



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO

NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA

COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE

CONCLUSÃO DE CURSO

ARTIGO CIENTÍFICO

**OS IMPACTOS DA PANDEMIA PELA COVID-19 NA APLICAÇÃO DA LEI DO
INQUILINATO E NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO
LOCATÁRIO**

ORIENTANDO: KAIO FELIPE CORACINI AZEVEDO

ORIENTADOR (A): PROF. (A). MS.:

GOIÂNIA
2025

KAIO FELIPE CORACINI AZEVEDO

**OS IMPACTOS DA PANDEMIA PELA COVID-19 NA APLICAÇÃO DA LEI DO
INQUILINATO E NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO
LOCATÁRIO**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de
Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação
da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof. (a)
Orientador (a):

GOIÂNIA

2025

KAIO FELIPE CORACINI AZEVEDO

**OS IMPACTOS DA COVID-19 NA APLICAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO E NA
PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO.**

Data da Defesa: ____ de _____ de ____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo

SUMÁRIO

RESUMO	05
INTRODUÇÃO	07
1. O HISTÓRICO DA LEI DO INQUILINATO	08
1.1 PRINCÍPIOS NORTEADORES DA RELAÇÃO LOCATÍCIA	10
1.2 Aspectos gerais e estrutura normativa da Lei do Inquilinato	13
2. A PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO	15
2.1 GARANTIAS E BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO	17
2.2 A Tutela Judicial nas Ações de Despejo e Reajuste Abusivo.....	19
3. OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS	22
3.1 SOLUÇÕES APLICÁVEIS PARA A RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS LOCATÍCIOS.....	27
4. O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE O INQUILINATO NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO.....	30
5. A APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS E A EFETIVIDADE DA PROTEÇÃO DO LOCADOR	31
CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	35

OS IMPACTOS DA COVID-19 NA APLICAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO E NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

¹ Kaio Felipe Coracini Azevedo

RESUMO

O estudo analisa os efeitos da pandemia da COVID-19 na aplicação da Lei do Inquilinato e na proteção dos direitos de locadores e locatários, ressaltando a evolução histórica do diploma legal e seus reflexos na segurança jurídica das relações locatícias durante situações extraordinárias. O objetivo consistiu em examinar como a legislação buscou equilibrar os interesses de ambas as partes, assegurando ao locatário o direito fundamental à moradia e ao locador a efetividade da tutela de seu patrimônio e de seu crédito, mesmo diante dos desafios impostos pela crise sanitária. O método utilizado foi de natureza bibliográfica e jurisprudencial, a partir da consulta a doutrina especializada e decisões judiciais que ilustraram a aplicação prática da norma no contexto da pandemia. Os resultados demonstraram que a Lei nº 8.245/91 consolidou-se como instrumento jurídico de harmonização contratual, promovendo não apenas a estabilidade social, mas também a valorização da função econômica da propriedade. Concluiu-se que a efetividade da lei depende da conjugação entre a atuação do Poder Judiciário e a implementação de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano, de modo a evitar desequilíbrios que fragilizem um dos polos da relação. Dessa forma, a legislação locatícia reafirmou sua relevância como mecanismo de concretização dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da livre iniciativa, inclusive em períodos de crise como a pandemia da COVID-19.

Palavras-chave: Lei do Inquilinato; direitos do locador; direitos do locatário; função social da propriedade; políticas públicas; COVID-19.

¹ Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Acadêmico de Direito Kaio Felipe Coracini Azevedo

Abstract

This study analyzes the effects of the COVID-19 pandemic on the application of the Tenancy Law and the protection of the rights of landlords and tenants, highlighting the historical evolution of the legal instrument and its impact on the legal security of tenancy relationships during extraordinary situations. The objective was to examine how the legislation sought to balance the interests of both parties, ensuring the tenant's fundamental right to housing and the landlord's effective protection of their assets and credit, even in the face of the challenges imposed by the health crisis. The method used was bibliographic and jurisprudential in nature, based on consultation of specialized doctrine and judicial decisions that illustrated the practical application of the law in the context of the pandemic. The results demonstrated that Law No. 8,245/91 has consolidated itself as a legal instrument for contractual harmonization, promoting not only social stability but also the enhancement of the economic function of property. It was concluded that the effectiveness of the law depends on the combination of the actions of the Judiciary and the implementation of public policies aimed at urban development, in order to avoid imbalances that weaken one of the poles of the relationship. Thus, the lease legislation reaffirmed its relevance as a mechanism for realizing the constitutional principles of human dignity, the social function of property, and free enterprise, even during periods of crisis such as the COVID-19 pandemic.

Keywords: Tenancy Law; landlord's rights; tenant's rights; social function of property; public policies; COVID-19.

INTRODUÇÃO

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) constitui o marco regulatório das locações urbanas no Brasil, estabelecendo os direitos e deveres tanto do locador quanto do locatário, em conformidade com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da livre iniciativa, o contrato de locação, por sua relevância econômica e social, integra o cotidiano de milhões de brasileiros e, por isso, merece análise detalhada acerca de seus efeitos práticos e da proteção conferida aos sujeitos envolvidos.

Além disso, a pandemia da COVID-19 trouxe novas dinâmicas às relações locatícias, impactando diretamente a proteção dos direitos do locador e do locatário, o que reforça a relevância do presente estudo.

O problema do presente estudo decorre da necessidade de compreender de que maneira a legislação locatícia contribui para garantir o direito fundamental à moradia, assegurado ao locatário, e, simultaneamente, para resguardar o direito de propriedade do locador, do ponto de vista jurídico, revela-se essencial analisar a efetividade das normas diante dos conflitos decorrentes da inadimplência, da renovação contratual e da destinação econômica do imóvel, questões que frequentemente são levadas ao Poder Judiciário.

O objetivo principal consiste em examinar os impactos da Lei do Inquilinato na proteção dos direitos de ambas as partes, observando como o legislador buscou equilibrar interesses distintos sem desconsiderar a função social do contrato, para alcançar tal fim, o trabalho foi estruturado em três capítulos, conforme o sumário apresentado.

O primeiro capítulo aborda o histórico da Lei do Inquilinato, destacando os princípios norteadores da relação locatícia e os aspectos gerais que fundamentam a disciplina jurídica das locações, o segundo capítulo analisa a proteção dos direitos do locatário, com ênfase nas garantias previstas em lei e nos instrumentos que asseguram o direito à moradia, o terceiro capítulo examina um caso concreto, no qual se discute a aplicação das políticas públicas voltadas à efetividade da proteção do locador, demonstrando como a jurisprudência tem interpretado e aplicado a norma.

O estudo foi desenvolvido a partir de doutrina e jurisprudência, com base em autores renomados do Direito Civil e do Direito Imobiliário, seguindo as diretrizes

metodológicas estabelecidas pelas normas da ABNT, o que confere ao trabalho rigor científico e confiabilidade acadêmica.

1. O HISTÓRICO DA LEI DO INQUILINATO

A regulamentação das relações de locação urbana no Brasil evoluiu ao longo do tempo até atingir o formato atual, instituído pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato.

Essa trajetória foi influenciada por mudanças sociais, urbanísticas e econômicas, que moldaram o conteúdo e os objetivos das normas locatícias ao longo do desenvolvimento histórico.

Para compreender a legislação vigente, é fundamental analisar seu percurso jurídico detalhadamente, desde a regulação primária prevista no Código Civil de 1916 até a implementação de um diploma legal específico que buscou promover o equilíbrio nas relações entre locadores e locatários.

No início do século XX, a locação de imóveis era regulamentada genericamente pelo Código Civil de 1916, especialmente nos artigos 1.197 a 1.248, que tratavam da locação como contrato bilateral de prestação de serviços, entretanto, essa legislação mostrou-se insuficiente para atender às particularidades da locação urbana, sobretudo em face do crescimento populacional e do processo de urbanização em curso no país.

