



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

LEONARDO DE SOUZA BEDUSQUE

**REVISÃO CONTRATUAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NA
PANDEMIA COVID-19**

**Assis/SP
2022**



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

LEONARDO DE SOUZA BEDUSQUE

**REVISÃO CONTRATUAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NA
PANDEMIA COVID-19**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientando(a): Leonardo de Souza Bedusque
Orientador(a): Leonardo de Gênova

Assis/SP
2022

FICHA CATALOGRÁFICA

B413r Bedusque, Leonardo de Souza.
Revisão Contratual dos Contratos de Locação, na Pandemia Covid-19 / Leonardo de Souza Bedusque. Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA – Assis, 2022.

41 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, curso de Direito, Assis, 2022.

Orientador: Prof. M. Leonardo de Gênova.

1.Pandemia. 2.Covid-19. 3.Isolamento Social. 4.Vacinas. 5.Teoria da Imprevisão.

CDD: 342.145
Biblioteca da FEMA

REVISÃO CONTRATUAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, NA PANDEMIA COVID-19

LEONARDO DE SOUZA BEDUSQUE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador:

Leonardo de Gênova

Examinador:

Fernando Antônio Soares de Sá Junior

Assis/SP
2022

DEDICATÓRIA:

Dedico este trabalho à minha família, minha namorada e amigos que me ajudaram e incentivaram a realizar o presente trabalho, sem eles nada disso seria possível.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, namorada, amigos e principalmente à Deus, por terem me dado força e discernimento para concluir mais esta etapa.

“Dar o melhor de si é mais importante que ser o melhor”

Mike Lerner

RESUMO

Na presente pesquisa, os principais temas tratados foram a Pandemia da Covid-19 e a Teoria da Previsão. Citou-se quais as principais características da Pandemia em que vivemos, consequências sociais e jurídicas, situações concretas no cotidiano de muitas pessoas que em virtude desse evento extraordinário tiveram que buscar novas soluções. Abordou-se, ainda, quais as principais características da Teoria da Imprevisão, e por fim, tratou-se de forma mais específica acerca dos contratos de locação, as peculiaridades e medidas que alteraram algumas situações vigentes desses negócios.

Palavras-chave: PANDEMIA; COVID-19; ISOLAMENTO SOCIAL; VACINAS; TEORIA DA IMPREVISÃO; FATO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL; CONTRATOS; LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL; ORDEM DE DESPEJO.

ABSTRACT

In the present research, the main topics addressed were the Covid-19 Pandemic and Forecast Theory. The main characteristics of the Pandemic we live in were mentioned, social and legal consequences, concrete situations in the daily lives of many people who, due to this extraordinary event, had to seek new solutions. It was also discussed what are the main characteristics of the Theory of Unpredictability, and finally, it was dealt with more specifically about the lease contracts, the peculiarities and measures that changed some current situations of these businesses.

Keywords: PANDEMIC; COVID-19; SOCIAL ISOLATION; VACCINES; THEORY OF PREDICTION; EXTRAORDINARY AND UNPREDICTABLE EVENT; CONTRACTS; COMMERCIAL AND RESIDENTIAL LEASE; EVICTION NOTICE.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA PANDEMIA COVID 19	11
3. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO	18
4. ANÁLISE CRÍTICA-JURÍDICA DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL, NUMA ABORDAGEM JURISPRUDENCIAL E DOCTRINÁRIA	26
5. CONCLUSÃO	36
6. REFERÊNCIAS	38

1. INTRODUÇÃO

Na presente monografia, foi abordado no primeiro capítulo – Contextualização Pandemia Covid-19, algumas informações acerca do momento em que vivemos. Contexto histórico, as principais características da pandemia, histórico, dados, consequências, o vírus responsável pela transmissão da doença, os sintomas de uma pessoa infectada, medidas de isolamento social impostas por órgãos públicos e vacinas.

De maneira mais específica, no segundo capítulo foi abordado as principais características da Teoria da Imprevisão, sua origem, como surgiu. Foi dissertado ainda sobre a cláusula em latim *rebus sic standibus* e a *pacta sunt servanda*, suas origens e a relação com a mencionada Teoria. Discorreu-se ainda sobre os requisitos legais e formais para a aplicação do dispositivo objeto deste capítulo.

Por fim, no terceiro e último capítulo, foi debatido acerca dos contratos de locação comercial e residencial, a relação destes com a pandemia covid-19, os impactos, e uma análise doutrinária e jurisprudencial.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA PANDEMIA COVID 19

Antes de mais nada, nesse primeiro capítulo, é importante destacar o que é uma pandemia. Segundo a OMS (Organização Mundial da Saúde), pandemia é a disseminação mundial de uma nova doença e o termo passa a ser usado quando uma epidemia, surto que afeta uma região, se espalha por diferentes continentes com transmissão de pessoa para pessoa.

De acordo com o artigo “O que é uma pandemia “, publicado pela FIOCRUZ (SCHUELER, 2021), a última Pandemia que havia ocorrido foi a da gripe suína, causada pelo vírus H1N1, em 2009. O primeiro caso foi registrado no México e no total, 187 países registraram casos,

com quase 300 mil mortes. Seu final foi decretado em agosto de 2010. Dentre outras pandemias ocorridas ao longo da história podemos citar a Peste do Egito (430 a.C.), Peste Antonina (165–180), Peste de Cipriano (250-271), Peste de Justiniano (541), Peste Negra (1300) e a Gripe Espanhola (1918-1920), sendo esta última, uma das pandemias mais mortais da história, com o número de vítimas estimado entre 17 a 50 milhões.

Em matéria publicada no site “paho.org” (OPAS, 2021), Pandemia em que vivemos, da Covid-19, iniciou-se segundo a (OMS) em 11 de março de 2020 e os primeiros casos do novo coronavírus foram identificados na província de Wuhan, na China. O vírus causador da doença era o SARS-CoV-2, segunda cepa (tipo) da corona vírus, até então não identificada em pessoas.

Conforme relata a matéria “O que é Coronavírus?”, no site saude.sp.gov.br (GOV, 2021), os coronavírus (CoV) são uma grande família viral, conhecidos desde meados dos anos 1960, que causam infecções respiratórias em seres humanos e em animais. Geralmente, essas infecções causam doenças respiratórias leves a moderada, semelhantes a um resfriado comum. Contudo, alguns podem causar sintomas graves, como a síndrome respiratória aguda grave que ficou conhecida pela sigla SARS da síndrome em inglês “*Severe Acute Respiratory Syndrome*”. Este, é causado pelo coronavírus associado à SARS (SARS-CoV), sendo os primeiros relatos na China em 2002. O SARS-CoV se disseminou rapidamente para mais de doze países na América do Norte, América do Sul, Europa e Ásia, infectando mais de 8 mil pessoas e causando entorno de 800 mortes, antes da epidemia global de SARS ser controlada em 2003.

O Novo Coronavírus, de acordo com matéria publicada pelo site “Isto é dinheiro” (ISTOE, 2022), originou-se no mercado de frutos do mar de Huanan em Wuhan, China, e foi provavelmente o epicentro do coronavírus. Cientistas de todo o mundo usaram ferramentas de mapeamento e relatórios de mídia social para fazer uma análise espacial e ambiental. Eles sugerem que, embora as “circunstâncias exatas permaneçam obscuras”, o vírus provavelmente estava presente em animais vivos vendidos no mercado no final de 2019. Os animais foram mantidos próximos e poderiam facilmente ter trocado germes. No entanto, o estudo não determina quais animais podem estar doentes.

Em menos de um mês após o início da pandemia, no dia 10 abril, os números da Pandemia da Covid-19 já registravam mais de 1,5 milhões de casos no mundo, além de mais de 100 mil óbitos, causando significativa dose de pânico em toda população mundial, pois apesar de muito recente, era evidente que se tratava de um vírus muito contagioso e fatal. Um ano

depois do primeiro caso, somente no Brasil, foram contabilizados mais de 11 milhões casos, totalizando o assustador número de mais de 273 mil mortes.

Dentre os principais sintomas da Covid 19 podemos citar: febre, tosse, cansaço, perda do olfato e paladar, dor de garganta, falta de ar etc. Trata-se, portanto, de uma doença com sintomas parecidos a gripe, porém muito mais letal. Os idosos e pessoas com comorbidades (obesos, hipertensos, diabéticos, portadores de doenças cardiovasculares e neurológicas crônicas etc.) são os alvos mais frágeis para o vírus, devendo-se ter, portanto, uma atenção especial nesses casos.

Até o momento da montagem deste trabalho, segundo os veículos e consórcios de imprensa, o número de casos no mundo ultrapassavam 508 milhões, sendo os EUA o país com o maior número de infecções, com cerca de 81 milhões infectados. Seguido de perto por Índia, com mais de 43 milhões e fechando o top 3, o Brasil, com mais de 30 milhões de casos. Já o número de óbitos ultrapassa os 6 milhões, tendo, somente nos EUA quase 1/6 desses números, mais de 989 mil mortes. No Brasil, foram contabilizados mais de 30 milhões de casos, com a dolorosa marca de mais de 662 mil vidas perdidas em decorrência da Covid 19.

