



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

**THAMIRES ITIANE DA SILVA**

**ANÁLISE JURÍDICA E SOCIAL: TEORIA DA IMPREVISÃO APLICADA  
AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS.**

**Assis/SP  
2024**



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

**THAMIRES ITIANE DA SILVA**

**ANÁLISE JURÍDICA E SOCIAL: TEORIA DA IMPREVISÃO APLICADA  
AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS.**

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.

**Orientanda: THAMIRES ITIANE DA SILVA  
Orientadora: GISELE SPERA MÁXIMO**

**Assis/SP  
2024**

Silva, Thamires Itiane da

S586a           Análise jurídica e social: teoria da imprevisão aplicada aos contratos imobiliários / Thamires Itiane da Silva. -- Assis, 2024.

49p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -- Fundação Educacional do Município de Assis (FEMA), Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis (IMESA), 2024.

Orientadora: Profa. Ma. Gisele Spera Máximo.

1. Contrato de locação. 2. Imprevisão (direito). 3. Caso fortuito. I Máximo, Gisele Spera. II Título.

CDD 342.1453

**ANÁLISE JURÍDICA E SOCIAL: Teoria da Imprevisão aplicada aos Contratos Imobiliários.**

**THAMIRES ITIANE DA SILVA**

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:

**Orientadora:** \_\_\_\_\_  
GISELE SPERA MÁXIMO

**Examinador:** \_\_\_\_\_  
LUIZ ANTÔNIO RAMALHO ZANOTI

**Assis/SP  
2024**

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha mãe, ao meu pai, aos meus irmãos, cunhado, cunhada, sobrinhos e sobrinha, ao meu patrão Dr. Gerson Otávio Beneli e todos amigos por terem dado a oportunidade de construir a minha trajetória e por todos os esforços e sacrifícios que fizeram para conseguir chegar até aqui, bem como aos nossos professores que dedicaram tempo e esforço e, claro, à minha Orientadora, Gisele Spera Máximo.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço a Deus pela vida concedida, e por me ajudar a superar todos os obstáculos encontrados ao longo do curso.

Agradeço também à minha família, cujo amor e suporte foram minha âncora durante os momentos desafiadores. Às vezes, as palavras não são suficientes para expressar a minha gratidão pelo encorajamento constante e pela crença em meu potencial.

Ao meu patrão, Dr. Gerson Otávio Beneli, pelo constante incentivo, por me fazer despertar para construção de minha carreira profissional na área do direito, e por me conceder a oportunidade de crescer na advocacia. Sou grata por todo apoio, incentivo e conselhos sábios.

Aos meus amigos, verdadeiros companheiros de jornada, que compartilharam risos, desafios, apoio em momentos difíceis. Suas presenças tornaram os dias difíceis mais leves e as conquistas mais significativas. Em especial aos meus amigos, Évellen e Marcelo, pelo incentivo e companheirismo de sempre.

Agradeço a todos os professores que tivemos ao longo do curso, pelo conhecimento, correções, ensinamentos e conselhos transmitidos, que foram essenciais para construção da minha formação.

Em especial, sou agradecida por minha orientadora, Gisele Spera Máximo, que não mediu esforços e dedicou seu tempo e conhecimento para guiar meu aprendizado. Cada conselho, crítica construtiva e incentivo foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho, e tenho um grande carinho e apreço por essa incrível mulher.

## RESUMO

O propósito deste trabalho é realizar uma análise acerca da Teoria da Imprevisão, bem como sua aplicação em contratos imobiliários. Considerando tanto as dimensões jurídicas quanto os impactos sociais dessa teoria, esta pesquisa visa fornecer uma visão abrangente sobre como a Teoria da Imprevisão afeta a dinâmica dos contratos imobiliários e a sociedade como um todo. No decorrer deste estudo, examinaremos os fundamentos teóricos da Teoria da Imprevisão, destacando seus respectivos princípios e pressupostos, bem como sua evolução e relevância no contexto dos contratos imobiliários. Exploraremos como a Teoria da Imprevisão tem sido aplicada nos tribunais e sua influência na jurisprudência. Além disso, investigaremos os impactos sociais dessa teoria, analisando como ela afeta o equilíbrio contratual e a estabilidade do mercado imobiliário. Será abordado neste trabalho os desafios comuns associados à aplicação da Teoria da Imprevisão, propondo recomendações para aprimorar sua aplicação em contratos imobiliários. Ao fazê-lo, buscamos contribuir para uma compreensão mais abrangente dessa teoria e seu impacto no cenário jurídico e social, oferecendo sugestões para promover uma justiça mais equitativa, bem como uma maior estabilidade nos contratos imobiliários.

**Palavras-chave:** Teoria da Imprevisão, contratos imobiliários, equilíbrio contratual, pandemia, jurisprudência.

## ABSTRACT

The purpose of this work is to carry out an analysis of the Imprevision Theory, as well as its application in real estate contracts. Considering both the legal dimensions and the social impacts of this theory, this research aims to provide a comprehensive view of how the Imprediction Theory affects the dynamics of real estate contracts and society as a whole. During this study, we will examine the theoretical foundations of the Imprevision Theory, highlighting its respective principles and assumptions, as well as its evolution and relevance in the context of real estate contracts. We will explore how the Imprevision Theory has been applied in the courts and its influence on jurisprudence. Furthermore, we will investigate the social impacts of this theory, analyzing how it affects the contractual balance and stability of the real estate market. This work will address the common challenges associated with the application of the Imprevision Theory, proposing recommendations to improve its application in real estate contracts. In doing so, we seek to contribute to a more comprehensive understanding of this theory and its impact on the legal and social landscape, offering suggestions to promote more equitable justice, as well as greater stability in real estate contracts.