Nesse contexto, Carlos Roberto Gonçalves (2019, p.511), observa que:

A locação de imóveis, especialmente urbanos, exigia um tratamento mais cuidadoso do que aquele dispensado pelo Código Civil de 1916. Esse diploma, voltado para uma sociedade predominantemente agrária, não anteviu os complexos conflitos urbanos que surgiram nas décadas seguintes. Com o aumento do fluxo migratório para os centros urbanos e a consequente elevação da demanda por moradia, tornou-se evidente a necessidade de legislação especial que equilibrasse os interesses de locadores e locatários em contextos econômicos adversos.

Nas décadas de 1930 a 1980, o Brasil adotou uma série de legislações emergenciais e transitórias relativas à locação urbana, essas normas visaram mitigar os efeitos da inflação e resguardar os direitos dos locatários frente à especulação imobiliária, contudo, frequentemente resultaram em intervenções excessivas na autonomia privada.

Consoante Maria Helena Diniz (2018, p.419) a presença da intervenção estatal caracterizou esse período.

A legislação locatícia transitória, notadamente a partir dos anos 30, refletiu a política estatal de contenção inflacionária e de proteção ao inquilino, promovendo congelamento de aluguéis e dificultando a retomada dos imóveis pelos locadores. Essas medidas, embora justificáveis em contextos de crise, acabaram gerando desequilíbrios, desestímulo ao investimento imobiliário e insegurança jurídica, pois a legislação era constantemente modificada, impedindo a previsibilidade necessária às relações contratuais.

A oscilação legislativa criou um cenário de instabilidade que comprometia tanto o mercado de locação quanto o direito à moradia adequada, em decorrência, emergiu a demanda por uma legislação que consolidasse de forma definitiva os direitos e obrigações nas relações locatícias urbanas.

O jurista Washington de Barros Monteiro (2015, p.325), analisa os efeitos dessa instabilidade:

A sucessão desordenada de leis de natureza provisória contribuiu para o enfraquecimento da segurança jurídica nas relações locatícias. Os locadores viam-se cada vez mais desestimulados a ofertar seus imóveis para aluguel, o que agravava a escassez de moradias. A ausência de critérios objetivos e permanentes comprometia não apenas os contratos privados, mas também a política habitacional urbana.

A promulgação da Lei nº 8.245, em 1991, representou um marco regulatório na legislação de locações urbanas, ao substituir as normativas anteriores, a legislação buscou restabelecer a confiança nas relações locatícias, promovendo maior equilíbrio entre os contratantes e assegurando segurança jurídica ao mercado imobiliário.

Segundo Silvio de Salvo Venosa (2022, p.469), essa alteração foi essencial para a modernização do direito locatício:

A Lei do Inquilinato de 1991 trouxe nova racionalidade às relações de locação urbana. Em um cenário anteriormente marcado por intervenção estatal excessiva e insegurança jurídica, a nova lei firmou-se como um instrumento de modernização do direito locatício. Trouxe previsibilidade, clareza e, principalmente, respeito à autonomia das partes, sem deixar de assegurar a proteção mínima necessária ao inquilino.

Adicionalmente, com a promulgação do Código Civil de 2002, os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato passaram a orientar também os contratos de locação urbana, reforçando valores de equilíbrio e justiça contratual.

O desenvolvimento histórico da Lei do Inquilinato configura-se como uma evolução do conceito de justiça contratual no âmbito das locações urbanas sempre tensionado entre liberdade contratual, função social da propriedade e direito à moradia, ainda na contemporaneidade, essa legislação enfrenta desafios advindos de novos contextos socioeconômicos, como o crescimento do aluguel por aplicativos digitais, a especulação imobiliária e as políticas públicas voltadas à habitação, dessa forma, exige-se uma interpretação dinâmica e atualizada por parte dos profissionais do Direito.

1.1 OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DA RELAÇÃO LOCATÍCIA

A relação locatícia, regulada pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), é orientada por princípios jurídicos que visam promover o equilíbrio entre os interesses do locador e do locatário, assegurando a justiça contratual, estabilidade e segurança nas relações civis, sua aplicação transcende a interpretação normativa, influenciando diretamente a elaboração, execução e resolução dos contratos de locação de imóveis urbanos, além de incorporar valores constitucionais, dessa forma, a análise dos princípios que norteiam a locação constitui procedimento fundamental para a compreensão crítica e técnica do Direito Imobiliário contemporâneo.

Conforme o entendimento do Tribunal de Justiça de Espírito Santo, sobre o assunto:

Ementa: civil. processual civil. apelação cível. ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação em atraso. efeitos da revelia. aplicação. possibilidade. não se amoldando o caso a qualquer das hipóteses previstas no artigo 345 do CPC, é cabível a aplicação dos efeitos da revelia, nos moldes previstos no artigo 344 do CPC, para reputar comprovados a existência da relação locatícia e os valores apontados como devidos, notadamente quando a prova documental que instrui a inicial e os atos processuais praticados no curso do processo, em especial, as certidões que indicam que a recorrida efetivamente ocupava o imóvel objeto do contrato de locação, ao menos até 29.11.2016, e que teve ciência do valor devido no momento da citação,

permanecendo inerte. recurso provido. (apelação cível, nº 0025288-84.2016.8.08.0035, 2ª câmara cível, TJES, relator: Rodrigo Ferreira Miranda)

A decisão reafirma a importância da relação locatícia como núcleo da lide em ações de despejo, e demonstra que, em caso de revelia, é plenamente possível reconhecer a existência da locação e o inadimplemento, desde que o autor apresente prova documental mínima, trata-se de aplicação do dever de cooperação e da boa-fé processual, consagrados no CPC/2015, aliados à presunção de veracidade como consequência da inércia processual da parte ré.

Entre esses princípios, destaca-se o princípio da função social do contrato, o qual preconiza que os efeitos contratuais devem considerar não apenas a vontade das partes envolvidas, mas também sua utilidade para a coletividade.

Como destaca Pablo Stolze Gagliano (2020, p.590) sobre o tema:

O princípio da função social do contrato, introduzido expressamente no artigo 421 do Código Civil de 2002, afasta a visão tradicional do contrato como expressão pura da autonomia da vontade. Nas relações locatícias, esse princípio impede que o contrato sirva apenas ao lucro ou interesse unilateral, exigindo que seu cumprimento respeite a finalidade social da propriedade urbana e o direito à moradia, promovendo o equilíbrio entre o direito do locador à renda e a necessidade do inquilino de habitação digna.

O princípio da boa-fé objetiva constitui vetor fundamental, regulando a conduta das partes desde a fase pré-contratual até a extinção do contrato, esse princípio impõe deveres acessórios, como lealdade, cooperação e transparência, essenciais para prevenir abusos e litígios indevidos.

Consoante as afirmações de Carlos Roberto Gonçalves (2019, p. 517), comenta sobre o assunto:

A boa-fé objetiva é um verdadeiro padrão de conduta exigido das partes contratantes. Em contratos de locação, sua presença é notável, seja na obrigação do locador de entregar o imóvel em condições de uso, seja na do locatário de zelar pelo bem. Esse princípio atua como cláusula geral de correção e contenção de comportamentos oportunistas, garantindo que a confiança mútua seja preservada e que a relação jurídica cumpra sua função social.

Adicionalmente, destaca-se o princípio do equilíbrio contratual, sobretudo nas situações de revisão contratual decorrentes de onerosidade excessiva ou imprevisibilidade de eventos, frente às flutuações econômicas e às crises

habitacionais, esse princípio assegura a preservação dos contratos, evitando o sacrifício desproporcional de uma das partes.

A doutrina de Silvio de Salvo Venosa esclarece essa concepção:

O contrato de locação, embora expressão da liberdade contratual, deve preservar a proporcionalidade entre os encargos e as vantagens assumidas. A lei do inquilinato, ao prever possibilidades de revisão do valor do aluguel e critérios objetivos de reajuste, manifesta o princípio do equilíbrio, o qual se apresenta como salvaguarda contra abusos e contra o rompimento do sinalagma contratual por fatores externos e supervenientes.