Em 03 de fevereiro de 2020, foi criada a Portaria Nº 188 (BRASIL, 2020), declarando Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo coronavírus (2019-nCoV), por se tratar de perigo iminente de contágio e propagação do vírus.

Três dias depois, em 06 de fevereiro, foi decretada e sancionada a Lei 13.979 (BRASIL, 2020) dispendo sobre medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus. Dentre os artigos da mesma, podemos citar:

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - Isolamento: separação de pessoas doentes ou contaminadas, ou de bagagens, meios de transporte, mercadorias ou encomendas postais afetadas, de outros, de maneira a evitar a contaminação ou a propagação do coronavírus; e

II - Quarentena: restrição de atividades ou separação de pessoas suspeitas de contaminação das pessoas que não estejam doentes, ou de bagagens, contêineres, animais, meios de transporte ou mercadorias suspeitos de contaminação, de maneira a evitar a possível contaminação ou a propagação do coronavírus.

(...)

Art. 3º Para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional de que trata esta Lei, as autoridades poderão adotar, no âmbito de suas competências, entre outras, as seguintes medidas:

I - Isolamento;

II - Quarentena;

(...)

Pois bem, conforme exposto acima, a União, através da Lei 13.979, decretou algumas medidas de combate a pandemia. Desde então, quando um indivíduo adquire o vírus e testa positivo, este deve permanecer afastado de outras pessoas, cumprindo um período nominado de isolamento. Por outro lado, quando existe somente uma suspeita de contaminação, é determinado que o mesmo fique em estado de quarentena. O isolamento e a quarentena foram e ainda são uma das principais formas para conter o avanço da Pandemia.

Junto a isso, é de suma importância destacar a necessidade do uso de máscara, para que uma pessoa infectada não transmita a outra. O artigo 3º, inciso I, da respectiva Lei redige:

Art. 3º. Para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional de que trata esta Lei, as autoridades poderão adotar, no âmbito de suas competências, entre outras, as seguintes medidas: III-A – uso obrigatório de máscaras de proteção individual;

Ademais, o artigo 3º-A discorre sobre algumas condições e necessidades para o uso de máscaras:

Art. 3º-A. É obrigatório manter boca e nariz cobertos por máscara de proteção individual, conforme a legislação sanitária e na forma de regulamentação estabelecida pelo Poder Executivo federal, para circulação em espaços públicos e privados acessíveis ao público, em vias públicas e em transportes públicos coletivos, bem como em:

- I – veículos de transporte remunerado privado individual de passageiros por aplicativo ou por meio de táxis;
- II – ônibus, aeronaves ou embarcações de uso coletivo fretados;
- III - estabelecimentos comerciais e industriais, templos religiosos, estabelecimentos de ensino e demais locais fechados em que haja reunião de pessoas.

§ 7º A obrigação prevista no caput deste artigo será dispensada no caso de pessoas com transtorno do espectro autista, com deficiência intelectual, com deficiências sensoriais ou com quaisquer outras deficiências que as impeçam de fazer o uso adequado de máscara de proteção facial, conforme declaração médica, que poderá ser obtida por meio digital, bem como no caso de crianças com menos de 3 (três) anos de idade.

§ 8º As máscaras a que se refere o caput deste artigo podem ser artesanais ou industriais.

Em artigo publicado no “unidos pela vida” (VINTURELI, 2021), a bióloga Dra. Cláudia Bica afirmou que:

“O uso de máscara de proteção é uma das formas de evitar a disseminação do SARS-CoV-2, vírus que causa a covid-19. Ao lado das medidas de proteção que já conhecemos, como distanciamento social, lavagem frequente das mãos e a manutenção de ambientes limpos e ventilados, a utilização correta de um dispositivo

de proteção respiratória, como as máscaras, pode contribuir para minimizar a contaminação pelo vírus e por outros agentes infecciosos. Até que todos estejam vacinados!”

Contudo, o confinamento gerado pela pandemia afetou e muito a economia do Brasil. Em alguns momentos de 2020 e 2021 e antes da existência das vacinas, em virtude do exorbitante número de casos e de mortes, Estados e Municípios decretaram o Lockdown, que é um tipo de confinamento mais severo, sendo uma tentativa para frear o aumento na propagação do vírus. Lojas, comércios, restaurantes, shoppings centers, estádios de futebol, pets shops, dentre outros estabelecimentos de suma importância para circulação de dinheiro foram fechados e isso afetou e muito a economia do país.

Em matéria publicada em agosto de 2021, na “Agencia Brasil” (ALBUQUERQUE, 2021), foi apresentado que o turismo nacional teve queda de mais de 3% no primeiro semestre, se comparado ao mesmo período do ano anterior em que a pandemia ainda estava começando no Brasil.

Nos EUA, a maior potência global, foi registrado o maior número de desempregos desde a década de 30, além de uma queda de mais de 30% do PIB, gerando uma grande crise econômica local e mundial.

O aumento no número de desempregos que antes mesmo da pandemia da Covid-19 se instalar já era preocupante, aumentou ainda mais no Brasil. Segundo pesquisa feita pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) (MENEGETTI, 2021), no primeiro trimestre de 2021, encerrado no mês de maio, o índice de desemprego em solo Brasileiro atingiu 14,6% da população, uma das maiores taxas já registradas na história.

Em artigo publicado no “SciELO Brasil” (COSTA, 2020), a professora e psicopedagoga, Simone da Silva Costa, afirmou que no Brasil, assim como em outros países, o isolamento social promoveu rápidas mudanças no mercado de trabalho, com impactos mais severos para 37,3 milhões de pessoas que vivem na informalidade, já que elas não têm direitos como Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e seguro-desemprego. Para a Organização Internacional do Trabalho (OIT), as primeiras demissões ocorreram entre aqueles que vivem do trabalho precário, como terceirizados, balconistas, garçons, funcionários de cozinha, diaristas, manipuladores de bagagem e produtos de limpeza.

Dentre algumas perspectivas sociais que podem se relacionar com a Pandemia Covid-19, precisamos citar: aspectos socioeconômicos que influenciam na adesão da população às medidas de enfrentamento governamentais; o impacto socioeconômico e cultural das medidas de isolamento social; desigualdades sociais que podem afetar na evolução da pandemia em locais com poucos recursos e baixo investimento público; impacto da desinformação (principalmente as fake news) nos cuidados com nossa saúde; aspectos culturais que influenciam no avanço da pandemia, já que nos momentos mais críticos e de maior número de casos e de mortes, milhares de pessoas se aglomeravam em festas clandestinas espalhadas por todo país, colocando não somente a própria vida em risco, mas sim de outros indivíduos que moram, trabalham e convivem diariamente.

A quebra na dinâmica da economia é evidente, já que em virtude de medidas de isolamento, diversos comerciantes ficaram meses sem comercializar e usufruir do estabelecimento que aluga, dificultando e muito seu próprio sustento e em razão disso, muitos, não tiveram opção, se não em declarar a falência de seu negócio.

Cabe citar, ainda, o Decreto Legislativo Nº6, de 2020 (BRASIL, 2020), em que foi decretado o Estado de Calamidade Pública. Conforme publicado em artigo pelo “Congresso em foco” (CONGRESSO, 2021), durante o período de calamidade, o Estado brasileiro obteve o aval para contrair gastos emergenciais e flexibilizar regras fiscais como a regra de ouro, que proíbe o endividamento para pagar despesas correntes, e a meta de superávit primário, que é a recomendação das receitas superarem as despesas.

A medida permitiu a implementação do orçamento de guerra, que criou uma espécie de orçamento público paralelo dedicado exclusivamente para o combate à covid-19. Entre as iniciativas que a calamidade pública permitiu ao poder público fazer estão o pagamento do auxílio emergencial para trabalhadores informais e o pacote de ajuda financeira para estados e municípios.

Visando dar um maior amparo a parte da população com baixa renda, foi criado por meio do decreto 10.661 de 26 de março de 2021 (BRASIL, 2021), o auxílio emergencial, que é um pagamento de uma quantia em dinheiro para a sociedade Brasileira mais vulnerável financeiramente. Todavia, a expansão de gastos do governo e a queda na arrecadação aumentou o déficit e deixou as contas públicas em situação delicadíssima, em meio ao aumento da dívida.

Por fim, é necessário explicar sobre a criação de vacinas contra a Covid-19, uma das principais soluções para que a Pandemia, aos poucos, vá desaparecendo. Em 8 de dezembro de 2020, o Reino Unido convocava Margaret Keenan, de 90 anos, para ser o primeiro ser humano a se imunizar em uma campanha mundial de vacinação, visando conter a pandemia de coronavírus. O Reino Unido foi o primeiro país a iniciar a vacinação em larga escala, embora EUA e China já tivessem começado a distribuir vacinas, ainda que de forma limitada.

