir restrições temporárias ao exercício do direito de propriedade. Um exemplo notável disso foi observado durante a pandemia de COVID-19, quando medidas governamentais foram implementadas em muitas jurisdições para conter a disseminação do vírus e mitigar os impactos econômicos.

A pandemia de COVID-19 apresentou um desafio excepcional, criando um conflito de interesses entre a proteção do direito de propriedade dos proprietários de imóveis e a necessidade de proteger a saúde pública e a estabilidade econômica. A implementação de moratórias de despejo, suspensões de aumentos de aluguel e prorrogações de prazos para pagamento de aluguel ilustra a complexidade desse equilíbrio.

Os governos, ao adotarem medidas que afetam o direito de propriedade, devem fazê-lo em conformidade com os princípios jurídicos e constitucionais. Os tribunais frequentemente desempenham um papel crítico na avaliação da constitucionalidade dessas ações governamentais, garantindo que não haja uma afronta injustificada aos direitos dos proprietários. Conforme denota Sanchez, 2020, p. 51):

O supremo Tribunal Federal (STF) decidiu suspender, até o fim da pandemia do coronavirus, todos os processos e recursos judiciais de reintegração de posse e de anulação de demarcação de territorios indígenas em tramitação no Brasil. Dessa forma a jurisprudencia tem suspenso o cumprimento de sentença de reintegração de posse ou mandado judicial similar em época de pandemia mundial

A pandemia de COVID-19 demonstrou a importância de encontrar um equilíbrio sensato entre a proteção do direito de propriedade e a necessidade de ação governamental em circunstâncias excepcionais. As medidas adotadas durante a pandemia foram fundamentais para a segurança habitacional dos inquilinos e a estabilidade econômica, mas também levantaram questões sobre os limites da atuação estatal.

3.2. Efeitos da Crise da Covid-19 no Índice de Reajuste do Valor Locatício

A pandemia da Covid-19, que eclodiu em 2019 e perdurou nos anos subsequentes, provocou uma série de desafios e transformações no mercado imobiliário global. Este estudo se propõe a analisar como a crise sanitária afetou o índice de reajuste do valor locatício, um componente crucial nas dinâmicas dos contratos de aluguel.

A crise trouxe mudanças significativas nos padrões de demanda e oferta de imóveis, à medida que as restrições de mobilidade e o aumento do trabalho remoto levaram locatários a reavaliar suas necessidades de espaço e localização. Isso impactou diretamente a negociação de contratos de aluguel e os mecanismos de reajuste de valores.

Contratos de locação geralmente incluem cláusulas que especificam como os valores de aluguel serão reajustados ao longo do tempo, muitas vezes ligados a índices de inflação ou variações nos preços de mercado. A crise da Covid-19 gerou desafios para a aplicação desses índices, uma vez que a inflação e a estabilidade dos preços foram afetadas.

Locadores e locatários tiveram que desenvolver estratégias adaptativas para lidar com as incertezas trazidas pela pandemia. Negociações de renovação de contratos, concessões temporárias de redução de aluguel e adaptações nos termos contratuais tornaram-se comuns.

Além disso, políticas de congelamento de aluguel implementadas por governos locais em resposta à crise também desempenharam um papel significativo na manutenção dos valores locatícios.

É importante considerar que os efeitos da crise da Covid-19 no índice de reajuste do valor locatício continuam a ser objeto de estudo à medida que o mercado imobiliário evolui. As perspectivas futuras incluem desafios e oportunidades para locadores, locatários e reguladores, à medida que a sociedade se adapta a uma nova

realidade pós-pandemia.

Os índices IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) e IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) desempenharam um papel significativo na análise dos efeitos da crise da Covid-19 no índice de reajuste do valor locatício.

O IGPM, por sua natureza abrangente, é frequentemente utilizado como referência em contratos de locação, determinando o reajuste anual dos aluguéis. No entanto, durante a crise da Covid-19, a volatilidade e as flutuações nos preços de diversos setores da economia afetaram a aplicação do IGPM, levando a discussões sobre sua adequação como índice de reajuste em um contexto de crise econômica.

O IPCA, por sua vez, é um dos principais indicadores de inflação utilizado no Brasil. Embora não seja comumente empregado como referência direta para reajustes de aluguel, suas variações têm implicações diretas no poder de compra dos locatários, influenciando suas negociações com locadores e afetando indiretamente os valores locatícios.

Assim, tanto o IGPM quanto o IPCA desempenharam papéis relevantes na dinâmica dos contratos de locação durante a crise da Covid-19, refletindo a complexidade das negociações e dos mecanismos de reajuste de valores em um contexto econômico desafiador.

3.3. Impacto no aluguel comercial

O impacto comercial foi significativo e para manutenção da existências destes ambientes comerciais foram criadas espécies de isenções que duraram durante meses para que as empresas não enfrentassem um processo de falência.