Adicionalmente, é imperativo considerar o princípio da continuidade da locação, particularmente relevante nas relações de consumo e em contextos sociais de vulnerabilidade, este princípio busca assegurar a estabilidade na posse do imóvel locado, reconhecendo a finalidade habitacional do contrato e limitando a possibilidade de retomada unilateral e arbitrária.

Nesse sentido, Maria Helena Diniz (2018, p. 421), destaca:

A continuidade da locação decorre da própria natureza social da moradia e do vínculo que se estabelece entre o locatário e o imóvel, principalmente quando se trata de residência familiar. O direito não pode permitir que a vontade unilateral do locador prejudique, sem justa causa, a estabilidade da vida do locatário. Assim, mecanismos legais de renovação contratual e limitação da denúncia vazia servem para materializar esse princípio.

Por último, destaca-se o princípio da autonomia privada mitigada, que permite às partes estabelecer cláusulas contratuais desde que não contrariem normas de ordem pública ou princípios essenciais, a locação constitui uma expressão da autonomia da vontade, sujeita, contudo, às limitações impostas pelo ordenamento jurídico.

Compreendemos que os princípios orientadores da relação locatícia conferem sólida estrutura normativa à Lei do Inquilinato, possibilitando sua adequação aos preceitos sociais e constitucionais, esses princípios fundamentam a interpretação sistemática da legislação, a formulação de cláusulas contratuais consonantes com os valores do ordenamento jurídico e a resolução equitativa de conflitos, dessa forma, seu estudo é relevante não apenas para o entendimento teórico do direito, mas também é imprescindível para a atuação prática do profissional do direito na área imobiliária.

1.2 Os aspectos gerais da lei do inquilinato nas locações de imóveis urbanos

A Lei nº 8.245/1991, denominada Lei do Inquilinato, constitui um marco regulatório essencial para as relações jurídicas de locação de imóveis urbanos no Brasil. Sua finalidade é estabelecer diretrizes para os direitos e deveres entre locador e locatário, buscando assegurar maior segurança jurídica e estabilidade nas contratações.

A legislação abrange aspectos materiais e processuais dos contratos de locação, promovendo o equilíbrio entre os interesses patrimoniais do proprietário e as necessidades sociais de moradia ou uso comercial do inquilino.

Inicialmente, cabe destacar que a Lei do Inquilinato regula as locações de imóveis urbanos que não estejam sujeitas às normas de arrendamento rural ou hospedagem hoteleira, conforme disposto no art. 1º da referida norma, nesse contexto, O professor Silvio de Salvo Venosa (2022, p.445), enfatiza a abrangência e relevância da legislação.

A Lei nº 8.245/1991 tem por objetivo disciplinar a locação de imóveis urbanos em suas diversas modalidades, inclusive residenciais e comerciais, suprimindo as lacunas e inseguranças deixadas pelos regimes anteriores. Trata-se de legislação que, embora infraconstitucional, precisa ser lida sob a luz dos princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. A estrutura normativa da lei visa proteger o equilíbrio contratual e coibir abusos que historicamente marcaram o mercado locatício.

A legislação dispõe sobre os elementos essenciais do contrato de locação, incluindo a identificação das partes, a descrição do imóvel, o valor do aluguel e a finalidade do bem, essa formalização contratual não exige instrumento público, podendo ser realizada por escrito ou verbalmente, o que favorece sua aplicação prática, conforme assinala Carlos Roberto Gonçalves (2019, p.502), neste contexto:

Não se exige forma especial para o contrato de locação, podendo ser ele celebrado por escrito ou verbalmente. Todavia, por razões probatórias, recomenda-se a celebração por instrumento escrito. A ausência de formalismo legal não implica ausência de rigidez jurídica, pois a Lei do Inquilinato dispõe detalhadamente sobre os direitos e deveres de ambas as partes, independentemente da forma do contrato, o que confere ampla proteção ao equilíbrio da relação jurídica.

Um dos aspectos mais importantes da Lei é o tratamento conferido à renovação e à rescisão contratual, a legislação permite a retomada do imóvel ao final

do contrato, excetuadas algumas hipóteses, como a renovação compulsória prevista para contratos comerciais de longo prazo, nos termos do art. 51 da lei.

Outro aspecto de destaque refere-se às disposições relativas às garantias locatícias, incluindo fiança, caução, seguro fiança e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, a imposição de uma única modalidade de garantia por contrato constitui uma medida de proteção legal ao locatário, prevenindo encargos excessivos e abusivos.

Segundo Washington de Barros Monteiro (2015, p.337), tal restrição configura um avanço no âmbito normativo.

O legislador, ao prever expressamente que só se admite uma única garantia locatícia, visou impedir que o locatário seja compelido a apresentar múltiplas garantias, o que configuraria desequilíbrio contratual. Trata-se de norma cogente, cuja inobservância implica nulidade da cláusula e, consequentemente, possibilidade de denúncia da garantia por parte do fiador, o que mostra a preocupação da lei com a justiça contratual.

A Lei do Inquilinato estabelece disposições específicas relativas ao procedimento processual das ações locatícias, visando garantir maior celeridade e efetividade na tramitação desses litígios, as ações de despejo, em particular, obedecem a rito especial com prazos reduzidos e previsão de concessão de liminar em hipóteses determinadas, atendendo à função social do imóvel urbano.

Conforme apontado pelo professor Pablo Stolze Gagliano (2020, p. 607), comenta sobre o assunto:

O rito especial das ações locatícias, notadamente a de despejo, representa uma tentativa do legislador de conferir maior efetividade à tutela do direito de propriedade e ao cumprimento das obrigações contratuais. A possibilidade de liminar, prevista em situações específicas, visa proteger o locador contra a inadimplência contumaz e o uso indevido do bem, sem prejudicar o direito de defesa do locatário, que permanece assegurado dentro do devido processo legal.

A Lei do Inquilinato apresenta elevada densidade normativa e dispõe de mecanismos específicos destinados a regular as distintas etapas da relação locatícia, desde sua constituição até a sua extinção, sua análise e aplicação prática requerem atualização contínua, considerando as mudanças sociais, jurisprudenciais e econômicas, configurando-se como instrumento fundamental para assegurar a

harmonização nas relações jurídicas relacionadas à posse e ao uso de imóveis urbanos.

2. A PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO

A proteção dos direitos do locatário na legislação brasileira reflete a busca pelo equilíbrio contratual nas relações privadas, especialmente no âmbito da locação de imóveis urbanos.

A Lei nº 8.245/1991, denominada Lei do Inquilinato, além de estabelecer a disciplina contratual entre locador e locatário, dispõe de dispositivos específicos voltados à proteção do inquilino, considerando sua condição econômica e socialmente vulnerável, essa normatização está alinhada aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da solidariedade.

Historicamente, o locatário era frequentemente considerado como parte vulnerável na relação locatícia, sendo submetido a contratos com cláusulas abusivas, práticas de despejo sumário e à ausência de garantias mínimas, com o avanço legislativo, houve uma mudança no enfoque para a efetiva tutela dos direitos fundamentais do locatário, incluindo o direito à moradia, à proteção de pontos comerciais e ao devido processo legal em casos de rescisão contratual.

Nesse contexto, Maria Helena Diniz (2018, p.446), esclarece:

A Lei do Inquilinato reconhece que, em muitas situações, o locatário ocupa uma posição jurídica de hipossuficiência frente ao locador, especialmente quando se trata de moradia. Assim, a legislação visa tutelar direitos básicos do inquilino, como a vedação ao despejo arbitrário, o direito de preferência na compra do imóvel, e a proteção ao ponto comercial, tudo isso em consonância com a função social da propriedade e com a dignidade da pessoa humana, princípios norteadores do direito civil contemporâneo.