**Keywords:** Imprevision Theory, real estate contracts, contractual balance, pandemic, jurisprudence.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>1. CAPÍTULO 1. ANÁLISE ACERCA DA LEI DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>14</b>
1.1. ORIGEM DA BASE JURÍDICA DA LOCAÇÃO .....	14
1.1.2. Princípio da dignidade da pessoa humana .....	15
1.1.3. Moradia – Direito constitucional .....	17
1.1.4. Formas de locação .....	19
1.1.5. Identificação (locador e locatário).....	20
1.1.6. Cláusulas penais/Imposições legais.....	22
<b>2. CAPÍTULO 2. TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE OU TEORIA DA IMPREVISÃO - OCORRÊNCIA E APLICABILIDADE.....</b>	<b>24</b>
2.1. CABIMENTO.....	24
2.1.1. Incidência da Teoria da Imprevisão .....	26
2.1.2. Caso fortuito e força maior em contratos de locação.....	28
2.1.3. Pandemia como divisor de águas nas relações contratuais .....	30
2.1.4. Como a sociedade se comportou? ( perda de emprego). .....	33
2.1.5. Adequação contratual (exemplo prático).....	34
2.1.6. Responsabilidade civil e as excludentes.....	36
<b>3. CAPÍTULO 3. DISCUSSÃO JURISPRUDENCIAL .....</b>	<b>39</b>
3.1. REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA DIANTE DAS EXCEPCIONALIDADES. ....	39
3.2. JURISPRUDÊNCIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO .....	40
3.3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS E PRINCÍPIOS APLICÁVEIS. ....	41
3.4. CONCLUSÕES E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS.....	42
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>44</b>
<b>REFERÊNCIAS. ....</b>	<b>47</b>

## INTRODUÇÃO

Este Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) tem como objetivo realizar uma análise acerca da Teoria da Imprevisão, bem como sua aplicação em contratos imobiliários. Considerando tanto as dimensões jurídicas, quanto os impactos sociais dessa teoria, esta pesquisa visa fornecer uma visão abrangente sobre como a Teoria da Imprevisão afeta a dinâmica dos contratos imobiliários e a sociedade como um todo.

No decorrer deste estudo, examinaremos os fundamentos teóricos da Teoria da Imprevisão, destacando seus respectivos princípios e pressupostos, bem como sua evolução e relevância no contexto dos contratos imobiliários. Exploraremos como a Teoria da Imprevisão tem sido aplicada nos tribunais e sua influência na jurisprudência. Além disso, investigaremos os impactos sociais dessa teoria, analisando como ela afeta o equilíbrio contratual e a estabilidade do mercado imobiliário.

Será abordado neste trabalho os desafios comuns associados à aplicação da Teoria da Imprevisão, propondo recomendações para aprimorar sua aplicação em contratos imobiliários. Ao fazê-lo, buscamos contribuir para uma compreensão mais abrangente dessa teoria e seu impacto no cenário jurídico e social, oferecendo sugestões para promover uma justiça mais equitativa, bem como uma maior estabilidade nos contratos imobiliários.

Os contratos imobiliários desempenham um papel importante na sociedade, abrangendo desde a aquisição de residências, até complexas transações comerciais envolvendo propriedade. Sendo assim, esses contratos frequentemente enfrentam desafios decorrentes de circunstâncias imprevisíveis, como crises econômicas, desastres naturais e mudanças no ambiente regulatório. Quando tais eventos ocorrem, como por exemplo a COVID-19, a execução de contratos pode se tornar excessivamente onerosa ou mesmo impossível. Nesse cenário, surge a Teoria da Imprevisão como uma

ferramenta jurídica fundamental que visa equilibrar a justiça contratual e promover a estabilidade do mercado imobiliário.

Existem alguns princípios que norteiam os contratos de locação imobiliária, como o princípio da força obrigatória, na qual é uma pedra angular do direito contratual, estabelecendo que as partes são obrigadas a cumprir suas obrigações contratuais. Contudo, a Teoria da Imprevisão reconhece que, em circunstâncias excepcionais, a rigidez desse princípio pode ser contraproducente. Ela permite que as partes se desvinculem de seus contratos quando eventos imprevisíveis tornam a execução injusta e desproporcional.

No primeiro capítulo, será realizado uma análise acerca da lei de locação, na qual abordaremos sobre a origem da locação, formas de locação, identificação das partes no contrato de locação e por fim as cláusulas penais e suas imposições legais.

Em sequência, no segundo capítulo, abordaremos sobre a ocorrência e aplicabilidade da teoria da imprevisão, tendo como exemplo e referência de atipicidade a COVID-19.

Já no terceiro e último capítulo, iremos discorrer sobre as discussões jurisprudenciais, uma vez que após analisar cada detalhe acerca da lei de locação frente a teoria da imprevisão, nos trará um olhar mais cônico, facilitando a compreensão de um cenário imprevisível, com sugestões capazes de promover o equilíbrio econômico social para ambas partes num contrato de locação imobiliária.

# 1. CAPÍTULO 1. ANÁLISE ACERCA DA LEI DE LOCAÇÃO

## 1.1 . ORIGEM DA BASE JURÍDICA DA LOCAÇÃO

No contexto brasileiro, a Lei de Locação recebeu o número 8.245/1991. Tal legislação foi promulgada no dia 18 de outubro de 1991, ficando conhecida como a “Lei do Inquilinato”, na qual regulamenta as relações contratuais entre os locadores e locatários de imóveis urbanos no Brasil.

A necessidade de uma legislação específica para regular os contratos de locação surgiu de uma situação em que a relação entre proprietários e inquilinos necessitava ser mais clara e equilibrada. Antes da promulgação desta lei, as regras eram mais difusas, com base no código civil e em raras leis que tratavam do assunto.