Diante dessas informações é perfeitamente possível afirmar que as vacinas foram produzidas muito rapidamente, já que em menos de nove meses após o primeiro caso de covid-19 confirmado, estava sendo aplicada a primeira dose do imunizante na população.

Em nosso país, a primeira aplicação ocorreu no dia 17 de fevereiro de 2021, na cidade de São Paulo, após a aprovação da Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária) para o uso emergencial de dois imunizantes: a CoronaVac, do laboratório chinês Sinovac em colaboração com o Instituto Butantan, e o da AstraZeneca/Universidade de Oxford, realizada em conjunto com a Fundação Oswaldo Cruz. A aprovação veio no meio de um conturbado momento, com os números de óbitos passando de um mil por dia, além de Manaus-AM estar um caos completo, já que haviam inúmeros relatos de mortes por falta de oxigênio, em hospitais abarrotados.

As aplicações priorizam os trabalhadores da saúde, maiores de 75 anos e maiores de 60 anos moradores de residências para idosos, pessoas com comorbidades, bem como a população indígena.

Mônica Calazans, enfermeira, 54 anos e que trabalha em uma unidade de terapia intensiva, participou diretamente de um feito histórico para o Estado Brasileiro. Ela recebeu a primeira dose da vacina contra a covid-19, da marca CoronaVac, no Hospital das Clínicas, em São Paulo, estado que registrava quase um quarto das quase 210 mil mortes por coronavírus no Brasil, naquele momento.

Finalizando este capítulo, devemos destacar a importância das vacinas. Em artigo publicado no mês de março de 2022, no site "butantan.gov.br" (BUTANTAN, 2022), foi dito que em matéria realizada na cidade de Londrina-PR, 75% das mortes por Covid-19 registradas nos primeiros dez meses de 2021 ocorreram em indivíduos que não foram imunizados contra a doença. Os idosos não vacinados morreram quase três vezes mais do

que os imunizados. Entre pessoas com menos de 60 anos, o número de mortes de não vacinados foi 83 vezes maior do que nos imunizados.

Foram incluídos no estudo dados de 59.853 casos confirmados de Covid-19 e 1.687 mortes pela doença, reportados entre janeiro e outubro de 2021. Dos óbitos registrados, 1.269 foram em indivíduos não vacinados. Já entre os casos confirmados, 48.217 foram em pessoas que não tomaram a vacina, 7.207 em indivíduos parcialmente imunizados e 4.429 em pessoas com esquema vacinal completo. Dos vacinados que foram infectados, 54% tinham mais de 60 anos.

Os cientistas analisaram as taxas de letalidade (proporção entre o número de mortes e o número de casos) em três modelos: de acordo com a idade dos participantes, com o status de vacinação e segundo a relação de ambas as características (idade e vacinação). O terceiro modelo confirmou que a vacinação reduziu as mortes em todas as faixas etárias. Em pessoas acima de 80 anos, por exemplo, os não vacinados morreram duas vezes mais do que os imunizados, evidenciando a eficácia da vacina em proteger inclusive os mais vulneráveis contra o SARS-CoV-2.

Os resultados da pesquisa corroboram os de outros trabalhos já publicados, como um estudo observacional com dados de 90 países que mostrou que, a cada aumento de 10% na cobertura vacinal, a mortalidade reduz 7,6%.

3. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO

Neste segundo capítulo, será abordado sobre a Teoria da Imprevisão de forma bastante detalhada. Nos dizeres de Ruy Orlando Mereniuk, em sua obra 'Teoria da Imprevisão – A Doutrina Keynesiana Frente ao Código Civil' (MERENIUK, 2011, p. 32), a Teoria da Imprevisão, se originou e fez presente através da ciência arqueológica, mediante o primeiro escrito consagrado no Código de Hamurabi, a cláusula '*rebus sic standibus*', que traduzida no antigo império babilônico dizia 'Se alguém tem um débito a juros, e uma tempestade devasta o campo ou destrói uma colheita, ou por falta de água não cresce o trigo no campo, ele não deverá nesse ano dar trigo ao credor, deverá modificar sua tábua de contrato e não pagar juros por esse ano'.

Todavia, a preocupação era unicamente dirigida a condição moral e de necessidades à manutenção da vida humana. Essa cláusula não libertava o contratante da obrigação de cumprir o pactuado frente ao combinado, mas apenas era concedido uma nova oportunidade para adequação da condição à realidade do momento.

Ainda na obra mencionada anteriormente, MERENIUK (2011, p. 33 e 34) cita a sentença promulgada na 11ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR – Autos 793/98, por Albino Jacomel Guérios, que expõe que os Princípios da Boa-fé e da Justiça Contratual, frutos de uma concepção social do Direito e do contrato, juntamente com a constatação de que os homens não são iguais (logo não discutem em igualdade o contrato), relativizaram o princípio do *pacta sunt servanda* (contrato faz lei entre as partes), possibilitando ao juiz, para a proteção do economicamente mais fraco, a revisão do que pactuado anteriormente.

Do mesmo modo, o professor Marcelo de Oliveira Milagres, na obra ‘Contratos Imobiliários – Impactos da Pandemia do Coronavírus’ (MILAGRES, 2020, p. 29), menciona a cláusula *rebus sic stantibus*. Cita que a mesma se concebeu sob inspiração ético cristã e que segundo obra de juristas do direito canônico e da jurisprudência dos tribunais eclesiásticos, na doutrina seguida por Santo Tomás de Aquino, essa cláusula foi estabelecida principalmente para aplicar em contratos de trato sucessivo ou prestações continuadas. Afirma, ainda, que sua presença estaria submetida em todos contratos mencionados anteriormente, consistindo na subordinação do vínculo à permanência do estado de fato vigente ao tempo da estipulação. Por isso, os acontecimentos novos e graves em relação ao quadro em que o contrato deveria ser cumprido, seria motivo para revisão ou até extinção da obrigação.

E assim permaneceu até os primeiros anos do século XX, quando surgiram as guerras mundiais, ocorrendo profundas alterações econômicas e sociais no mundo, que vieram a refletir no âmbito jurídico fragilizando a rigidez do princípio *pacta sunt servanda* e, por conseguinte, fazendo surgir novamente à antiga cláusula *rebus sic stantibus*, reascendendo o interesse doutrinário pelo tema, que passou a merecer elaboração mais aprimorada.

Em razão dos desequilíbrios surgidos, a França, em 1918, editou a Lei *Falliot*, que nos dizeres de Bessone afirma:

“Na França, ainda sob o fragor das batalhas, o problema desafiava solução, a Corte de Cassação resistiu tenazmente às solicitações de revisão dos contratos. O Conselho de Estado, no entanto, cedeu logo à premência dos fatos, firmando o princípio de que o poder público só poderia exigir do concessionário o cumprimento

do contrato, tornando excessivamente oneroso por consequência de circunstâncias novas, das quais houvessem resultado dificuldades superiores às que poderia prever, se os revisse, adaptando-os às circunstâncias do momento. Em face da resistência da Corte de Cassação, tornou-se necessária a solução da questão por meio de lei, e, a 21 de maio de 1918, promulgou-se a Lei Falliot [...]"

Surge-se, assim, a Teoria da Imprevisão, para “ocupar” o lugar da antiga cláusula *rebus sic standibus*, um tanto quanto ultrapassada não apenas na superveniência de certo acontecimento, mas sobretudo na imprevisão dele, como argumento capaz de justificar a invalidade ou modificação da obrigação assumida em um cenário diferente em comparação ao atual momento.

Segundo o artigo ‘A Resolução Contratual por Onerosidade Excessiva’, publicado no site ‘ambitojuridico.com.br’ (LUIZ, 2017), a Teoria da Imprevisão incide no surgimento superveniente de fatos novos, imprevidos e imprevisíveis pelas partes e não imputáveis às mesmas, refletindo sobre o conteúdo econômico envolvido, permitindo, conseqüentemente, a revisão para ajustá-lo as condições reais e atuais.

A teoria abordada busca a manutenção do contrato, porém em condição acessível. Assim, a execução da obrigação continua exigível, mas não nas mesmas condições estabelecidas à época da formação do contrato, e sim de acordo com a realidade fática das partes envolvidas, em momento posterior à ocorrência de fatos imprevisíveis e que tenham inviabilizado a harmonia contratual.

É importante ressaltar que há necessidade de um ajuste no contrato de modo que as circunstâncias permaneçam relativamente as mesmas daquelas que se encontravam no ato da contratação, atendendo à cláusula *rebus sic stantibus*. Esta, pode ser entendida e traduzida como "estando as coisas assim" ou "enquanto as coisas estão assim". Em termos contratuais, significa dizer que o negócio será cumprido “estando as coisas como estão”, ou seja, visa modificar as condições do contrato à nova realidade das partes envolvidas, a fim de possibilitar uma prestação possível de quem sofreu, por situações imprevisíveis, alteração na sua realidade econômica.