Um dos principais mecanismos de proteção ao locatário é o direito de preferência, previsto no artigo 27 da Lei do Inquilinato, esse direito garante ao inquilino a oportunidade de adquirir o imóvel locado em condições iguais às oferecidas a terceiros, caso o locador opte por vendê-lo.

Como pontua Carlos Roberto Gonçalves (2019, p.508) comenta sobre:

O direito de preferência conferido ao locatário reflete um compromisso do legislador com a estabilidade da relação jurídica e com a proteção do inquilino contra investidas que possam colocar em risco seu uso contínuo e pacífico

do imóvel. Ao exigir que o locador notifique formalmente o locatário e respeite prazo legal para o exercício do direito, a Lei do Inquilinato promove segurança e justiça na negociação, coibindo práticas arbitrárias ou de má-fé.

Outro mecanismo de destaque é a vedação de cláusulas abusivas, especialmente aquelas que eximiriam o locador de sua obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso, o artigo 22 da legislação estabelece deveres específicos ao locador, como a entrega do imóvel em condições de atender à finalidade prevista e assegurar o uso pacífico durante toda a vigência da locação. Segundo o professor Silvio de Salvo Venosa (2022, p.453), essa disposição legal constitui uma verdadeira cláusula geral de proteção.

As obrigações do locador, tal como previstas na Lei nº 8.245/1991, não podem ser afastadas por cláusulas contratuais que coloquem o locatário em desvantagem exagerada. Trata-se de um limite imposto ao princípio da autonomia da vontade, em nome da boa-fé objetiva e da função social do contrato. O locador deve garantir a fruição do imóvel em condições adequadas, sob pena de responder por perdas e danos, o que fortalece a posição jurídica do inquilino.

A legislação assegura proteção contra despejos imotivados ou sumários, estabelecendo prazos, requisitos e procedimentos processuais específicos, o locatário não pode ser removido do imóvel sem o devido processo legal e, em determinadas situações, como nas locações residenciais com prazo determinado, a retomada do bem está condicionada à existência de motivos devidamente fundamentados.

No âmbito das locações comerciais, a legislação assegura ao inquilino empreendedor o direito à renovação compulsória do contrato, desde que atendidos os requisitos previstos no art. 51, essa previsão visa impedir que o locador, por motivos de conveniência ou especulação, obstaculize a continuidade de atividades econômicas que tenham viabilidade e importância social.

Nesse contexto, destaca-se a análise de Washington de Barros Monteiro (2015, p.339):

Ao assegurar o direito à renovação judicial do contrato de locação não residencial, a lei protege o fundo de comércio do empresário, evitando que, após anos de investimento e consolidação de clientela, ele seja privado de seu ponto comercial por razões alheias ao interesse social. Trata-se de uma proteção não apenas ao inquilino, mas também à economia e ao mercado de trabalho.

A Lei do Inquilinato regula de forma técnica a relação entre locador e locatário, promovendo a justiça contratual, a dignidade do usuário e o equilíbrio de forças no contrato de locação, trata-se de uma legislação dinâmica, sensível às transformações sociais e econômicas, que valoriza o uso responsável da propriedade e reconhece o papel do inquilino como agente fundamental na urbanização e no desenvolvimento econômico.

2.1 As garantias legais do direito de preferência, renovação e uso pacífico

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, representa um marco normativo fundamental nas relações locatícias, ao estabelecer não apenas deveres e obrigações contratuais, mas, sobretudo, mecanismos legais que asseguram a estabilidade, segurança jurídica e dignidade do locatário.

O direito de preferência estipulado no artigo 27 da Lei do Inquilinato confere ao locatário a prerrogativa de prioridade na aquisição do bem alugado, em condições equivalentes às de terceiros, sempre que o locador optar por alienar o imóvel, esse dispositivo legal visa resguardar a posse legítima e contínua do inquilino, impedindo a sua suspensão abrupta, e assegura a preservação da continuidade da moradia ou da atividade econômica exercida no imóvel, o ao uso pacífico do imóvel.

Como ensina Silvio de Salvo Venosa (2016, p.259), comenta sobre o assunto:

O direito de preferência previsto no art. 27 da Lei do Inquilinato tem por fundamento a boa-fé e a confiança geradas pela relação contratual. Ele impede que o locador burle os direitos do locatário, conferindo-lhe a oportunidade de manter-se no imóvel por meio da aquisição em igualdade de condições. É importante destacar que a inobservância do direito de preferência enseja a possibilidade de adjudicação judicial do bem pelo locatário, conforme previsto no art. 33 da referida lei.

A inobservância dessa garantia pode resultar não apenas na responsabilização civil, mas também na possibilidade de adjudicação compulsória do imóvel, desde que o locatário manifeste oportunamente interesse na aquisição, conforme entendimento consolidado na jurisprudência.

A renovação obrigatória do contrato de locação comercial é regulada pelos artigos 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991, esse direito busca proteger o fundo de comércio

e a clientela constituída pelo empresário durante o período de vigência do contrato, sendo fundamental para assegurar a função social do contrato.

Conforme Maria Helena Diniz (2018, p.644), comenta sobre:

O direito à renovação do contrato locatício comercial constitui uma das principais manifestações do princípio da continuidade da atividade econômica. Ao estabelecer a necessidade de contrato escrito com prazo mínimo de cinco anos e exploração do mesmo ramo por três anos ininterruptos, a lei visa proteger o fundo de comércio, prevenindo que o término contratual seja utilizado pelo locador como meio de apropriação indevida do valor agregado ao ponto pelo locatário.

Dessa forma, a ação renovatória, quando cabível, impede a rescisão arbitrária do contrato, garantindo previsibilidade e segurança ao empreendedor, desde que atendidos os requisitos legais relativos ao prazo, à continuidade da atividade e à formalização por escrito.

O direito ao uso pacífico do imóvel constitui garantia implícita à própria natureza da relação locatícia e encontra previsão no artigo 22, inciso II, da Lei nº 8.245/1991, este impõe ao locador o dever de assegurar ao inquilino a posse tranquila durante toda a vigência contratual.

Segundo Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2021, p.872), comenta sobre o assunto:

O dever de garantir o uso pacífico do imóvel locado decorre da essência da obrigação do locador de entregar coisa certa e respeitar a posse do locatário, quando terceiros ou até mesmo o próprio locador perturbam essa posse por meio de ameaças injustificadas de despejo, invasões ou restrições arbitrárias há violação direta ao pacto contratual e aos princípios da boa-fé objetiva, podendo o locatário pleitear rescisão contratual e reparação por danos.

Essa garantia frequentemente é desrespeitada na prática, entretanto, é essencial para assegurar o direito à moradia digna e à livre exercício das atividades comerciais, funcionando como instrumento de equilíbrio nas relações contratuais de locação.

As garantias relativas ao direito de preferência, à renovação obrigatória do contrato comercial e ao uso pacífico do imóvel evidenciam que a Lei nº 8.245/1991 não possui caráter meramente dispositivo para interesses essenciais.

Elas proporcionam ao locatário uma proteção jurídica robusta, refletindo os princípios da função social do contrato e da vulnerabilidade da parte mais frágil na

relação locatícia, quando observadas adequadamente, essas garantias promovem harmonia contratual e fortalecem o mercado imobiliário, sua desconsideração pode gerar desequilíbrios jurídicos e aumentar os riscos de judicialização e insegurança jurídica.

2.2 A Tutela Judicial nas Ações de Despejo e Reajuste Abusivo

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, regula as relações jurídicas entre locador e locatário, promovendo segurança, equilíbrio e proteção recíproca, dentre os instrumentos legais essenciais a efetividade dessas, destacam-se a tutela jurisdicional nas ações de despejo e naquelas que envolvem reajustes abusivos do valor do aluguel, o Poder Judiciário desempenha papel fundamental na concretização dos direitos locatícios, especialmente em face de abusos contratuais, inadimplemento reiterado ou práticas desleais.