A Lei do Inquilinato de 1991 nos trouxe mudanças importantes, proporcionando maior segurança jurídica tanto para proprietários, como para inquilinos. Nessa lei foi abordada questões como prazos contratuais, formas de reajuste de aluguel, garantias de aluguel, direitos e obrigações das partes envolvidas, dentre outros aspectos significativos das relações de locação.

É importante ressaltar que a lei passou por diversas alterações e adequações ao longo dos anos, para assim se adaptar às mudanças sociais e econômicas do país. Tais modificações tiveram o objetivo de manter a legislação atualizada e garantir a conformidade com a realidade do mercado imobiliário, bem como as necessidades das partes envolvidas.

Sendo assim, a Lei de Locações é, portanto, resultado de um esforço legislativo para estabelecer normas claras e justas que regulem a locação de imóveis urbanos no Brasil.

Vale destacar que a Lei de Locação trouxe para além de uma necessidade de adequação contratual como fator limitador de ordem econômica, também o prestígio aos princípios norteadores da Constituição Federal em especial, o princípio da dignidade da pessoa humana e seu direito à moradia.

Reconhecer que o direito a moradia digna e segura é parte frontal do princípio da dignidade humana é atender ao escopo primeiro da Constituição Federal vigente.

### **1.1.2. Princípio da dignidade da pessoa humana/moradia**

Em se tratando de princípio, vale salientar acerca do princípio da dignidade da pessoa humana, sendo ele, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, conforme dispõe a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 1º, inciso III:

Art. 1º - A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana.

Esse princípio orienta a interpretação e a aplicação de todas as normas e leis, influenciando diretamente diversas áreas do direito, inclusive nas relações contratuais, como aquelas regidas pela Lei do Inquilinato.

Em complemento, Soares (2024, p.133) preceitua que:

[...] o reconhecimento da força normativa do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana se afigura como um dos mais importantes pilares do conhecimento jurídico, com reflexos diretos no modo de compreender e exercitar o paradigma dos direitos fundamentais dos cidadãos.

Nesse cenário das relações de locação, o princípio da dignidade da pessoa humana tem implicações importantes, que incluem considerações relevantes como:

- a) Moradia adequada - O acesso a uma moradia adequada é um elemento essencial da dignidade humana. A Lei de Locação deve ser interpretada e aplicada de maneira a garantir que o direito à moradia seja respeitado,

buscando evitar abusos que possam prejudicar a dignidade dos inquilinos/locatários, nesse sentido, Silva (2017, p.34) destaca que:

O direito à moradia adequada, intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana, deve ser garantido em todas as relações contratuais de locação, evitando práticas abusivas que possam comprometer a dignidade do locatário.

- b) Equilíbrio nas relações contratuais - O princípio da dignidade da pessoa humana sugere que as relações contratuais, incluindo os contratos de locação, devem ser equilibradas e justas. Qualquer cláusula ou prática que viole a dignidade de uma das partes pode ser questionada à luz desse princípio;
- c) Proteção contra despejos arbitrários - O direito à moradia também está associado à proteção contra despejos arbitrários. O princípio da dignidade da pessoa humana reforça a ideia de que a legislação de locação deve garantir procedimentos justos e razoáveis em situações de despejo, evitando vulnerabilizar excessivamente o locatário, Pereira (2020, p. 112) diz que: “A proteção contra despejos arbitrários é um corolário do princípio da dignidade da pessoa humana, devendo a legislação assegurar procedimentos que não vulnerabilizem excessivamente o locatário.”;
- d) Direito à privacidade - A privacidade no lar é um aspecto relevante da dignidade humana. As regras de locação devem respeitar o direito do locatário à privacidade e à tranquilidade em sua residência;
- e) Condições habitacionais dignas - O estado de conservação e as condições habitacionais do imóvel alugado também são aspectos relacionados à dignidade da pessoa humana, na qual a lei deve prover mecanismos para garantir que o locatário resida em um ambiente seguro e adequado.

Sendo assim, o princípio da dignidade da pessoa humana permeia as relações contratuais de locação, influenciando a interpretação das normas e a busca por um equilíbrio entre os interesses das partes envolvidas. A legislação e as práticas devem ser orientadas no sentido de assegurar que o direito à moradia e as relações contratuais respeitem a dignidade de todos os envolvidos.

### 1.1.3. Moradia – Direito constitucional

O direito à moradia é uma importante questão no âmbito do Direito Constitucional, envolvendo a garantia fundamental de acesso a condições dignas de habitação. No contexto constitucional, o direito à moradia é frequentemente associado ao princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, conforme estabelecido no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

I - a soberania;

II - a cidadania;

III - a dignidade da pessoa humana;

IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

Ainda em nossa Carta Magna, precisamente em seu artigo 6º, dispõe que:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária.

Por sua vez, reconhece a moradia como um dos direitos sociais, ao lado de outros direitos fundamentais como educação, saúde, alimentação, trabalho, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância, assistência aos desamparados, entre outros. Dessa forma, o Estado é chamado a promover políticas públicas que visem garantir a efetivação desses direitos, incluindo o direito à moradia.

A moradia digna é vista como um componente essencial para o pleno exercício da cidadania e para a promoção de uma sociedade justa e igualitária. Nesse sentido, o direito à moradia não se resume apenas à ausência de um teto, mas também à garantia de condições mínimas de habitabilidade, saneamento básico, acesso a serviços públicos e localização adequada.

A questão da regularização fundiária e o combate à especulação imobiliária são aspectos relevantes no contexto do direito à moradia. O ordenamento jurídico brasileiro busca enfrentar essas questões por meio de instrumentos legais que visam assegurar a ocupação do solo urbano de maneira justa e sustentável.