Sobre esse prisma, na visão do renomado Carlos Roberto Gonçalves, em sua obra ‘Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais’ (2012, p. 52 e 53), “A teoria da imprevisão consiste, portanto, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes torna-se exageradamente onerosa”.

Nesse sentido, ainda se faz necessário mencionar o entendimento acerca do tema, da ilustre professora e doutrinadora Maria Helena Diniz, no 'Curso de Direito Civil Brasileiro:

Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais' (2012, p. 183):

Isso acontece quando da superveniência de casos extraordinários e imprevisíveis por ocasião da formação do contrato, que o tornam, de um lado, excessivamente oneroso para um dos contraentes, gerando a impossibilidade subjetiva de sua execução, e acarretam, de outro, lucro desarrazoado para a outra parte.

Assim, é de suma importância mencionar o fato de que a simples impotência e dificuldade financeira não exonera a responsabilidade dos contratantes. Em sua obra "O contrato", o doutrinador ROPPO (1988, p. 288) afirma:

O mesmo critério de responsabilidade objetiva vale quando a obrigação tem por objeto aquela particular coisa genérica que é o dinheiro (obrigações pecuniárias). Quem deve uma soma de dinheiro, a um certo prazo, e não paga tempestivamente, é responsável, mesmo se esteve privado do dinheiro necessário por causas não reconduzíveis a culpa própria: por exemplo, porque gastou todos os seus recursos para curar-se de uma grave e custosa doença, ou porque perdeu todo o seu dinheiro na falência do banco onde o tinha depositado. Mas em geral, quem deve executar uma prestação nunca pode justificar o próprio não cumprimento com a circunstância de ter ficado – mesmo sem culpa – desprovido dos meios monetários não necessários para organizá-la e executá-la: a chamada impotência financeira nunca exonera a responsabilidade.

Ou seja, para que seja possível uma revisão do contrato, deve haver nexo de causalidade entre os efeitos da pandemia e eventual queda no faturamento.

A Teoria da Imprevisão está diretamente relacionada ao instituto da onerosidade excessiva, e aparece disciplinada no Código Civil Brasileiro, nos artigos 317 e 478 a 480.

A questão do inadimplemento contratual está hoje relacionada com critérios que indicam que as prestações de uma e de outra parte devam permanecer equilibradas em um contrato.

Por isso, na hipótese de ocorrer desequilíbrio, nasce a possibilidade de pleitear a resolução contratual por onerosidade excessiva, conforme entendimento do STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. **TEORIA DA IMPREVISÃO. ACÓRDÃO QUE CONCLUIU PELA OCORRÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE QUE ONEROU EXCESSIVAMENTE UMA DAS PARTES.** PRETENSÃO DE MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICOPROBATÓRIA. INCIDÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1.

Nos termos da jurisprudência do STJ, "a Teoria da Imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos somente será aplicada quando ficar

demonstrada a ocorrência, após o início da vigência do contrato, de evento imprevisível e extraordinário que diga respeito à contratação considerada e que onere excessivamente uma das partes contratantes".2. O Tribunal de origem, à luz das provas dos autos, concluiu que foi demonstrado acontecimento extraordinário a ponto de tornar a prestação excessivamente onerosa a ensejar a aplicação da teoria da imprevisão ao caso. A pretensão de rever tal entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório da demanda, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ. Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão. STJ (REsp 1.045.951/MA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe de 22/03/2017).

Redige o Art. 317, Código Civil: “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”.

Faz-se mister trazer à presente pesquisa o entendimento do eminente professor Silvio Rodrigues, em sua obra ‘Direito Civil – Dos Contratos e das Declarações Unilaterais de Vontade’ (2002, p. 134), que disserta sobre o artigo anteriormente citado:

A ideia é evitar que nos contratos comutativos em que, por definição, há uma presumível equivalência das prestações, o tempo desequilibre a antiga igualdade, tornando a prestação de uma das partes excessivamente onerosa em relação à outra. Se isso ocorrer e inspirado no preceito que evita o enriquecimento sem causa (...), permite o legislador que, a pedido do interessado, o juiz determine a rescisão do contrato.

Pois bem, de antemão podemos analisar que o objetivo do legislador ao redigir o dispositivo anteriormente mencionado não se relaciona com a manutenção de negócios em situação comum e de regularidade. Trata-se de situações distantes da normalidade em que foi celebrado o acordo e a execução do mesmo e que em razão disso a continuidade da obrigação se torna mais complexa, devido a uma desproporcionalidade.

Neste sentido, o site ‘direitocom.com’ traz o Enunciado 17, do Centro de Estudos Judiciários (GUIMARÃES & MEZZALIRA), que disserta sobre o assunto: “A interpretação da expressão ‘motivos imprevisíveis’ constante no artigo 317, Código Civil, deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis”.

Os acontecimentos extraordinários e imprevisíveis se referem a fatos incomuns,

inesperados, imprevistos pelos contratantes no momento da celebração do negócio e a revisão do acordo deve ser fundamentada nos princípios da conservação dos negócios jurídicos e do equilíbrio contratual.

Na mesma ala, cabe ressaltar os artigos 478/480, Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002):

Art. 478 - Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479 - A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480 - Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Importante ressaltar um ponto relevante do dispositivo legal em questão, que é a possibilidade de saber se ambos os contratantes tem o direito à resolução ou apenas o devedor. Como indica o artigo 478, é excluído o credor, sendo um direito apenas do devedor, pertencendo a este, o ônus, de forma exclusiva.

Do mesmo modo, o instituto da resolução por onerosidade excessiva representa um dos principais dogmas do direito contratual, o princípio do equilíbrio econômico do contrato, sendo possível se equiparar ao princípio da justiça contratual tendo, este, inclusive, matriz constitucional, pois entrelaça raízes no princípio da igualdade substancial, previsto no artigo 3º, inciso III, da Constituição Federal, o qual consagra a noção de que: “o contrato não deve servir de instrumento para que, sob a capa de um equilíbrio meramente formal, as prestações em favor de um contratante lhe acarretem um lucro exagerado em detrimento do outro contratante”.

Em matéria publicada no site ‘ambitojuridico.com.br’ (LUIZ, 2017) foi feita uma análise bastante minuciosa do artigo 478, Código Civil. Passemos, então, a vistoria deste dispositivo.

Os contratos de execução continuada são aqueles negócios que se satisfazem por meio de atos reiterados, e que, portanto, a prestação tem de ser cumprida durante certo período de tempo, continuamente.

Já os contratos de execução diferida, são aqueles que devem ser cumpridos em um só ato, mas em momento futuro, uma vez que a execução do contrato se protraí com a entrega do objeto/coisa. Nesse sentido, o seu campo de atuação se restringe aos contratos bilaterais comutativos e unilaterais onerosos, uma vez que estes possuem um lapso temporal entre a conclusão e a execução, não se aplicando aos contratos de execução instantânea, haja vista que estes se consumam em um só ato (Exemplo: compra e venda à vista), bem como nos contratos aleatórios, diante da sua própria natureza, segundo majoritária doutrina.

Em relação a prestação excessivamente onerosa, esta refere-se à alteração do montante da prestação de forma grave, substancial e custosa ao ponto de tornar-se o seu cumprimento um sacrifício muito além do que poderia antever o prejudicado no momento da celebração do contrato, comprometendo assim a viabilidade econômica do mesmo.

Todavia, importante salientar que não haveria onerosidade excessiva se o fato, embora imprevisto, fosse previsível no momento da formação do contrato ou fosse normal, ainda que exceda o risco do contrato (fato não extraordinário).

Na visão da professora Maria Helena Diniz, em 'Curso de Direito Civil Brasileiro', (DINIZ, 2008, p. 171) haverá onerosidade excessiva quando um evento extraordinário e imprevisível dificultar extremamente o adimplemento do contrato por uma das partes.

É importante, ainda, mencionar a visão dos doutrinadores Orlando Gomes e Fábio Ulhoa Coelho.

O ilustre Paulo Roberto Froes Toniazzi, em sua obra 'A Função Social do Contrato: Limite da Liberdade de Contratar'(TONIAZZO, 2008, p. 49), pondera a visão de Gomes, a onerosidade excessiva ocorre quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando consequências imprevisíveis das quais ocorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação.

Na visão do mestre Fábio Ulhoa, em seu 'Curso de Direito Civil: Contratos' (COELHO, 2012, p. 107), a superveniência de fatos extraordinários e imprevisíveis pode dar ensejo à revisão judicial dos contratos cíveis de execução continuada ou diferida, se deles resultar excessiva onerosidade para uma das partes.