A ação de despejo constitui o meio judicial destinado à retomada do imóvel locado em hipóteses previstas legalmente, tais como inadimplência, infração contratual, término do prazo contratual ou necessidade de retomada pelo locador, o ordenamento jurídico assegura ao locatário o contraditório e a ampla defesa, ao mesmo tempo em que resguarda o direito do proprietário à posse legítima do bem.

Conforme o entendimento do Carlos Roberto Gonçalves (2021, p.741), comenta sobre o assunto:

A ação de despejo constitui medida legítima do locador para a retomada do imóvel, porém deve observar os princípios constitucionais da ampla defesa e do devido processo legal, a jurisprudência tem exigido, para concessão de liminar de despejo, o cumprimento rigoroso dos requisitos legais, como a notificação prévia e a inadimplência não justificada, trata-se de instituto equilibrado que protege a função social da propriedade sem descuidar do direito de moradia.

Nos termos da Lei nº 8.245/1991, especialmente nos artigos 59 e seguintes, há previsão de hipóteses em que é cabível despejo liminar, como na ausência de pagamento sem garantia contratual adequada e mediante demonstração inequívoca da inadimplência, essa medida visa evitar morosidade processual e minimizar prejuízos ao locador.

Outra intervenção judicial relevante ocorre quando o locador impõe reajustes abusivos no valor do aluguel, muitas vezes em desacordo com o índice

pactuado ou em violação ao princípio da função social do contrato, o artigo 18 da Lei nº 8.245/91 autoriza a revisão judicial do valor locatício para ajustá-lo ao preço de mercado, desde que haja desequilíbrio significativo na relação contratual.

Conforme o entendimento Fábio Ulhoa Coelho (2017, p.336) destaca:

Embora o contrato de locação possa conter cláusula de reajuste periódico, a aplicação de índices desproporcionais ou que gerem onerosidade excessiva ao locatário possibilita intervenção judicial para reequilibrar a relação contratual. A tutela jurisdicional nesses casos busca impedir a quebra do sinalagma contratual, protegendo tanto a viabilidade da locação quanto os direitos patrimoniais das partes. Assim, o Judiciário desempenha papel corretivo e estabilizador fundamental.

Ademais, a ação revisional prevista no artigo 68 da Lei nº 8.245/91 deve ser fundamentada na demonstração objetiva da defasagem entre o valor locativo praticado e o mercado imobiliário vigente, esse mecanismo é essencial para coibir condutas oportunistas por parte do locador em contextos econômicos instáveis.

O Poder Judiciário atua como garantidor do equilíbrio contratual e da boa-fé nas relações locatícias, sua atuação visa não apenas coibir abusos, mas também preservar a posse legítima e assegurar condições dignas ao morador, evitando decisões que agravem injustificadamente sua situação econômica.

Conforme sintetiza Anderson Schreiber (2020, p.204), comenta sobre o assunto:

A intervenção judicial em contratos locatícios especialmente em ações de despejo e revisão de aluguel reflete a função social dos contratos, não se trata de paternalismo judicial, trata-se da aplicação da cláusula geral da boa-fé objetiva, a inadimplência sistemática ou reajustes abusivos justificam modificação ou resolução contratual desde que haja prudência por parte do magistrado na observância ao equilíbrio econômico-social.

Portanto, as ações judiciais relativas ao despejo e à revisão dos valores alugados devem ser interpretadas como instrumentos voltados à concretização da justiça contratual não meramente mecanismos coercitivos assegurando previsibilidade e confiança nas relações locatícias.

A tutela jurisdicional nas ações de despejo e naquelas relacionadas ao reajuste abusivo constitui elemento central na efetividade da Lei nº 8.245/1991, esta representa uma intervenção estatal necessária para equilibrar interesses privados conflitantes com vistas à proteção ao direito à moradia, à segurança patrimonial do

proprietário e à preservação do contrato enquanto instrumento de cooperação social. Ao coibir práticas abusivas e garantir o devido processo legal, o Poder Judiciário atua como garantidor da justiça social no âmbito das relações locatícias urbanas.

Rebus sic stantibus "estando as coisas assim", uma cláusula jurídica latina que implica que a validade de um contrato de execução continuada está condicionada à permanência das circunstâncias fáticas existentes na época de sua assinatura. Se ocorrerem mudanças imprevisíveis e significativas que tornem a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, o contrato pode ser revisto ou até mesmo resolvido, buscando restabelecer o equilíbrio entre elas.

Durante o período da pandemia da COVID-19, a aplicação da cláusula *rebus sic stantibus* tornou-se especialmente relevante nas relações locatícias, uma vez que o cenário de crise sanitária e econômica alterou substancialmente as condições originais dos contratos. Essa cláusula, de origem no Direito Civil, autoriza a revisão ou resolução contratual diante de acontecimentos imprevisíveis e extraordinários que tornem excessivamente onerosa a prestação para uma das partes, conforme o artigo 317 do Código Civil. Assim, o Poder Judiciário passou a reconhecer que a pandemia configurou fato imprevisível e de força maior, legitimando pedidos de redução temporária de aluguéis, suspensão de despejos e renegociação de valores locatícios, em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

A jurisprudência consolidou esse entendimento. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), por exemplo, decidiu que:

A pandemia da COVID-19 constitui fato extraordinário e imprevisível, apto a ensejar a revisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão e na cláusula *rebus sic stantibus*, especialmente quando demonstrada a queda abrupta da receita do locatário, devendo o valor do aluguel ser temporariamente reduzido, de modo a preservar o equilíbrio contratual e a continuidade da relação locatícia. (TJSP, Apelação Cível nº 1000603-68.2020.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 26/08/2020).

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em sede de agravo interno, também reconheceu a possibilidade de intervenção judicial para readequar contratos de locação impactados pela pandemia, desde que comprovada a desproporção excessiva entre as prestações contratuais:

A teoria da imprevisão e a cláusula *rebus sic stantibus* autorizam a revisão contratual quando fatos supervenientes e imprevisíveis tornam a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes, como ocorrido em decorrência da pandemia da COVID-19. (STJ, AgInt no REsp 1.998.206/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 22/06/2022).

Esses precedentes demonstram que a tutela jurisdicional nas ações locatícias durante a pandemia buscou equilibrar os direitos de locadores e locatários, evitando enriquecimento sem causa e assegurando a manutenção dos contratos de forma justa e proporcional. A atuação judicial, guiada pela aplicação do *rebus sic stantibus*, reafirma o papel do Judiciário como instrumento de adaptação do Direito às transformações sociais, especialmente em períodos de crise global.

3. OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

A pandemia da COVID-19 representou um dos maiores desafios recentes às relações contratuais, especialmente às locações urbanas regidas pela Lei nº 8.245/1991. A crise sanitária e econômica deflagrada a partir de março de 2020 trouxe consequências diretas à capacidade financeira de locadores e locatários, colocando em evidência a necessidade de reinterpretar os princípios da boa-fé, da função social do contrato e do equilíbrio contratual diante de um cenário de imprevisibilidade e força maior.

Durante o período pandêmico, o Poder Judiciário foi amplamente provocado a se manifestar sobre pedidos de redução temporária de aluguel, suspensão de despejos e renegociação de contratos, a fim de mitigar os efeitos econômicos decorrentes da paralisação das atividades comerciais e da queda na renda das famílias. Diversas decisões judiciais reconheceram a possibilidade de revisão contratual com base no artigo 317 do Código Civil, aplicando o princípio da onerosidade excessiva.