Além disso, é importante destacar que, o direito à moradia é interligado a outros princípios constitucionais, como a função social da propriedade (artigo 5º, inciso XXIII, e artigo 170, inciso III) e o direito à cidade (artigo 182), que visa garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, conforme prevê no texto Constitucional:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III - função social da propriedade;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Portanto, no contexto do Direito Constitucional, o direito à moradia representa um compromisso do Estado em garantir condições dignas de habitação para todos os cidadãos, buscando promover a justiça social e a igualdade, conforme os princípios fundamentais estabelecidos na Constituição Federal.

#### 1.1.4. Formas de locação

Existem várias formas de locação imobiliária, e a escolha da modalidade dependerá das necessidades e acordos firmados entre o locador (proprietário) e o locatário (inquilino). Abaixo estão algumas das formas mais comuns de locação imobiliária, sendo:

- a) Locação residencial - Tradicional: Contrato de aluguel residencial com prazo determinado (geralmente 12 meses), podendo ser renovado, conforme prevê a seção I da Lei 8.245/91; bem como a locação por temporada: Contrato com prazo máximo de 90 dias, utilizado para locações temporárias, assim como dispõe o artigo 48 da Lei do Inquilinato:

Art. 48 Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

- b) Locação comercial - Comercial Tradicional (contrato para uso comercial, com prazo determinado e condições específicas para atividades empresariais) e, Shopping Center (contrato para estabelecimentos dentro de shoppings, com cláusulas específicas relacionadas ao funcionamento no local), Almeida (2019, p.89) aponta que: “A diversidade de modalidade de locação, como a locação comercial, por temporada, ou por hora/dia, exige que os contratos sejam claros e específicos, garantindo que ambas as partes compreendam os termos e evitem conflitos”.
- c) Locação por temporada - Imóveis de Veraneio (aluguel de propriedades para temporada, como casas na praia ou no campo) e, Carnaval/Festas (locação específica para períodos festivos ou eventos sazonais);
- d) Locação por hora/dia – Coworking (aluguel de espaços de trabalho por período de tempo) e, Salas de Reunião (locação de salas para reuniões por hora ou dia);

- e) Locação de estudantes - Estudantes Universitários (contratos específicos para estudantes que geralmente têm prazos de duração alinhados com o período letivo);
- f) Locação de garagem/vaga de estacionamento – Veículos (aluguel de vagas de estacionamento para veículos) e, Armazenamento (aluguel de espaços para armazenamento de pertences);
- g) Locação para eventos - Espaços para Eventos (locação de salões ou espaços para eventos por um período específico).

Nesse prisma, Costa (2021, p.45) ressalta que: “A formalização do contrato de locação, seja pra imóveis comerciais, residenciais ou temporários, é essencial para assegurar que os direitos e deveres das partes estejam claramente definidos e respaldados legalmente”.

Independentemente da forma de locação escolhida, é fundamental que ambas as partes envolvidas entendam e concordem com os termos do contrato, incluindo valores, prazos, responsabilidades e condições específicas. Além disso, é aconselhável formalizar o acordo por meio de um contrato escrito, acompanhado por duas testemunhas, para evitar possíveis conflitos no futuro.

#### **1.1.5. Identificação (locador e locatário)**

A seção de Identificação, referente ao Locador e Locatário, desempenha um papel fundamental em contratos de locação, fornecendo informações detalhadas sobre as partes envolvidas. Essa parte do contrato estabelece a base para a compreensão do contexto, definindo claramente quem são as partes contratantes e como podem ser contatadas. Aqui estão alguns pontos relevantes para considerar ao abordar a identificação de locador e locatário, conforme tabelas abaixo:

**Tabela 1: LOCADOR**

<b>LOCADOR</b>	
<b>Nome Completo:</b>	Deve incluir o nome completo do locador, assegurando uma identificação inequívoca.
<b>Dados Pessoais ou Empresariais:</b>	Para pessoa física: é comum incluir o número do CPF (Cadastro de Pessoa Física).
	Para pessoa jurídica: é importante fornecer o CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) e os dados da empresa.
<b>Endereço Residencial ou Sede da Empresa:</b>	Inclusão do endereço atualizado do locador para correspondência, notificações e demais comunicações.
<b>Contatos:</b>	Números de telefone e endereço de e-mail podem ser fornecidos para facilitar a comunicação.
<b>Representação Legal (se aplicável):</b>	Caso o locador seja uma entidade jurídica, detalhes sobre representantes legais, se houver.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

**Tabela 2: LOCATÁRIO**

<b>LOCATÁRIO</b>	
<b>Nome Completo:</b>	Assim como o locador, o nome completo do locatário deve ser claramente especificado.
<b>Dados Pessoais ou Empresariais:</b>	Para pessoa física: incluir o número do CPF.
	Para pessoa jurídica: fornecer o CNPJ e dados da empresa, se aplicável.
<b>Endereço Residencial ou Comercial:</b>	Informações precisas sobre o endereço do locatário, utilizado para correspondência e contato
<b>Contatos:</b>	Números de telefone e endereço de e-mail para facilitar a comunicação entre as partes.
<b>Representação Legal (se aplicável):</b>	Se o locatário for uma entidade jurídica, é importante incluir detalhes sobre os representantes legais, se houver.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A identificação adequada do locador e locatário é essencial para evitar ambiguidades e garantir a autenticidade do contrato. A precisão nas informações contribui para a transparência e, conseqüentemente, para a construção de uma relação de locação saudável. Além disso, ao tratar desse

tópico, é imprescindível levar em conta a legalidade, assegurando que todos os dados estejam de acordo com as normas vigentes para a locação de imóveis no local.