A pandemia da COVID-19 impactou significativamente as locações comerciais no Brasil, levando a uma série de desafios e transformações no mercado imobiliário. A crise trouxe mudanças significativas nos padrões de procura e oferta de imóveis, uma vez que as restrições de mobilidade e o aumento do trabalho remoto levaram os inquilinos a reavaliar as suas necessidades de espaço e localização. Isso impactou diretamente na negociação dos contratos de aluguel e nos mecanismos de ajuste de valores.

Os contratos de locação comercial foram dos mais afetados no âmbito das relações privadas. Tais contratos são responsáveis por gerar desenvolvimento significativo na economia brasileira, demonstrando sua importância. Os proprietários

e inquilinos tiveram de desenvolver estratégias adaptativas para lidar com as incertezas trazidas pela pandemia. Negociações para renovações de contratos, concessões temporárias para redução de aluguéis e adaptações nos termos contratuais tornaram-se comuns. Além disso, as políticas de congelamento de rendas implementadas pelos governos locais em resposta à crise também desempenharam um papel significativo na manutenção dos valores das rendas.

O IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) e o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) tiveram papel significativo na análise dos efeitos da crise da COVID-19 no índice de reajuste do valor dos aluguéis. O IGPM, pela sua natureza abrangente, é frequentemente utilizado como referência em contratos de locação, determinando o reajuste anual dos aluguéis. Contudo, durante a crise da COVID-19, a volatilidade e as flutuações nos preços de vários setores da economia afetaram a aplicação do IGPM, levando a discussões sobre a sua adequação como índice de ajustamento num contexto de crise económica.

Já o IPCA é um dos principais indicadores de inflação utilizados no Brasil. Embora não seja comumente utilizado como referência direta para reajustes de aluguel, suas variações têm implicações diretas no poder de compra dos inquilinos, influenciando suas negociações com os proprietários e afetando indiretamente os valores dos aluguéis.

Os efeitos da crise da COVID-19 nas locações comerciais no Brasil continuam a ser estudados à medida que o mercado imobiliário evolui. As perspectivas futuras incluem desafios e oportunidades para proprietários, inquilinos e reguladores à medida que a sociedade se adapta a uma nova realidade pós-pandemia. Segundo GONÇALVES, p. 276):

A teoria que se desenvolveu com o nome de *rebus sic stantibus* consiste basicamente em presumir, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita (não expressa) de uma cláusula, pela qual a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. Se esta, no entanto, modificar-se em razão de acontecimentos extraordinários, como uma guerra, por exemplo, que tornem excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz que o isente da obrigação, parcial ou totalmente.

Não podemos esquecer que houveram modificações no processo de falência. A lei de falência, estabelece uma série de disposições e procedimentos relacionados aos processos de falência e recuperação judicial. Esses incluem a suspensão de

obrigações de dívida, apreensão de ativos e métodos alternativos de tomada de decisão.

No contexto da falência, após as intimações e a publicação do edital, o juiz instaura um incidente de classificação de crédito público para cada Fazenda Pública credora. Em caso de rejeição do plano de recuperação judicial proposto pelos credores, a recuperação judicial é convertida em falência. A lei também permite conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial.

A alienação de bens ou a garantia outorgada pelo devedor a adquirente ou a financiador de boa-fé, desde que realizada mediante autorização judicial expressa ou prevista em plano de recuperação judicial ou extrajudicial aprovado, não pode ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico. Reconhece processos estrangeiros relacionados ao mesmo devedor, buscando cooperação e coordenação entre os processos. Além disso, estabelece um prazo máximo de três anos para os credores apresentarem pedido de habilitação ou de reserva de crédito, sob pena de decadência.

A lei também prevê a possibilidade de extensão do prazo de recuperação judicial por até dois anos, se o plano de recuperação judicial atender a certos requisitos, como a apresentação de garantias julgadas suficientes pelo juiz e a aprovação pelos credores titulares de créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho.

Em relação aos processos falimentares transnacionais, a lei estabelece que nenhum ativo, bem ou recurso remanescente da liquidação será entregue ao falido se ainda houver passivo não satisfeito em qualquer outro processo falimentar transnacional. Além disso, o processo de falência transnacional principal só pode ser finalizado após o encerramento dos processos não principais ou após a constatação de que, nesses últimos, não há ativo líquido remanescente.

Finalmente, a lei prevê a possibilidade de doação de bens da massa falida, caso não haja proposta concreta dos credores para assumi-los e se não houver interessados na doação.

CONCLUSÃO

A pandemia da COVID-19, que surgiu em 2019 e continuou a assolar o mundo nos anos subsequentes, trouxe consigo uma série de desafios e transformações significativas no cenário do mercado imobiliário em escala global. O presente estudo almejou analisar, com a profundidade que a complexidade do tema demanda, de que maneira a mencionada crise sanitária impactou o índice de reajuste do valor locatício, um componente de extrema relevância nas relações contratuais de aluguel.

No cerne desse desafio analítico, reside a compreensão de que a crise da COVID-19 desencadeou mudanças substanciais nos padrões de demanda e oferta de imóveis. As restrições de mobilidade, o advento do trabalho remoto em larga escala e a reavaliação das necessidades de espaço e localização por parte dos locatários tiveram efeitos diretos nas negociações de contratos de aluguel e, por conseguinte, nas dinâmicas que regem os mecanismos de reajuste de valores.