Logo, é possível afirmar que é necessário um certo decurso de tempo para que possa ocorrer um fato superveniente que cause a excessiva onerosidade. A medida de duração desse período não é delimitada pela lei, mas, sabendo-se que o fato superveniente deve ser qualificado como imprevisível, é razoável presumir que em um decurso muito pequeno de tempo as chances de algo imprevisível ocorrer diminuem consideravelmente.

Já a extrema vantagem a outra parte do contrato trata-se do enriquecimento indevido, do lucro exorbitante aproveitado pela parte contratante que não sofre a onerosidade excessiva, obtendo um significativo aumento patrimonial, em desfavor da outra parte prejudicada. Finalmente, em relação a resolução, pode-se afirmar que esta se relaciona a dissolução do contrato em caso de inadimplemento culposo ou fortuito. Quando há descumprimento do contrato, ele deve ser tecnicamente resolvido.

Na visão de Antônio Junqueira de Azevedo (AZEVEDO, 2002), pode ocorrer que um contrato existente, válido e eficaz venha tornar-se ineficaz, posteriormente, por causa superveniente, não ligada à formação do negócio.

No caso da resolução contratual por onerosidade excessiva, tal direito tem origem legal e depende da manifestação do interessado mediante procedimento judicial. Neste sentido, deve ser citado o manual 'Principais Inovações no Código Civil de 2002', do professor Carlos Roberto Gonçalves (2002, p. 06), que destaca a regulamentação da resolução do negócio jurídico por onerosidade excessiva, visando à manutenção do equilíbrio econômico do contrato, com o abrandamento do princípio *pacta sunt servanda* em face da cláusula *rebus sic stantibus*.

Nessa seara, o instituto da resolução por onerosidade excessiva também denominado de teoria da imprevisão, segundo parte da doutrina, somente se opera e se aplica quando estiverem presentes todos os requisitos retro mencionados, de forma simultaneamente, o que acaba ocasionando um enorme impasse jurídico, à vista da sua pouca utilidade prática.

Assim entende o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios:

APELAÇÕES CÍVEIS. RECONVENÇÃO. PRELIMINAR DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELÉITA. AFASTADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEL C/C DESPEJO. **IMÓVEL COMERCIAL. PANDEMIA. COVID 19. TEORIA DA IMPREVISÃO. IMPACTOS NEGATIVOS. REEQUILÍBRIO ENTRE CONTRATANTES. REDUÇÃO TEMPORÁRIA. INADIMPLEMENTO. VERIFICADO. RESCISÃO E DESPEJO. POSSIBILIDADE.** 1. A reconvenção é a via adequada para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa. 2. A pandemia COVID-19 impactou de forma substancial os setores econômicos. **Referido cenário imprevisível e excepcional possibilita, com amparo na teoria da imprevisão, a revisão nos contratos firmados, de forma a buscar**

reequilíbrio entre os contratantes, distribuindo, de forma mais amena e solidária as consequências advindas da pandemia, de onde se extrai a probabilidade do direito. 3. Do exame do acervo fático-probatório, é possível promover a redução por prazo razoável do valor dos alugueis de forma a acarretar alívio momentâneo ao locatário em razão da crise pandêmica, bem como a ensejar redução suportável ao locador. 4. Revela-se extra petita a sentença, na parte que fixa valor de locação que não foi pretendido na inicial. 5. Verificando o continuado inadimplemento do locatário e considerando as peculiaridades do caso concreto, a rescisão contratual e o despejo, ante a ausência de purga da mora no prazo legal, bem como a condenação ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, é medida que se impõe. 6. Recursos conhecidos, preliminar rejeitada e, no mérito, parcialmente providos; TJDFT Órgão 5ª Turma Cível Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0706884-97.2021.8.07.0001 APELANTE(S) M. I. F. M. MENDES ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO EIRELI e RODRIGO SAVIO HOLANDA BASILIO APELADO(S) RODRIGO SAVIO HOLANDA BASILIO e M. I. F. M. MENDES ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO EIRELI Relatora Desembargadora ANA CANTARINO Acórdão N° 1385273

Doutrina Antônio Junqueira de Azevedo, em sua obra 'Negócio Jurídico: Existência, validade, eficácia' (2002, p. 66), "Tanto dentro de cada plano, quanto nas relações entre um plano e outro, há um princípio fundamental que domina toda a matéria da inexistência, invalidade e ineficácia; queremos nos referir ao princípio da conservação". Junqueira afirma ainda que tanto o legislador quanto o intérprete, devem procurar conservar, em qualquer uma das três esferas, existência, validade e eficácia, o máximo possível do negócio jurídico realizado pelo agente.

Devemos ainda mencionar o princípio do *pacta sunt servanda* que basicamente disciplina que ao firmar um contrato, este faz lei entre as partes.

4. ANÁLISE CRÍTICA-JURÍDICA DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL, NUMA ABORDAGEM JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA:

Neste terceiro e último capítulo da presente pesquisa, será abordado mais especificamente sobre os contratos de locação comercial e residencial. Como estes se relacionam com a Pandemia da Covid-19, quais os impactos? Será tratado, também, acerca da medida que suspendeu a ordem de despejo na pandemia.

Pois bem, antes de mais nada devemos trazer à tona a legislação que regula os contratos objetos deste trabalho, a Lei do Inquilinato N° 8.245/91 (BRASIL, 1991). Nela é regulado as

normas dos contratos de locação de imóveis urbanos, os procedimentos pertinentes, os direitos e deveres, as obrigações das partes envolvidas no negócio (locador e locatário) etc.

De acordo com matéria publicada no site 'bomnegocioimobiliarioemsp.com.br' (2019), o aluguel de imóveis residenciais é um dos mais procurados pelos brasileiros. A alta taxa de juros nos financiamentos e o baixo acesso ao crédito, principalmente após a crise econômica em que o Brasil vive, com recordes no número de brasileiros desempregados, dificultaram e muito a aquisição de imóveis próprios.

Logo, a locação surge como uma boa opção e muitos optam por investir nesse tipo de imóvel pela praticidade e pelo custo-benefício de já contar com um imóvel pronto e estruturado.

Aliás, muitas vezes, esse processo de transferência de móveis e de objetos pessoais é algo que pode causar desconforto e dor de cabeça. Por isso, um bom relacionamento entre inquilino e proprietário pode se perpetuar por muitos anos e ser bastante produtiva para todos os lados.

Segundo o artigo 'saiba a diferença entre aluguel residencial e comercial e tenha segurança em seus contratos', publicado por Vinicius Gomes Barros (BARROS, 2021), o contrato de aluguel residencial é aquele destinado para a moradia de uma pessoa (inquilino) e sua família (quando assim for), por meio de um pagamento mensal, denominado de aluguel, além do custeio de despesas ordinárias do imóvel (IPTU, condomínio, água, luz, gás etc.). Na mesma toada, afirma, que, conforme a legislação, sempre que o inquilino for Pessoa Jurídica o contrato será considerado como locação não residencial.

É importante ressaltar ainda, que nessa modalidade de locação a lei confere mais força ao locador (proprietário) do que o locatário (inquilinato), e por isso incentiva contratos de prazo mais longo.

Já o contrato de aluguel comercial, cujo nome mais adequado segundo a Lei do Inquilinato é Contrato de aluguel não-residencial, é aquele utilizado para outra atividade que não seja a moradia no imóvel, como escritório, padaria, consultório médico, petshop etc.

Ainda segundo Barros, dentre algumas diferenças entre esses dois tipos de contratos, uma deve ser prestada bastante atenção. Trata-se da força de negociação entre as partes.

Diferentemente da locação residencial em que o locador possui maior força sobre o locatário, na locação não-residencial a lei confere mais direitos ao locatário que o faz ter mais força na negociação do que o locador, pois há diversas proteções empresariais que podem obrigar o locador a ressarcir o inquilino em caso de despejo. Um exemplo bastante prático dessa força é o direito a renovação do aluguel que os inquilinos comerciais possuem quando cumprem determinados requisitos legais.

O site 'bomnegocioimobiliarioemsp.com.br', cita, ainda, na matéria mencionada, uma peculiaridade dos contratos de locação não-residencial. Trata-se do caso em que as partes convencionam em contrato que o uso do imóvel será para residência e o locatário faz seu uso comercial. Nesta hipótese poderá existir confusão, já que há um desvio de finalidade do contrato, podendo o proprietário, rescindir o contrato.

Por isso, é primordial que haja sempre o respeito e a conformidade com o que foi acordado entre as partes. Assim, é possível realizar uma negociação tranquila e fazer um bom uso de todos os direitos previstos em lei.

O professor Júlio Cesar Sanchez (2020, p. 25), cita em sua obra 'Covid-19 e os Reflexos no Direito Imobiliário e nos Contratos Imobiliários', que "o Direito Imobiliário é um segmento no Direito Civil que possui conceitos e princípios próprios, um ramo totalmente disciplinar que regulamenta as regras da relação do homem com o imóvel". Assim, podemos afirmar que outros ramos do direito se entrelaçam com o Direito Imobiliário.