#### **1.1.6. Cláusulas penais/Imposições legais**

A Lei do Inquilinato (8.245/91), em sua seção VIII, prevê penalidades civis e criminais, sendo elas, a cobrança de aluguéis antecipado, bem como a exigência de mais de uma modalidade de garantia de locação, estando amparada pelo art. 43, do mesmo dispositivo legal:

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:  
I – exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;  
II – exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;  
III – cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Importante destacar a exceção em relação ao aluguel antecipado, estabelecido no art. 42 da Lei 8.245/91 – “Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo”. Observa-se que tal artigo estabelece o prazo para o pagamento do aluguel e encargos quando a locação não está garantida por nenhuma das modalidades previstas na lei, como o depósito caução, a fiança ou o seguro de fiança locatícia. Nesse sentido, o locador tem o direito de exigir o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo, ou seja, até o sexto dia útil do mês em que o aluguel se refere, visando garantir que o locador receba o pagamento do aluguel e encargos de forma oportuna, assegurando assim seus direitos como proprietário do imóvel.

Estabelecer um prazo claro para o pagamento ajuda a evitar atrasos e conflitos entre locador e locatário, promovendo uma relação mais harmoniosa durante o período de locação.

Por outro lado, em relação as penalidades criminais, o art. 44, também da Lei 8.245/91, estabelece as condutas que prejudicam os direitos das partes envolvidas na locação de imóveis. A tipificação dessas condutas como crime visa proteger tanto o locatário quanto o próprio sistema de locação, garantindo assim o cumprimento dos contratos, vejamos:

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

- I – recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;
- II – deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o imóvel declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;
- III – não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;
- IV – executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Em suma, o dispositivo mencionado busca proteger os direitos do locatário e garantir a integridade do sistema de locação de imóveis por meio da tipificação de condutas prejudiciais como crimes, e estabelecer multas proporcionais em caso de infração. Essas medidas visam promover relações locatícias justas e equilibradas, garantindo o cumprimento dos contratos e a segurança jurídica para ambas as partes.

## 2. CAPÍTULO 2. TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE OU TEORIA DA IMPREVISÃO – OCORRÊNCIA E APLICABILIDADE

A Teoria da Imprevisão é reconhecida como um princípio do Direito Contratual que reconhece a possibilidade de revisão ou rescisão de um contrato quando eventos imprevisíveis e extraordinários alteram substancialmente as condições originais, tornando a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes. Essa teoria visa a preservar o equilíbrio contratual diante de situações imprevisíveis que impactam significativamente as obrigações das partes.

Diniz, explora a Teoria da Imprevisão ao abordar que:

[...] o contrato obriga as partes à sua execução, mas também à revisão, se sobrevierem fatos extraordinários e imprevisíveis, por força dos quais torna-se excessivamente onerosa a prestação de uma das partes, com vantagem exagerada para a outra.

É possível observar que a autora ressalta a ideia de que, a Teoria da Imprevisão proporciona uma flexibilidade contratual para lidar com circunstâncias excepcionais, preservando a equidade e a justiça nas relações contratuais diante de eventos imprevisíveis.

### 2.1. CABIMENTO

A Teoria da Imprevisão como princípio do Direito Contratual, se fundamenta na ideia de que, em determinadas circunstâncias excepcionais, a execução de um contrato pode ser revista quando eventos imprevisíveis alteram drasticamente as condições originais, tornando a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, conforme já mencionado anteriormente, sendo possível abordar sua aplicação nos contratos imobiliários.

Tal Teoria tem cabimento em várias situações nos contratos imobiliários, como nos eventos extraordinários e imprevisíveis, causados por desastres naturais,

crises econômicas, pandemia ou outros eventos extraordinários que podem afetar substancialmente as condições originais de um contrato imobiliário; nas variações significativas dos custos, que são as alterações imprevisíveis nos custos e manutenção, impostos ou outras despesas relacionadas ao imóvel que impactem significativamente a equação econômica do contrato, nas alterações legislativas inesperadas, na qual são as mudanças inesperadas na legislação que afetem diretamente as condições contratuais, como aumento de tributos ou imposição de novas obrigações e, nas circunstâncias que impedem o uso adequado do imóvel, circunstâncias essas que advêm das situações que impeçam ou restrinjam significativamente o uso adequado do imóvel, como modificações legais que limitem certas atividades no local.

Contudo, vale salientar que o contrato faz lei entre as partes (princípio do *pacta sunt servanda*), como preceitua Tartuce (Grupo GEN, 2023):

Decorrente do princípio da autonomia privada, a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico. Esse princípio importa em autêntica restrição da liberdade, que se tornou limitada para aqueles que contrataram a partir do momento em que vieram a formar o contrato consensualmente e dotados de vontade autônoma. Nesse sentido, alguns autores falam em princípio do consensualismo. Entretanto, como a vontade perdeu o papel relevante que detinha, prefiro não utilizar mais esta última expressão.

É notável que, apesar de ter essa força legal firmada pelos participantes num contrato de locação imobiliária, é possível que em situações como as mencionadas anteriormente seja feita uma revisão contratual para, dessa forma, trazer o equilíbrio entre as partes, de acordo com Venosa - “assim como podem rever o contrato, mantendo-o, podem as partes resolvê-lo, extinguindo-o”.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 478, determina:

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.

Nesse contexto, podemos ressaltar que os fundamentos jurídicos subjacentes a esse artigo incluem a busca pelo equilíbrio contratual, a proteção da boa-fé nas relações contratuais e a justiça diante de situações excepcionais. Em essência, visa assegurar que, em caso de eventos imprevisíveis e extraordinários, a execução de contratos de longo prazo seja conduzida de maneira equitativa e justa para ambas as partes.