Em uma perspectiva mais específica, é crucial notar que os contratos de locação frequentemente incorporam cláusulas que especificam como os valores de aluguel serão reajustados ao longo do tempo. Isso pode se dar, por exemplo, com base em índices de inflação ou variações nos preços de mercado. Contudo, a crise da COVID-19 introduziu desafios significativos à aplicação destes índices, uma vez que a inflação e a estabilidade dos preços foram impactadas de maneira singular.

Locadores e locatários, no enfrentamento das incertezas trazidas pela pandemia, se viram compelidos a desenvolver estratégias adaptativas para lidar com a volatilidade econômica e as variações nos preços de insumos e serviços que compõem os índices de reajuste. Negociações relativas à renovação de contratos, concessões temporárias de redução de aluguel e adaptações nos termos contratuais tornaram-se práticas cada vez mais comuns.

Nesse contexto, a pandemia da COVID-19 suscitou uma série de questionamentos cruciais que clamam por uma abordagem aprofundada e ampla. Como os locatários e locadores enfrentaram os desafios trazidos pela crise sanitária? De que maneira as políticas de congelamento de aluguel implementadas por governos locais afetaram a dinâmica do mercado imobiliário? Quais são os impactos de longo prazo dessas mudanças nas relações contratuais de aluguel?

Ademais, a crise sanitária evidenciou a necessidade de uma análise criteriosa sobre os limites da atuação estatal na proteção do direito de propriedade, que é uma

pedra angular dos sistemas legais e econômicos nas sociedades democráticas. Os governos, ao adotarem medidas que afetam o direito de propriedade, devem fazê-lo em conformidade com os princípios jurídicos e constitucionais, garantindo a segurança jurídica e a proteção dos interesses públicos.

Em conclusão, a crise da COVID-19 instaurou uma complexa rede de desafios e oportunidades no contexto dos contratos de locação imobiliária. O presente estudo busca lançar luz sobre os múltiplos aspectos dessa temática, abordando desde a dinâmica dos índices de reajuste até as implicações para locatários, locadores e reguladores. À medida que o mercado imobiliário evolui em resposta a essas transformações, a análise desses desafios e oportunidades permanece fundamental para uma compreensão abrangente das relações contratuais de aluguel em um mundo pós-pandêmico.

**IMPACTS OF THE PANDEMIC ON REAL ESTATE LAW
FROM CONTRACTUAL RELATIONSHIPS TO MAINTAINING THE BASIC RIGHT
TO HOUSING AND PRIVATE PROPERTY.**

The article examines the impact of the COVID-19 pandemic on real estate contracts, focusing on the Brazilian scenario through a bibliographic review methodology. It highlights the relevance of rental contracts as options for residence and business, promoting economic and social stability. Restrictions during periods of confinement affected everyone's daily lives, revealing limitations and problems in the Brazilian housing situation. A historical and conceptual analysis of private property rights is proposed for a more in-depth understanding. The focus is to understand how rental contracts contribute to economic and social development, considering legal security and access to housing. The pandemic has resulted in financial difficulties, highlighting the need to consider risks when entering into real estate contracts. The article highlights the importance of understanding the history and foundations of private property rights in the Brazilian context. Pointing out challenges and difficulties in legislation and practice, which can have an impact on the stability of individuals and communities.

Keywords: rental contracts, economic stability, social stability, access to housing, legislation.

REFERÊNCIAS

BEZERRA, Filho et al... O impacto do COVID-19 no mercado imobiliário brasileiro: uma análise do setor de locação residencial e comercial na cidade do Rio de Janeiro.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República, 2016.

BRASIL. LEI Nº 14.216, de 7 de outubro de 2021, Brasília, DF: Presidente da República, 2021.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, v. 4: Direito das Coisas. 33. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2020.

KELSEN, Hans. Teoria Pura do Direito. 10. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

MACHADO, Rodrigo Barioni; MACHADO, Rodrigo Barioni. O impacto da pandemia do COVID-19 no mercado imobiliário brasileiro: uma análise dos contratos de locação comercial e residencial.

MAFRA, O impacto da pandemia do COVID-19 no mercado imobiliário brasileiro. Revista Brasileira de Direito Civil, Belo Horizonte, v. 23, n. 1, p. 1-22, jan./mar. 2022. Disponível em: 2. Acesso em: 25 set. 2023.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Contratos Imobiliários: impactos da pandemia do coronavírus/ Marcelo de Oliveira Milagres – Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.

NUNES, População em situação de rua em tempos de pandemia da Covid-19 [recurso eletrônico] – Rio de Janeiro: Ed. PUC-Rio, 2021

NUNES, Rizzatto. Curso de Direito do Consumidor. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

SANCHEZ, Julio Cesar. Covid-19 e os Reflexos no Direito Imobiliário e nos Contratos Imobiliários\ Julio Cesar Sanchez – Leme, SP JH Mizuno, 2020

SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 14. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2016.