Consoante entendimento do Tribunal de Justiça de Rio de Janeiro:

Ementa: civil e processual civil. agravo de instrumento. contrato de locação. ação revisional de alugueres. antecipação de tutela. revisão temporária dos alugueres. concerto. Cláusula *rebus sic stantibus*. pretensão advinda da locatária. pandemia. coronavírus. caso fortuito e força maior. incidência sobre

o objeto negocial. fato extraordinário. caracterização. teoria da imprevisão (cc, arts. 317 e 478). aplicação. Onerosidade excessiva. demonstração. Equalização do concerto diante da nova realidade instalada. Redução dos alugueres. Metade do valor concertado. Percentual elevado. Atividades não paralisadas integralmente. Restabelecimento do equilíbrio contratual. Modulação da minoração. Redução dos locativos em 30% do valor convencionado. Necessidade. Agravo de instrumento provido.

A relação contratual locatícia encerra obrigação de natureza diferida e continuativa e, diante da sua gênese e destinação, precipuamente porque vige por largo espaço de tempo, notadamente em se tratando de imóvel comercial, é-lhe ínsita, pois, a cláusula rebus sic stantibus, daí porque afigura-se possível, em situações excepcionais e restritas, a modificação das bases contratuais, desde que alteradas as premissas que nortearam a contratação, prestigiando-se, assim, a autonomia de vontade e prevenindo-se que haja intervenção judicial sobre o convencionado sem motivação extraordinária (cc, arts. 421 e 421-a).

Conquanto inexorável que o contrato deve ser preservado intangível enquanto as condições que pautaram sua celebração se mantiverem, subsistindo situação excepcional que atinja as bases do negócio, afigura-se legítima a revisão das condições originalmente firmadas, consoante emerge da cláusula rebus sic stantibus, que, a par de corroborar o ínsito à cláusula pacta sunt servanda, estabelece que as coisas devem ser mantidas enquanto perdurem as condições que originalmente vigoravam à época da formalização da relação negocial.

Do contexto normativo que prestigia a autonomia de vontade em ponderação com a preservação da comutatividade das obrigações, prevenindo que uma parte seja onerada desproporcionalmente em razão de fatos extraordinários que interferiam nas bases originárias do negócio, defronte os fatos econômicos desencadeados pela situação provocada pela pandemia do novo coronavírus, que, como público e notório, afetaram as bases negociais dos contratos de locação, legítima a interseção estatal sobre o convencionado no ambiente de locação de imóvel comercial, caso as partes não encontrem solução suasória, como forma de ser prestigiada a preservação do vínculo mas sob bases consoantes à nova realidade econômica (cc. arts. 317 e 478).

A pandemia do novo coronavírus se acomoda aos conceitos de caso fortuito e força maior por caracterizar fator necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, conforme previsto no artigo 393, parágrafo único, do código civil,

donde emerge que, ainda que no ambiente de locação comercial com prazo de vigência longo ocorra cumprimento diferenciado da obrigação por uma das partes, havendo interesse na preservação do vínculo por parte da locatária, viável que haja interseção episódica e temporária sobre as bases negociais como forma de ser restabelecido e preservado o equilíbrio originalmente encontrado mediante redução ponderada e temporária dos locativos convencionados (cc, art. 478 e 479).

Conquanto legítima a interseção judicial em concerto de locação não residencial no contexto da pandemia do coronavírus e dos efeitos econômicos que irradiara, induzindo à redução episódica dos alugueres convencionados, se a minoração não traduz a realidade do mercado nem a redução de atividade experimentada pela sociedade empresária locatária, deve a redução ser modulada para percentual que afigure-se mais equânime e adequado para atender os interesses de ambos os contratantes, ponderando-se a redução da atividade comercial com o fato de que a revisão dos locativos não pode deixar o locador desguarnecido do mínimo exigido para a preservação da relação locatícia, consoante as bases teóricas da teoria da imprevisão. Agravo de instrumento conhecido e provido. unânime.

Em sentido semelhante, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.819.075/SP, reconheceu que a pandemia justificou a aplicação excepcional da teoria da imprevisão, reforçando que o equilíbrio contratual deve ser preservado à luz da boa-fé e da solidariedade entre as partes.

Além das medidas judiciais, políticas públicas emergenciais foram editadas, como a Recomendação nº 90/2021 do CNJ, que orientou a suspensão de despejos e desocupações em áreas urbanas durante o período crítico da pandemia, a fim de assegurar o direito à moradia e evitar o agravamento da vulnerabilidade social.

A pandemia evidenciou, portanto, que a Lei do Inquilinato deve ser interpretada de forma dinâmica e solidária, de modo a compatibilizar o direito de propriedade com a proteção da dignidade humana e a manutenção da atividade econômica. A crise sanitária demonstrou a importância da renegociação, do diálogo e da atuação equilibrada do Estado e do Judiciário para evitar a ruptura dos vínculos locatícios e preservar a função social dos contratos.

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, regula as relações jurídicas entre locador e locatário, promovendo segurança, equilíbrio e proteção

recíproca, dentre os instrumentos legais essenciais a efetividade dessas, destacam-se a tutela jurisdicional nas ações de despejo e naquelas que envolvem reajustes abusivos do valor do aluguel, o Poder Judiciário desempenha papel fundamental na concretização dos direitos locatícios, especialmente em face de abusos contratuais, inadimplemento reiterado ou práticas desleais.

A ação de despejo constitui o meio judicial destinado à retomada do imóvel locado em hipóteses previstas legalmente, tais como inadimplência, infração contratual, término do prazo contratual ou necessidade de retomada pelo locador, o ordenamento jurídico assegura ao locatário o contraditório e a ampla defesa, ao mesmo tempo em que resguarda o direito do proprietário à posse legítima do bem.

Conforme o entendimento do Carlos Roberto Gonçalves (2021, p.741), comenta sobre o assunto:

A ação de despejo constitui medida legítima do locador para a retomada do imóvel, porém deve observar os princípios constitucionais da ampla defesa e do devido processo legal, a jurisprudência tem exigido, para concessão de liminar de despejo, o cumprimento rigoroso dos requisitos legais, como a notificação prévia e a inadimplência não justificada, trata-se de instituto equilibrado que protege a função social da propriedade sem descuidar do direito de moradia.

Nos termos da Lei nº 8.245/1991, especialmente nos artigos 59 e seguintes, há previsão de hipóteses em que é cabível despejo liminar, como na ausência de pagamento sem garantia contratual adequada e mediante demonstração inequívoca da inadimplência, essa medida visa evitar morosidade processual e minimizar prejuízos ao locador.

Outra intervenção judicial relevante ocorre quando o locador impõe reajustes abusivos no valor do aluguel, muitas vezes em desacordo com o índice pactuado ou em violação ao princípio da função social do contrato, o artigo 18 da Lei nº 8.245/91 autoriza a revisão judicial do valor locatício para ajustá-lo ao preço de mercado, desde que haja desequilíbrio significativo na relação contratual.

Conforme o entendimento Fábio Ulhoa Coelho (2017, p.336) destaca:

Embora o contrato de locação possa conter cláusula de reajuste periódico, a aplicação de índices desproporcionais ou que gerem onerosidade excessiva ao locatário possibilita intervenção judicial para reequilibrar a relação contratual. A tutela jurisdicional nesses casos busca impedir a quebra do sinalagma contratual, protegendo tanto a viabilidade da locação quanto os direitos patrimoniais das partes. Assim, o Judiciário desempenha papel corretivo e estabilizador fundamental.

Ademais, a ação revisional prevista no artigo 68 da Lei nº 8.245/91 deve ser fundamentada na demonstração objetiva da defasagem entre o valor locativo praticado e o mercado imobiliário vigente, esse mecanismo é essencial para coibir condutas oportunistas por parte do locador em contextos econômicos instáveis.

O Poder Judiciário atua como garantidor do equilíbrio contratual e da boa-fé nas relações locatícias, sua atuação visa não apenas coibir abusos, mas também preservar a posse legítima e assegurar condições dignas ao morador, evitando decisões que agravem injustificadamente sua situação econômica.