Sobre esse prisma, Diniz, destaca a Teoria da Imprevisão, afirmando que "a imprevisão autoriza a revisão contratual para reequilibrar as prestações, tornando válida a readequação das condições iniciais do contrato", uma vez que, enfatiza a relevância da Teoria da Imprevisão como instrumento jurídico que permite ajustes contratuais diante de eventos imprevisíveis, com o objetivo de manter a equidade e a justiça nas relações contratuais.

Consequentemente, em circunstâncias extraordinárias, a doutrina e a jurisprudência das últimas décadas têm reconhecido a possibilidade de uma revisão nas condições dos contratos mediante intervenção judicial. Nesse contexto específico, a decisão judicial substitui a vontade de um dos contratantes. É importante notar que essa revisão pode ser feita de forma indireta, quando se identifica o abuso de direito, como abordado por Venosa em ("Direito Civil: Parte Geral", Capítulo 30), ou quando se constata o enriquecimento sem causa<sup>1</sup>.

### **2.1.1. Incidência da Teoria da Imprevisão**

A Teoria da Imprevisão ocorre em contratos quando eventos extraordinários e imprevisíveis modificam de forma substancial as condições originais estabelecidas no acordo. Esses eventos imprevisíveis podem impactar de

---

<sup>1</sup> Enriquecimento sem causa: É o proveito que, embora não necessariamente ilegal, configura o abuso de direito, ensejando uma reparação". (ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. *Dicionário jurídico brasileiro*. 9. ed., rev., atual e ampl. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1998).

maneira significativa a execução do contrato, tornando-o excessivamente oneroso para uma das partes envolvidas. A ocorrência da Teoria da Imprevisão está, portanto, associada a situações excepcionais ou extraordinárias que não poderiam ser razoavelmente previstas no momento da celebração do contrato.

É importante destacar alguns exemplos de eventos que poderiam levar à aplicação da Teoria da Imprevisão, tais como:

1) Crises Econômicas: Alterações bruscas nas condições econômicas que afetam significativamente o custo de produção, fornecimento ou prestação de serviços, bem como preceitua Cavalcanti (2020, p.98):

A aplicação da Teoria da Imprevisão é condicionada à ocorrência de situações excepcionais que alterem substancialmente as bases econômicas do contrato, como crises econômicas, desastres naturais, ou mudanças legislativas.

2) Desastres Naturais: Eventos naturais de grande intensidade, como terremotos, enchentes ou incêndios, que têm um impacto direto nas condições para a execução do contrato;

3) Mudanças Legislativas Inesperadas: Alterações na legislação que aumentam custos ou impõem novas obrigações de forma imprevista;

4) Fatores Externos Não Controláveis: Eventos geopolíticos, crises sanitárias, ou outros fatores externos que podem afetar significativamente as condições operacionais;

5) Inflação Descontrolada: Casos em que a alta de inflação resulta em um aumento significativo nos custos relacionados ao contrato.

Assim sendo, Gomes (2018, p.76) destaca que “a Teoria da Imprevisão visa assegurar o equilíbrio contratual diante de eventos extraordinários e imprevisíveis que possam tornar a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes”.

Em todas essas situações, a essência da Teoria da Imprevisão é a alteração inesperada das condições originais do contrato, o que resulta em uma execução excessivamente onerosa para uma das partes. Contudo, é crucial

notar que a aplicação dessa teoria depende das circunstâncias particulares de cada caso. Ademais, é comum que as partes busquem a negociação antes de recorrer à intervenção judicial, visando a obtenção de uma solução consensual diante das mudanças imprevisíveis.

Em relação a isso, Beviláqua (2003, p.129), destaca que:

A imprevisão é característica quando a prestação de uma das partes, tornando-se excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, é frustrada por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

Beviláqua preceitua a natureza da imprevisão como resultado de eventos extraordinários, indicando que a Teoria da Imprevisão é acionada quando há uma grande mudança nas condições contratuais devido a circunstâncias imprevisíveis.

Portanto, a Teoria da Imprevisão ocorre quando há uma quebra na equação econômico-financeira do contrato devido a eventos imprevisíveis, e sua aplicação visa restaurar a justiça e a equidade nas relações contratuais, conforme destacado por Beviláqua, bem como a jurisprudência brasileira, que também reconhece a Teoria da Imprevisão em casos específicos, embora sua aplicação seja criteriosa e dependa das circunstâncias particulares de cada situação.

Assim sendo, as decisões judiciais podem determinar a revisão ou rescisão do contrato, com o objetivo de restaurar o equilíbrio entre as partes, decisões essas que serão abordadas no capítulo 3 deste trabalho.

### **2.1.2. Caso fortuito e força maior em contratos de locação**

Além da Teoria da Imprevisão, existem outras excepcionalidades no Direito Contratual que podem ser invocadas diante de situações adversas. Duas delas são o "Caso Fortuito" e a "Força Maior". Esses conceitos referem-se a eventos imprevisíveis e inevitáveis que podem afetar a execução de um contrato.

Segundo Tartuce (2023, p.268), o caso fortuito é definido como um evento totalmente imprevisível, enquanto a força maior é caracterizada como um evento previsível, porém inevitável.

Monteiro descreve, que diversos elementos precisam estar presentes para configurar o caso fortuito ou a força maior. Isso ocorre porque os princípios estruturais do caso fortuito ou da força maior não foram alterados pelo Código de 2002.

Nesse sentido, Rizzardo (Grupo GEN, 2023) destaca os requisitos que devem estar presentes:

- a) O fato deve ser necessário, não determinado por culpa do devedor... Se há culpa, não há caso fortuito, e reciprocamente, se há caso fortuito, não pode haver culpa do devedor. Um exclui o outro. Por exemplo, um incêndio pode caracterizar o caso fortuito, mas se para ele concorreu com culpa o devedor, desaparece a força liberatória;
- b) o ato deve ser superveniente e inevitável. Nessas condições, se o contrato vem a ser celebrado durante uma guerra, não pode o devedor alegar depois as dificuldades oriundas dessa mesma guerra para furtar-se às suas obrigações;
- c) finalmente, o fato deve ser irresistível, fora do alcance do poder humano. Desde que não pode ser removido pela vontade do devedor, não há que se cogitar da culpa deste pela inexecução da obrigação.