Durante a pandemia que começou no início do ano de 2020 e perdura até o momento da montagem da presente pesquisa, qual seja junho de 2022, ou seja, dois anos e meio de duração, o Direito Imobiliário e os Contratos Imobiliários foram atingidos em cheio, gerando diversas dúvidas, polêmicas, contradições e diversos aspectos nunca vividos antes.

A crise instaurada pela pandemia tem provocado redução ou até mesmo corte total na renda de muitos trabalhadores no Brasil e no mundo, em virtude de dispensas e diminuições da jornada de trabalho, ou pela impossibilidade de empregados autônomos e informais exercerem suas atividades em meio a pandemia. Cabe salientar que diversos estabelecimentos fecharam suas portas pela queda no faturamento, conforme matéria publicada no site 'g1.globo.com' (VIEIRA, 2021), em que relata que 12 mil bares e restaurantes fecharam na capital paulista durante pandemia. A matéria cita ainda que segundo a Abrasel-SP, em todo o estado, das 250 mil empresas do setor, 50 mil deixaram

de existir durante a pandemia e que 400 mil funcionários perderam seus postos de trabalho no mesmo período.

Sanchez assevera na obra mencionada anteriormente (2020, pp. 25-26), que, mesmo diante disso, apesar do mercado ter mudado radicalmente, o fluxo de trabalho aumentou consideravelmente no que diz respeito ao contrato de locação.

Os corretores estão alugando mais imóveis; quem perdeu emprego precisa mudar de residência, visando a possibilidade de conseguir um aluguel com valor mais baixo; aquele empregado que começou a enxergar a hipótese de ter que trabalhar *home office* (trabalho em casa) buscou um lar que possibilitasse a instauração dessa inovação trazida recentemente, já que em virtude da Pandemia essa modalidade de trabalho obteve significativo crescimento, como demonstra a matéria 'Home Office foi Adotado 46% das Empresas durante a Pandemia', do site 'agenciabrasil.ebc.com.br' (MELLO, 2020); medidas judiciais de ações revisionais e de despejo, esta última por diversos fatores dentre eles a falta do pagamento do aluguel, já que a renda na maioria das famílias brasileiras diminuiu, conforme relata a matéria do 'g1.globo.com', 'Mais de Um Terço das Famílias Relata Queda da Renda Mensal no Primeiro Trimestre, aponta pesquisa' (G1, 2022); além de acordos, negociações de dívidas etc.

Como já dito no 1º Capítulo da presente pesquisa, os entes públicos foram "forçados" a tomar algumas medidas para frear o avanço do Novo Coronavírus, dentre elas o isolamento social e em ocasiões mais extremas, em que o número de casos e de óbitos estavam muito elevados, o lockdown, que é um confinamento mais severo. Lojas, comércios, restaurantes, shoppings centers foram muito prejudicados. Nos casos em que o contrato para ocupação do estabelecimento era de locação, os locatários apesar de pagarem aluguel, não estavam tendo a possibilidade de utilizar o estabelecimento comercial, ocasionando um grave problema, já que estava impossibilitado de exercer suas atividades.

Sem renda, muitos comerciantes foram obrigados a encerrar seus contratos de aluguel antes do tempo previsto e entregar o imóvel. Entretanto, para alguns foi possível renegociar o contrato de aluguel e ganhar um fôlego a mais para se adaptar às novas tendências do mercado e às restrições impostas pela pandemia.

A Lei do inquilinato Nº 8.245/91 dispõe nos artigos 18 e 19 que às partes podem fixar um novo valor para o aluguel, ou alterar as cláusulas do contrato e de reajuste, quando de comum acordo, porém isso depende de uma discussão judicial:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Contudo, caso as partes não entrem em um acordo amigável, é perfeitamente possível a revisão do contrato de aluguel com base na Teoria da Imprevisão e na onerosidade excessiva, previstas no artigo 317, 478, 479 e 480, do Código Civil.

Quando ocorrerem fatos imprevisíveis, que tornem o contrato desproporcional onerando excessivamente uma das partes, poderá ser requerida a revisão do contrato para igualar às partes, ou até mesmo suspender ou encerrar o contrato. Dessa maneira se posiciona o Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA: REsp. Civil. **Locação. Aluguel. Revisão** – A Lei Locatícia visa a favorecer o inquilino. O direito a indissociável do justo. **O Pacta Sunt Servanda deve conciliar-se com a cláusula rebus sic standibus.** A referida proteção não pode converter-se em enriquecimento sem justa causa. Urge, então, nesse quadrante promover a revisão do aluguel. (STJ, 6ª T. – Resp. 36.279-2/SP – Rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro – J. em 05.04.1999).

O mestre Nelson Nery Junior, em sua obra 'Código Civil Comentado' (2011, p. 589), entende como evento imprevisível "acontecimentos estranhos, independentes da vontade das partes, que elas não podem prever e que de tal forma alteram as circunstâncias que, na execução, o contrato deixa de corresponder, não só à vontade dos contratantes, como à natureza objetiva dele".

No mesmo sentido, o ilustre Nelson Rosenthal, em 'Código Civil Comentado' (2013, p. 530), disserta que o fundamento da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva está na necessidade de "atender ao princípio da justiça contratual, que impõe o equilíbrio das prestações nos contratos comutativos, a fim de que os benefícios de cada contratante sejam proporcionais aos seus sacrifícios". De acordo com posicionamento do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios:

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. 1. 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). 2. 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. 3. 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 encontram solução suasória, como forma de ser prestigiada a preservação do vínculo mas sob bases consoantes à nova realidade econômica (CC. Arts. 317 e 478). 4. A pandemia do novo coronavírus se acomoda aos conceitos de caso fortuito e força maior por caracterizar “fato 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). 5. 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 negocial 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. 6. Agravo de instrumento conhecido e provido. Unânime. (TJDFT Órgão 1ª Turma Cível Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0715212-53.2020.8.07.0000 AGRAVANTE(S) REINALDO ROCHA COSTA AGRAVADO(S) IRMAOS PEPE LTDA Relator Desembargador TEÓFILO CAETANO Acórdão Nº 1288687)

Neste sentido, o ilustre Júlio Cesar Sanchez (2020, pp. 27-28), traz à tona o Projeto de Lei que previa a possibilidade de o locatário deixar de pagar o aluguel, com o objetivo de amenizar reflexos jurídicos na pandemia. Este, entretanto, não foi aprovado. Parte dos senadores argumentaram que o problema em questão não seria sanado, já que diversos locadores dependem exclusivamente da renda dos aluguéis. Além disso questionaram, também, a acumulação de valores de aluguéis, após a pandemia, podendo ocorrer um novo empecilho.

Entretanto, como demonstrado no site 'www25.senado.leg.br' (BRASIL, 2021), foi idealizado o Projeto de Lei 827/2020, que estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias.

Ou seja, o objetivo do presente dispositivo era a suspensão do cumprimento de medidas judiciais e administrativas que resultassem em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, desde que a ocupação seja anterior a 31 de março de 2021. Além disso, foi-se estabelecido uma margem de valores de aluguéis para que o contrato se enquadre nessa norma. Na concessão de liminares em ações de despejo o aluguel não pode ser superior a R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial, e a R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial. Logo, percebe-se que o respectivo dispositivo não englobou todos os contratos de locação, sendo necessário o preenchimento de alguns requisitos.

De acordo com a Agência Câmara de Notícias (CAMARA, 2021), isso valerá para as situações de inquilinos com atraso de aluguel, fim do prazo de desocupação pactuado, demissão do locatário em contrato vinculado ao emprego ou permanência de sublocatário no imóvel.

Entretanto, temos de salientar um importante ponto a ser demonstrado pelo locatário. O benefício dependerá da demonstração de mudança de sua situação econômico-financeira em razão de medidas de enfrentamento à pandemia a tal ponto que tenha resultado na

incapacidade de pagamento do aluguel e demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Além disso, cabe ressaltar que para que se configure essa situação de suspensão de cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural, e a concessão de liminar em ação de despejo, o imóvel objeto do contrato de locação não deve ser o único de propriedade do locador, ou seja, ele deve ter em sua propriedade este e algum(s) outro(s) imóvel.

Conforme relatado no artigo publicado pelo 'Agência Senado' (SENADO, 2021)[43], apesar de ser aprovada pelo plenário, o Presidente da República vetou integralmente o Projeto de Lei citado anteriormente, alegando que o texto “daria um salvo conduto para os ocupantes irregulares de imóveis públicos”, que, segundo o presidente, “frequentemente agem em caráter de má fé”. Na mensagem enviada ao Congresso Nacional naquele momento, Jair Bolsonaro afirmou ainda que a medida poderia “consolidar ocupações existentes, assim como ensejar danos patrimoniais insuscetíveis de reparação”.