Conforme sintetiza Anderson Schreiber (2020, p.204), comenta sobre o assunto:

A intervenção judicial em contratos locatícios especialmente em ações de despejo e revisão de aluguel reflete a função social dos contratos, não se trata de paternalismo judicial, trata-se da aplicação da cláusula geral da boa-fé objetiva, a inadimplência sistemática ou reajustes abusivos justificam modificação ou resolução contratual desde que haja prudência por parte do magistrado na observância ao equilíbrio econômico-social.

Portanto, as ações judiciais relativas ao despejo e à revisão dos valores alugados devem ser interpretadas como instrumentos voltados à concretização da justiça contratual não meramente mecanismos coercitivos assegurando previsibilidade e confiança nas relações locatícias.

A tutela jurisdicional nas ações de despejo e naquelas relacionadas ao reajuste abusivo constitui elemento central na efetividade da Lei nº 8.245/1991, esta representa uma intervenção estatal necessária para equilibrar interesses privados conflitantes com vistas à proteção ao direito à moradia, à segurança patrimonial do proprietário e à preservação do contrato enquanto instrumento de cooperação social. Ao coibir práticas abusivas e garantir o devido processo legal, o Poder Judiciário atua como garantidor da justiça social no âmbito das relações locatícias urbanas.

3.1. Soluções aplicáveis para resolução dos conflitos

Como já referido, a pandemia da Covid-19 gerou diversos conflitos no Direito Privado, especialmente nas relações contratuais. Nesse sentido, serão apresentadas algumas soluções que poderiam resolver o impasse entre locador e locatário, tais como: reconhecer como sendo um caso fortuito e força maior; aplicação da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, reconhecimento da boa-fé objetiva e o “dever” de renegociar; e a teoria do fato do príncipe como obstáculo ao uso do imóvel. Neste capítulo, é relevante trazer à um lume o que apresenta a Lei do Inquilinato, no tocante aos aluguéis e a repactuação dos valores fixados entre as partes. O artigo 18105 da lei 8.245/91106 deixa claro que, caso ambas as partes concordem, podem alterar o valor inicialmente pactuado no contrato de locação, bem como modificar cláusula referente ao reajuste, realidade muito presente atualmente, uma vez que os contratos de locação geralmente são reajustados tendo como base o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e esse índice vem apresentando valores altíssimos.

Em março de 2021, o IGP-M acumulado dos últimos 12 meses chegou a patamares acima dos 30%, fazendo com que locadores e locatários utilizassem o que o rege o artigo 18 da Lei Inquilinaria e reajustassem os aluguéis dentro da realidade do mercado imobiliário, ou em alguns casos mantivessem o valor do aluguel sem aplicação do reajuste anual.

1. Artigo 317 do Código Civil Revisão por desproporção das prestações

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

Permite revisar judicialmente o valor das obrigações quando acontecimentos imprevisíveis (como a pandemia da COVID-19) tornarem a prestação excessivamente onerosa para uma das partes.

Flávio Tartuce (Manual de Direito Civil, 2022): “A revisão do contrato fundada no art. 317 visa a recompor a base objetiva do

negócio, quando fatos supervenientes alteram de forma imprevisível a relação de equivalência entre as prestações.”

2. Artigos 478 a 480 do Código Civil – Teoria da Onerosidade Excessiva

Os artigos 478 a 480 tratam da teoria da onerosidade excessiva, permitindo a resolução ou modificação dos contratos quando fatos extraordinários tornarem a prestação demasiadamente onerosa para uma das partes. A doutrina de Maria Helena Diniz reforça que tais situações violam o equilíbrio contratual e justificam a intervenção judicial. Jurisprudência como a Apelação Cível nº 1002382-29.2020.8.26.0100 do TJSP demonstra essa aplicação durante a pandemia, com redução proporcional de aluguéis comerciais.

Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, esta poderá pleitear a redução da sua prestação, ou a modificação do modo de executá-la, a fim de evitar onerosidade excessiva.

Maria Helena Diniz (Curso de Direito Civil, vol. 3): A onerosidade excessiva é causa de revisão ou resolução do contrato, pois afronta o princípio do equilíbrio contratual e da boa-fé.

TJSP, Apelação Cível nº 1002382-29.2020.8.26.0100:

A pandemia de COVID-19 constitui fato imprevisível e extraordinário, apto a ensejar a revisão temporária do contrato, com redução proporcional do valor do aluguel.

3. Princípio Rebus Sic Stantibus – Teoria da Imprevisão Significado: “Estando assim as coisas.”

Princípio implícito no direito contratual que permite adaptar o contrato às novas circunstâncias, quando fatos imprevisíveis alteram a base objetiva do negócio. Funciona como cláusula de equilíbrio entre as partes, evitando injustiças.

Durante a pandemia, a cláusula rebus sic stantibus foi amplamente usada para justificar revisões de aluguel e suspensão temporária de obrigações, já que o fechamento de comércios e a queda da renda alteraram o equilíbrio original dos contratos.

Orlando Gomes: O princípio *rebus sic stantibus* constitui uma válvula de segurança do sistema contratual, permitindo a adaptação das obrigações às mudanças imprevisíveis da realidade.

4. Artigos 421 e 422 do Código Civil – Função Social e Boa-fé Objetiva

Por fim, a função social do contrato (art. 421) e a boa-fé objetiva (art. 422) orientam que a liberdade contratual deve observar a equidade, a cooperação e o interesse coletivo. A doutrina de Judith Martins-Costa reforça que a boa-fé exige comportamento ético e colaborativo, especialmente em situações excepcionais. Durante a pandemia, esses princípios fundamentaram acordos e decisões judiciais que priorizaram soluções equilibradas, como descontos, renegociações e flexibilizações temporárias.

Assim, os dispositivos e princípios analisados revelam a importância da revisão contratual como instrumento de preservação da justiça e do equilíbrio das relações jurídicas, especialmente diante das circunstâncias extraordinárias trazidas pela COVID-19.

Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Estabelecem que o contrato não é um instrumento puramente individual, mas deve atender à função social, equilibrando os interesses das partes e da coletividade.

A boa-fé objetiva impõe deveres de cooperação, lealdade e transparência, inclusive para renegociar em situações excepcionais.

Durante a pandemia, locadores e locatários foram incentivados a negociar de boa-fé, buscando soluções justas e proporcionais (redução temporária, parcelamento, isenção parcial).

Judith Martins-Costa (A Boa-fé no Direito Privado): A boa-fé objetiva traduz um padrão ético de conduta exigível dos contratantes, de modo que ninguém pode se beneficiar da própria torpeza nem explorar a vulnerabilidade alheia.

Esses dispositivos e princípios art. 317, arts. 478 a 480, *rebus sic stantibus*, função social e boa-fé objetiva formam o núcleo da revisão contratual no Direito Civil brasileiro.

Eles asseguram que os contratos não sejam instrumentos de injustiça, permitindo sua adaptação à realidade social, como ocorreu amplamente durante a

pandemia da COVID-19, quando o Judiciário reconheceu o desequilíbrio e a necessidade de reequilíbrio contratual nas relações locatícias urbanas.

4. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE INQUILINATO NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

O tema do inquilinato, à luz da Lei nº 8.245/91, revela-se campo de constante ponderação entre a proteção dos direitos do locador e do locatário, exigindo do intérprete uma análise equilibrada e conforme a finalidade social do contrato de locação. Nesse contexto, a jurisprudência pátria tem reiteradamente afirmado que a legislação inquilinaria, ao mesmo tempo em que confere garantias à continuidade da posse do locatário, também assegura ao locador instrumentos eficazes para a preservação de seu direito de propriedade e para a tutela do crédito locatício.