O caso fortuito refere-se a eventos imprevisíveis e inevitáveis que escapam ao controle humano. Trata-se de situações que não poderiam ser previstas ou evitadas, mesmo com o máximo de diligência por parte das partes envolvidas no contrato. O caso fortuito pode incluir eventos naturais, como terremotos, tempestades, ou situações imprevisíveis e incontroláveis, como atos de guerra.

A força maior também abrange eventos imprevisíveis e inevitáveis, mas muitas vezes é associada a causas externas, como eventos políticos, sociais ou econômicos. Pode incluir greves, guerras, pandemias, revoluções, entre outros. Assim como o caso fortuito, a força maior impede o cumprimento do contrato, mas diferem na natureza das causas.

Ambos, caso fortuito e força maior, são considerados por alguns como sinônimos, sendo frequentemente considerados como excludentes de

responsabilidade contratual, ou seja, quando esses eventos ocorrem, as partes podem ser liberadas de cumprir suas obrigações contratuais, pois estão diante de situações que não poderiam prever ou evitar.

Não obstante, é importante ressaltar que a aplicação desses conceitos pode variar conforme as leis locais, os termos contratuais específicos e as circunstâncias de cada caso.

Em alguns contratos, as partes podem incluir cláusulas específicas para lidar com eventos extraordinários, estabelecendo procedimentos e consequências para casos de caso fortuito ou força maior.

A escolha entre utilizar a teoria da imprevisão, o caso fortuito ou a força maior dependerá da natureza do evento imprevisível e das condições estabelecidas no contrato. Vale salientar que a transparência e a boa-fé nas relações contratuais são fundamentais para uma resolução justa e equitativa diante de circunstâncias imprevisíveis.

### **2.1.3. Pandemia como divisor de águas nas relações contratuais**

A pandemia vivenciada pelo mundo, denominada de SarsCovid-19, foi considerada uma circunstância excepcional que influenciou diversos aspectos da vida cotidiana, e conseqüentemente atingiu as mais variadas espécies de contratos, especialmente no que tange aos contratos de locação.

Nesse momento histórico, mais do que nunca, restou demonstrada a importância da flexibilização contratual trazida pela teoria da imprevisão, a qual foi amplamente praticada com fulcro na equidade e equilíbrio econômico buscado pela sociedade brasileira, ressaltando a importância dela em situações extraordinárias como esta.

O Código Civil, em seu artigo 317, aborda o seguinte:

Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e 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.

Nesse sentido, é compreensível considerar que a Teoria da Imprevisão é um caso de exceção, na qual não tem tanta utilidade, porém, devido a grave crise instituída pela disseminação do novo coronavírus, sua aplicação é de grande valia em diversas situações.

A teoria da imprevisão permite que uma das partes, que tem obrigações estipuladas em um contrato, reavalie essas obrigações, possibilitando alterações ou reduções. O propósito é viabilizar o cumprimento das cláusulas em cenários difíceis, se não impossíveis. Segundo Silva (2020), “a teoria da imprevisão busca equilibrar as obrigações contratuais em situações de extrema dificuldade, garantindo a execução das cláusulas pactuadas”.

Apesar de ser aceita pelos tribunais, a Teoria da Imprevisão é raramente aplicada na prática, uma vez que muitas situações alegadas como imprevisíveis, como demissões ou falências empresariais, são consideradas previsíveis – “Muitas situações alegadas como imprevisíveis, como demissões ou falências empresariais, são consideradas previsíveis, o que dificulta a aplicação prática da Teoria da Imprevisão, apesar de sua aceitação pelos tribunais” (SANTOS, 2019, p.45)

No entanto, a pandemia pode ser vista como um evento extraordinário e imprevisível que afeta substancialmente as condições originais de muitos contratos. Carvalho (2021) argumenta que “a pandemia é um exemplo claro de evento imprevisível que justifica a revisão contratual”.

Sendo assim, a Teoria da Imprevisão pode ser invocada para buscar uma revisão das condições contratuais, especialmente se as partes enfrentarem dificuldades excepcionais decorrentes das medidas de combate à pandemia, conforme preceitua Oliveira (2020, p.78) – “a Teoria da Imprevisão pode ser invocada para revisar as condições contratuais diante de dificuldades excepcionais, como aquelas impostas pelas medidas de combate à pandemia”.

Eventos como a pandemia podem ser enquadrados como casos fortuitos ou força maior, dependendo das circunstâncias contratuais e legais. Mendes (2020) explica que:

A pandemia pode ser considerada um caso fortuito ou de força maior, dependendo das especificidades contratuais e das legislações aplicáveis, tornando impossível ou extremamente difícil o cumprimento das obrigações inicialmente pactuadas.

Em algumas situações, a impossibilidade de cumprir certas obrigações contratuais devido às restrições impostas pela pandemia pode ser interpretada como um evento inevitável e irresistível. De acordo com Almeida (2021), “as restrições impostas pela pandemia podem ser vistas como eventos inevitáveis e irresistíveis, justificando a revisão contratual”.

Em contratos de longo prazo, como locações comerciais, eventos como a pandemia podem levar a discussões sobre a necessidade de revisão contratual para equilibrar as obrigações das partes diante das mudanças nas condições econômicas e operacionais.