Todavia, o Congresso Nacional derrubou o veto, surgindo-se, a partir disso, a Lei 14.216/2021 (BRASIL, 2021):

Art. 1º Esta Lei estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender até 31 de dezembro de 2021 o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispensar o locatário do pagamento de multa em caso de denúncia de locação de imóvel e para autorizar a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

Art. 2º Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021 os efeitos de atos ou decisões judiciais, extrajudiciais ou administrativos, editados ou proferidos desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, que imponham a desocupação ou a remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar.
(...)

§3º Durante o período mencionado no **caput** deste artigo, não serão adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção, e a autoridade administrativa ou judicial deverá manter sobrestados os processos em curso.
(...)

Art. 3º Considera-se desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos ou de famílias, promovida de forma coletiva e contra a sua vontade, de casas ou terras que ocupam, sem que estejam disponíveis ou acessíveis as formas adequadas de proteção de seus direitos, notadamente:

I - garantia de habitação, sem nova ameaça de remoção, viabilizando o cumprimento do isolamento social;
(...)

Art. 4º Em virtude da Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARSCoV-2, não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021, desde que o locatário demonstre a ocorrência de alteração da situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento da pandemia que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a:

I – R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial;

II - R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial.

Art. 5º Frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, relativo a contrato findado em razão de alteração econômico-financeira decorrente de demissão, de redução de carga horária ou de diminuição de remuneração que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar, será admitida a denúncia da locação pelo locatário residencial até 31 de dezembro de 2021:

(...)

§1º A denúncia da locação na forma prevista nos incisos I e II do **caput** deste artigo aplica-se à locação de imóvel não residencial urbano no qual se desenvolva atividade que tenha sofrido a interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, se frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término.

§2º Não se aplica o disposto no **caput** deste artigo quando o imóvel objeto da locação for o único de propriedade do locador, excluído o utilizado para sua residência, desde que os aluguéis consistam na totalidade de sua renda.

(...)

Como menciona o site ‘migalhas.com.br’, na matéria ‘STF valida suspensão de despejos na pandemia até 30/06’ (MIGALHAS, 2022), em dezembro de 2021, o Ministro Luís Roberto Barroso prorrogou o prazo da suspensão de ordens de despejo, até março de 2022 e incluiu os imóveis rurais. Em março do atual ano, por maioria, o plenário do STF manteve a medida concedida pelo ministro Barroso estendendo até 30/6 a vigência da suspensão dos despejos e as desocupações em áreas urbanas e rurais em razão da pandemia da covid-

19.

Ademais, o 'Agência Senado' (ARAÚJO, 2022) publicou recentemente que a Lei 14.216/2021 teve sua vigência ampliada até 30 de junho, podendo ser prorrogada até 31 de março de 2023. A iniciativa está prevista em projeto de lei (PL 1.718/2022) apresentado pelo senador Paulo Paim (PT-RS) para minimizar os efeitos econômicos e sociais causados pela pandemia. Durante a votação no Senado, em junho, Paim ressaltou o aspecto humanitário do projeto e as condições impostas aos locatários. "O direito à moradia, por mais simples que seja, temos que assegurar. O projeto busca apenas evitar que pessoas sejam jogadas ao relento. O projeto tem um olhar humano, ele visa impedir que famílias não tenham direito mais a nada".

Por fim, cabe ressaltar que de acordo com o site "jota.info" (MAIA, 2022), O Ministro Luís Roberto Barroso, do Supremo Tribunal Federal (STF), prorrogou até 31 de outubro deste ano a suspensão de despejos e desocupações coletivas, para áreas urbanas e rurais, em razão da pandemia. Nessa toada o Tribunal de Justiça de São Paulo afirma:

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

Conforme menciona em sua obra 'Covid-19 e os reflexos no Direito Imobiliário e nos Contratos Imobiliários', o professor Júlio Cesar Sanchez (2020, pp. 35-36) o proprietário de um imóvel na cidade de Blumenau teve uma ação de despejo por falta de pagamento, com pedido de liminar, indeferida pela Juíza Cibelle Mendes Beltrame, em atividade na 3ª Vara Cível daquela Comarca. Nos Autos de Nº 50102885-02.2020.8.24.0008, a magistrada interpretou que o pedido contrastava com as medidas de isolamento social recomendadas pelo Ministério da Saúde neste momento de calamidade na saúde pública.

Em sua decisão, ressaltou o interesse público e citou a aprovação, pelo Senado Federal, do Projeto de Lei Nº 1.179/2020, que regulamenta "Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da Pandemia". Este, em seu art. 9º redige que "Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo".

Citou que apesar da inadimplência ter iniciado em fevereiro de 2020, período em que não havia a medida de isolamento social, a juíza lembra que a pretensão se dá em um momento sensível para a saúde pública. Finaliza dizendo:

Ademais, os direitos meramente patrimoniais não podem se sobrepor ao direito à vida, à saúde e à moradia, estes umbilicalmente interligados com a dignidade da pessoa humana, especialmente neste momento de reclusão social decorrente da pandemia da Covid-19. Outrossim, o interesse público, o da coletividade e o da saúde pública no isolamento social das pessoas devem prevalecer sobre o interesse privado patrimonial.

Afirma, ainda, que segundo o judiciário, discutir de quem é a posse dos lugares que as pessoas estão ocupando se torna secundário e irrelevante nesse momento de saúde pública.

5. CONCLUSÃO

Diante de todo o narrado no presente trabalho, é possível concluir que a Pandemia da Covid-19 oferece condições para recepcionar a aplicação da Teoria da Imprevisão, já que se trata de fato imprevisível e extraordinário, sendo que antes da presente pandemia, nos últimos 100 anos, ocorreram somente duas vezes o evento pandêmico, a Gripe Espanhola, ocorrida em 1918 – 1920 e a Gripe Suína, causada pelo vírus H1N1, em 2009.

Além disso, segundo a doutrina e a jurisprudência, esta teoria rege-se pelo surgimento superveniente de fatos novos, imprevistos e imprevisíveis pelas partes de um negócio refletindo sobre o conteúdo econômico e possibilitando a revisão do contrato para que seja ajustado de acordo com as condições de momento, atendendo, assim, à cláusula *rebus sic stantibus*. Consiste, assim, na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes tornase demasiadamente onerosa. Ora, é possível afirmar que pouquíssimas pessoas, pra não dizer, ninguém, esperavam a ocorrência da Pandemia em que vivemos, com milhares de infectados e de mortes. Não é razoável que os contratantes de um negócio jurídico ou comerciantes soubessem que por fatores divergentes da normalidade, no mercado de frutos do mar de Huanan em Wuhan, China, surgisse o SARS-CoV-2, vírus responsável pela pandemia da covid-19.

No mais, relacionando-se com os contratos de locação, objeto estudado mais a fundo nesta pesquisa, restou-se evidente a alteração na condição econômica de boa parte da população no território nacional. Diversas pessoas perderam seus empregos ou tiveram significativos cortes na renda, em virtude das medidas de isolamento social impostas pelas autoridades, fechamento do comércio. No ramo de locação comercial, diversos comerciantes não puderam usufruir do imóvel alugado, sendo que este usufruto talvez fosse o principal objetivo da locação do imóvel. Assim afigura-se razoável a modificação e até mesmo a resolução do contrato firmado em condições de normalidade, anterior a pandemia.

No mais, diante de toda a análise feita, podemos sustentar que o Código Civil ainda preza pela revisão e não pela resolução contratual, embora a última seja a regra, tornando-se tal conclusão muito clara principalmente pelos artigos 479, 480 e 317.

Ante o exposto, podemos inferir que a Pandemia da Covid-19 oferece condições para recepcionar a aplicação da Teoria da Imprevisão, desde que presentes os requisitos mencionados neste trabalho, onerando excessivamente uma das partes.

6. REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, F. (20 de agosto de 2021). *Faturamento do Turismo Nacional tem queda de 3,1% no primeiro semestre*. Fonte: Agência Brasil: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-08/faturamento-do-turismonacional-tem-queda-de-31-no-primeiro-semester>
- ARAÚJO, J. (28 de junho de 2022). *Projeto prorroga suspensão de despejos até março de 2023*. Fonte: Senado Notícias: <https://www12.senado.leg.br/noticias/audios/2022/06/projeto-prorroga-suspensaode-despejos-ate-marco-de-2023>
- AZEVEDO, A. J. (2002). *Negócio Jurídico: Existência, validade, eficácia*. (4ª ed.). São Paulo: Saraiva.
- BARROS, V. G. (2021). *Saiba a diferença entre aluguel residencial e e comercial e tenha segurança em seus contratos*. Fonte: JusBrasil: <https://viniciusgomesbarros.jusbrasil.com.br/artigos/1167519254/saiba-a-diferencaentre-aluguel-residencial-e-comercial-e-tenha-seguranca-em-seus-contratos>
- BRASIL. (18 de outubro de 1991). *LEI No 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*. Fonte: Planalto: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm
- BRASIL. (10 de janeiro de 2002). *LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - Institui o Código Civil*. Fonte: Planalto: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm
- BRASIL. (20 de março de 2020). *DECRETO LEGISLATIVO Nº 6, DE 2020 - Reconhece, para os fins do art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a ocorrência do estado de calamidade pública*. Fonte: Planalto: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm
- BRASIL. (2020 de fevereiro de 2020). *Lei Nº 13.979. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019*. Fonte: Planalto: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm

- BRASIL. (2020). Portaria Nº 188, 3 de fevereiro de 2020 - Declara Emergência em Saúde Pública de importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV). *Diário Oficial da União*.
- BRASIL. (26 de março de 2021). *DECRETO Nº 10.661, DE 26 DE MARÇO DE 2021, Regulamenta a Medida Provisória nº 1.039, de 18 de março de 2021, que institui o Auxílio Emergencial 2021 para o enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus*. Fonte: Planalto: [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/decreto/d10661.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%2010.661%2C%20DE%2026,coronav%C3%ADrus%20\(covid%2D19\)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/decreto/d10661.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%2010.661%2C%20DE%2026,coronav%C3%ADrus%20(covid%2D19).).
- BRASIL. (07 de outubro de 2021). *LEI Nº 14.216, DE 7 DE OUTUBRO DE 2021*. Fonte: Planalto: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14216.htm
- BRASIL. (07 de outubro de 2021). *Projeto de Lei nº 827, de 2020 - Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2*. Fonte: Senado: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/148656>
- BUTANTAN. (04 de março de 2022). *Não vacinados representam 75% das mortes por Covid-19, diz estudo Brasileiro*. Fonte: Instituto Butantan: <https://butantan.gov.br/noticias/nao-vacinados-representam-75-das-mortes-porcovid-19-diz-estudo-brasileiro>
- CAMARA. (18 de maio de 2021). *Câmara aprova projeto que proíbe despejos de imóveis na pandemia. Agência Câmara de Notícias*. Fonte: Câmara dos Deputados: <https://www.camara.leg.br/noticias/760884-camara-aprova-projeto-que-proibedespejo-de-imoveis-na-pandemia>
- COELHO, F. U. (2012). *Curso de Direito Civil: Contratos* (Vol. 3º). São Paulo: Saraiva.
- CONGRESSO. (30 de março de 2021). *Entenda o que é um Estado de Sítio e quando ele pode acontecer*. Fonte: Congresso em foco: <https://congressoemfoco.uol.com.br/area/governo/sitio-defesa-calamidade/>.
- COSTA, S. d. (04 de junho de 2020). *Pandemia e Desemprego no Brasil*. Fonte: Scielo Brasil: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SGWCFyFzjzrDwgDJYKcdhNt/abstract/?lang=pt>.
- DINIZ, M. H. (Saraiva de São Paulo de 2008). *Curso de direito civil brasileiro*. (Vol. 3º). São Paulo: Saraiva.
- DINIZ, M. H. (2012). *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. (28ª ed., Vol. 3º). São Paulo: Saraiva.

- G1. (20 de maio de 2022). *Mais de um terço das famílias relata queda da renda mensal no primeiro trimestre, aponta pesquisa.* Fonte: G1: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2022/05/20/mais-de-um-terco-das-familiasrelata-queda-da-renda-mensal-no-primeiro-trimestre-aponta-pesquisa.ghtml>
- GONÇALVES, C. R. (2002). *Principais Inovações no Código Civil de 2002.* São Paulo: Saraiva.
- GONÇALVES, C. R. (2012). *Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais* (9ª ed., Vol. 3º). São Paulo: Saraiva.
- GOV, P. M. (01 de abril de 2021). *O que é Coronavírus?* Fonte: Prefeitura Municipl de Pereira Barreto: <https://coronavirus.pereirabarreto.sp.gov.br/o-que-e-coronavirus/>
- GUIMARÃES, L. P., & MEZZALIRA, S. (s.d.). *Artigo 317.* Fonte: Direitocom.com.: <https://www.direitocom.com/codigo-civil-comentado/artigo-317-5>.
- ISTOE. (2022 de julho de 2022). *Novos Estudos Concordam sobre a origem mais provável da Pandemia de Covid-19.* Fonte: Isto é: <https://www.istoedinheiro.com.br/novosestudos-concordam-sobre-a-origem-mais-provavel-da-pandemia-de-covid-19/>
- LUIZ, D. A. (01 de julho de 2017). *A Resolução contratual por onerosidade excessiva.* Fonte: Âmbito Jurídico: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aresolucao-contratual-por-onerosidade-excessiva/>.
- MAIA, F. (30 de junho de 2022). *Barroso prorroga suspensão de desocupações e despejos até 31 de outubro de 2022.* Fonte: Jota.info: <https://www.jota.info/stf/dosupremo/barroso-prorroga-suspensao-de-desocupacoes-e-despejos-ate-31-deoutubro-de-2022-30062022>
- MELLO, D. (28 de julho de 2020). *Home Office foi adotado por 46% das empresas durante a pandemia.* Fonte: Agência Brasil, : <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-07/home-office-foi-adotadopor-46-das-empresas-durante-pandemia>
- MENEGHETTI, L. (30 de novembro de 2021). *IBGE: Desemprego durante a Pandemia foi maior que o estimado.* Fonte: VEJA: <https://veja.abril.com.br/economia/ibgedesemprego-durante-a-pandemia-foi-maior-que-o-estimado/#:~:text=O%20n%C3%BAmero%20de%20trabalhadores%20sem,1%2C1%20milh%C3%A3o%20de%20pessoas>.

- MERENIUK, R. O. (2011). *TEORIA DA IMPREVISÃO: A Doutrina Keynesiana Frente ao Código Civil*. Juruá.
- MIGALHAS. (07 de agosto de 2022). *STF valida suspensão de despejos na pandemia até 30/06*. Fonte: Migalhas.com: <https://www.migalhas.com.br/quentes/363494/stfvalida-suspensao-de-despejos-na-pandemia-ate-30-6>.
- MILAGRES, M. d. (2020). *CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: Impactos da Pandemia do Coronavírus*. Foco.
- NEGÓCIO, B. (10 de maio de 2019). *Quais as diferenças entre aluguel de imóvel comercial e residencial?* Fonte: Bom Negócio Imobiliário em SP: <https://bomnegocioimobiliarioemsp.com.br/aluguel-de-imovel-comercial/>.
- NERY JUNIOR, N. (2011). *Código Civil Comentado* (8ª ed.). São Paulo.
- OPAS. (2021). *Histórico da Pandemia de Covid-19*. Fonte: Organização Pan-Americana de Saúde: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-dapandemia-covid-19#:~:text=Em%2031%20de%20dezembro%20de,identificada%20antes%20em%20seres%20humanos>
- RODRIGUES, S. (2002). *Direito Civil. Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade* (28ª ed., Vol. 3º). São Paulo: Saraiva.
- ROPPO, E. (1988). *O Contrato*. Coimbra.
- ROSENVALD, N. (2013). *Código Civil Comentado* (7ª ed.). Barueri: Manole.
- SANCHEZ, J. C. (2020). *Covid 19 e os reflexos no Direito Imobiliário e nos contratos imobiliários*. Leme: JHMIZUNO.
- SCHUELER, P. (28 de Julho de 2021). *O que é uma pandemia*. Fonte: FIOCRUZ: <https://www.bio.fiocruz.br/index.php/br/noticias/1763-oque-e-umapandemia#:~:text=Antes%20da%20Covid%2D19%2C%20a,mil%20casos%20em%2075%20pa%C3%ADses>.
- SENADO. (08 de outubro de 2021). *Lei que suspende despejos durante a Pandemia passa a valer*. Fonte: Senado Notícias: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/10/08/lei-que-suspendedespejos-durante-a-pandemia-passa-a-valer>

- TONIAZZO, P. R. (2008). *A Função Social do Contrato Privado: limite da liberdade de contratar*. Florianópolis: Conceito Editorial.
- VIEIRA, B. M. (25 de abril de 2021). *12 mil bares e restaurantes fecham na capital paulista durante a pandemia, diz associação; delivery se consolida*. Fonte: G1: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/04/25/12-mil-bares-e-restaurantesfecham-na-capital-paulista-durante-pandemia-diz-associacao-delivery-seconsolida.ghtml>
- VINTURELI, K. (19 de março de 2021). *A importância do uso das máscaras de proteção – Série Especial Coronavírus. Unidos pela Vida*. Fonte: Unidos pela vida: <https://unidospelavida.org.br/mascaradeprotecaocovid19/>.