Ementa: agravo de instrumento. ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. liminar de despejo condicionada ao oferecimento de caução real. substituição pelos aluguéis em atraso. possibilidade. a liminar de despejo deferida em desfavor do locatário, com base no artigo 59, § 1º, da lei nº 8.245/91, pode estar assegurada pelos próprios aluguéis em atraso, do qual o locador é credor, em substituição à caução real, especialmente considerando que a lei do inquilinato, embora não faça menção expressa aos aluguéis, não exclui essa modalidade de garantia. recurso conhecido e provido. (agravo de instrumento, nº 50879189620218090000, 5ª câmara cível, TJGO, relator: desembargador Marcus da Costa Ferreira, 16/05/2021)

No julgamento do Agravo de Instrumento nº 5087918-96.2021.8.09.0000, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás assentou a possibilidade de substituição da caução real exigida para a concessão da liminar de despejo pelos próprios aluguéis em atraso, com fundamento no art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, esse posicionamento prestigia o direito do locador de reaver o imóvel diante da inadimplência, ao mesmo tempo em que se mostra compatível com a finalidade do instituto, já que o crédito decorrente dos aluguéis vencidos possui natureza líquida, certa e exigível, apta a assegurar o cumprimento da medida liminar, sendo assim, afasta-se interpretação excessivamente restritiva da lei, em prol da efetividade da tutela jurisdicional e da preservação da função social do contrato.

Dessa forma, as decisões evidenciam a harmonia entre a proteção ao locatário, que tem assegurada a continuidade do contrato e a posse do imóvel

enquanto adimplente e de acordo com a lei, e a preservação dos direitos do locador, que não está sujeito a arcar indefinidamente com a inadimplência ou a ver seu patrimônio limitado quanto à destinação econômica que pretende lhe dar.

O fundamento jurídico que perpassa ambas as hipóteses é o reconhecimento de que a função social da locação exige equilíbrio contratual de um lado, a proteção do locatário contra arbitrariedades e, de outro, a garantia de que o locador possa exercer plenamente seu direito de propriedade e ver preservado o seu crédito locatício.

Assim, o sistema jurídico brasileiro, ao disciplinar as locações urbanas, busca promover um ambiente de segurança e previsibilidade nas relações contratuais, sem olvidar que a inadimplência ou a necessidade de reforma substancial constituem hipóteses legítimas de prevalência do direito do locador. Trata-se, portanto, de concretização da máxima segundo a qual o contrato de locação deve ser interpretado de forma a garantir não apenas a estabilidade da posse, mas também a efetividade do direito de propriedade e a justa contraprestação pelo uso do bem.

5. A APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DA EFETIVIDADE DA PROTEÇÃO DO LOCADOR

A proteção do locador no ordenamento jurídico brasileiro é matéria que envolve não apenas normas privadas, mas também a implementação de políticas públicas que buscam equilibrar os interesses entre propriedade e moradia, a Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, reflete essa preocupação, pois ao mesmo tempo em que assegura garantias mínimas ao locatário, também preserva o direito de propriedade do locador.

Nesse sentido, Maria Helena Diniz (2017, p. 145) destaca:

A política pública de locações deve sempre respeitar o equilíbrio contratual, não se podendo admitir que o locador seja despojado de seu direito fundamental de propriedade, garantido pelo art. 5º, XXII, da Constituição. A intervenção estatal, nesse ponto, é legítima quando busca harmonizar a função social do contrato com a preservação da renda do proprietário. Caso contrário, ter-se-ia não apenas o esvaziamento do contrato, mas também a insegurança nas relações locatícias, afetando todo o mercado imobiliário.

A efetividade da tutela do locador encontra respaldo na função social do contrato, que não se confunde com a supressão de prerrogativas do proprietário. Como lembra venosa (2019, p. 389):

É fundamental compreender que a locação de imóveis urbanos, embora inserida no contexto do direito social à moradia, não pode desconsiderar a posição jurídica do locador. A legislação procura dar-lhe garantias mínimas de retorno financeiro, sem o qual a própria destinação econômica do bem restaria comprometida. O Estado, ao editar políticas públicas no setor habitacional, deve ter o cuidado de não transferir integralmente ao particular obrigações que lhe são próprias, sob pena de inviabilizar a livre iniciativa e a função econômica da propriedade.

Outro aspecto relevante é a inadimplência, situação em que a efetividade da proteção ao locador se torna ainda mais necessária, a inadimplência reiterada do locatário compromete não apenas o contrato, mas o próprio instituto da locação como instrumento econômico.

É por isso que o ordenamento jurídico estabelece medidas céleres, como a ação de despejo por falta de pagamento com liminar, em atenção ao princípio da efetividade, não se trata de fragilizar o direito à moradia, mas de assegurar ao locador que não terá frustrada a contraprestação pelo uso de seu patrimônio, garantindo a circulação de riquezas e a confiança nas relações jurídicas.

Assim, a aplicação das políticas públicas voltadas ao setor de locações urbanas deve ser orientada pela busca do equilíbrio, garantindo simultaneamente o direito à moradia digna e a efetividade da proteção ao locador, somente desse modo o contrato de locação cumpre sua função social sem comprometer os fundamentos constitucionais da propriedade e da livre iniciativa.

CONCLUSÃO

O presente trabalho permitiu compreender de forma ampla e aprofundada os impactos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) na proteção dos direitos do locador e do locatário, destacando sua evolução histórica, seus princípios norteadores e sua aplicação prática nas relações locatícias contemporâneas. Verificou-se que a referida legislação foi criada com o propósito de equilibrar interesses contrapostos, garantindo segurança jurídica ao locador, sem desamparar o direito fundamental à moradia e à estabilidade contratual do locatário.

A pesquisa demonstrou que os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do equilíbrio contratual constituem pilares essenciais da Lei do Inquilinato, orientando a interpretação e a aplicação das normas locatícias. Esses princípios asseguram que os contratos sejam instrumentos de justiça e cooperação, e não meros veículos de interesse econômico unilateral.

Constatou-se, ainda, que a proteção do locatário se manifesta por meio de garantias como o direito de preferência, a renovação compulsória em locações comerciais e a vedação a cláusulas abusivas. Tais mecanismos concretizam valores constitucionais como a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade, permitindo que a moradia e o exercício da atividade econômica sejam protegidos contra arbitrariedades.

Por outro lado, o estudo do caso concreto e da tutela judicial evidenciou que o ordenamento jurídico também resguarda os direitos do locador, garantindo-lhe instrumentos eficazes para a defesa da propriedade, a cobrança de aluguéis e a retomada do imóvel em hipóteses legalmente previstas. A jurisprudência tem desempenhado papel decisivo na harmonização desses direitos, assegurando que a intervenção estatal e judicial ocorra com prudência e proporcionalidade.

A análise dos impactos da pandemia da COVID-19 revelou um novo cenário de desafios para as relações locatícias. A crise sanitária e econômica obrigou o Poder Judiciário e as partes contratuais a reinterpretarem a Lei do Inquilinato sob uma ótica de solidariedade, aplicando a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva para restabelecer o equilíbrio contratual em meio à imprevisibilidade. Esse período evidenciou a importância do diálogo, da renegociação e da atuação sensível do Estado na preservação da função social do contrato e na proteção simultânea de locadores e locatários.

Por fim, conclui-se que a Lei do Inquilinato representa um marco de equilíbrio entre o direito de propriedade e o direito à moradia digna. Sua efetividade depende não apenas da atuação do Poder Judiciário, mas também da implementação de políticas públicas habitacionais e urbanas que fortaleçam a segurança jurídica e promovam a justiça social. Assim, a legislação locatícia reafirma seu papel como instrumento de concretização dos princípios constitucionais e de promoção de uma convivência harmônica entre interesses econômicos e sociais, consolidando-se como um dos pilares do Direito Civil contemporâneo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Contratos. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro – Contratos. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Volume 3: Contratos e atos unilaterais. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil – Contratos. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil – Contratos. Volume 2. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Contratos. Vol. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais. Vol. 3. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil – Contratos. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

SCHREIBER, Anderson. Curso de Direito Civil: Contratos. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil – Contratos em Espécie. Vol. 3. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Contratos. Vol. 3. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016.