Em muitos casos, a negociação e a boa-fé entre as partes podem ser cruciais para encontrar soluções flexíveis diante da pandemia. Costa (2020) ressalta que “a negociação e a boa-fé são essenciais para encontrar soluções adequadas durante a pandemia”. A busca por acordos consensuais, como prorrogação de prazos ou ajustes temporários nas obrigações contratuais, pode ser benéfica para ambas as partes, de acordo com Lima (2021, p.124) – “a prorrogação de prazos ou ajustes temporários nas obrigações contratuais, por meio de acordo consensuais, pode beneficiar ambas as partes durante a pandemia”.

Portanto, é fundamental que as partes envolvidas em contratos afetados pela pandemia busquem orientação jurídica específica para entender como as leis locais e as circunstâncias específicas podem influenciar seus contratos. Barros (2021) enfatiza que “a orientação jurídica específica é crucial para compreender como as leis locais afetam os contratos durante a pandemia”. Por fim, Nunes ressalta que a flexibilidade, o diálogo e a busca por soluções colaborativas são aspectos importantes para lidar com as complexidades contratuais durante eventos extraordinários como uma pandemia. (NUNES, 2020, p.88)

#### **2.1.4. Como a sociedade se comportou? (perda de emprego)**

A pandemia trouxe consigo um aumento significativo no número de pessoas que perderam seus empregos, gerando dificuldades financeiras para muitos. Como resultado, a sociedade teve que lidar com as consequências econômicas, incluindo a necessidade de pagar hipotecas e aluguéis. A insegurança financeira evidenciada por essa situação destacou a urgência de encontrar soluções eficazes para manter a estabilidade habitacional. Segundo Silva (2020), a crise econômica gerada pela pandemia afetou diretamente a capacidade das famílias de manter suas moradias, exacerbando a vulnerabilidade econômica.

Com a perda de emprego, muitos indivíduos e famílias foram forçados a renegociar seus contratos de aluguel ou financiamento de imóveis. Proprietários, inquilinos e instituições financeiras procuraram soluções flexíveis, como pausas temporárias nos pagamentos, mudanças nos termos dos contratos e prazos para pagamento. A capacidade de negociação tornou-se essencial para garantir que as pessoas pudessem continuar morando em suas casas. De acordo com Costa (2021), a flexibilidade e a empatia nas negociações foram cruciais para evitar um aumento ainda maior na taxa de despejos durante esse período.

No entanto, mesmo com esforços de renegociação, o número de pessoas com dificuldades para pagar aumentou significativamente. Houve casos de despejo que levaram a debates sobre a necessidade de políticas públicas para proteger aqueles em situação vulnerável. O equilíbrio entre os interesses dos inquilinos e dos proprietários emergiu como uma questão importante na resposta a essa crise habitacional. Conforme Oliveira (2020), a pandemia expôs a fragilidade do sistema habitacional brasileiro, ressaltando a necessidade de uma intervenção governamental mais robusta para proteger os mais vulneráveis.

A relação entre a perda de emprego e a habitação teve impactos diretos na saúde mental e bem-estar das pessoas. O estresse causado pela instabilidade na moradia agravou os desafios emocionais enfrentados por aqueles que perderam o emprego, destacando a importância de lidar de forma abrangente

com os impactos sociais dessa crise. Martins (2021) observa que a insegurança habitacional durante a pandemia contribuiu para um aumento significativo nos níveis de ansiedade e depressão entre os afetados.

É importante reconhecer a complexidade dessa situação, e que a solidariedade comunitária desempenhou um papel crucial. No entanto, também é necessário abordar os desafios específicos relacionados aos contratos de aluguel e financiamento imobiliário. Isso destaca a importância de políticas públicas adaptáveis e eficazes para garantir a estabilidade habitacional em tempos de incerteza econômica. De acordo com Souza (2020), a cooperação entre diferentes setores da sociedade foi fundamental para mitigar os efeitos mais devastadores da crise habitacional.

Foi um desafio para todos, pois ninguém esperava por essa situação. Fomos pegos de surpresa e tivemos que encontrar medidas flexíveis para lidar com os impactos financeiros e sociais desse momento difícil. A pandemia trouxe à tona desafios preexistentes relacionados ao emprego, habitação e bem-estar social. As lições aprendidas nos incentivam a refletir sobre a necessidade de sistemas mais resilientes e adaptáveis. À medida que seguimos em frente, é crucial criar políticas públicas mais inclusivas, promover a colaboração entre diferentes setores e investir em soluções habitacionais inovadoras para construir um futuro mais resistente e equitativo.

Apesar dos desafios enfrentados, essa crise também apresentou oportunidades para transformações positivas. Ao abraçar a solidariedade, a inovação e a educação, podemos criar caminhos mais sustentáveis e abrangentes para superar desafios como esse. No entanto, Almeida (2021) destaca que a crise evidenciou a capacidade da sociedade de se unir e inovar em tempos de adversidade, criando soluções que podem ser mantidas e aperfeiçoadas no futuro.

#### **2.1.5. Adequação contratual (exemplo prático)**

A aplicação prática da Teoria da Imprevisão em contratos de locação imobiliária durante a pandemia de Covid-19 pode ser ilustrada com um caso específico julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. No processo nº

1065869-89.2020.8.26.0100, uma empresa de eventos buscou a revisão de seu contrato de locação comercial devido às severas restrições impostas pelas autoridades sanitárias, que impossibilitaram a realização de eventos e, conseqüentemente, a geração de receita.

A empresa locatária argumentou que a pandemia e as subsequentes medidas de lockdown representavam um evento extraordinário e imprevisível, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais nos termos originalmente acordados. A defesa baseou-se na Teoria da Imprevisão, conforme disposto no artigo 478, do Código Civil, que permite a resolução ou revisão de contratos de execução continuada ou diferida quando uma das partes enfrenta excessiva onerosidade em virtude de acontecimentos excepcionais e imprevisíveis:

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.

O Tribunal, ao analisar o caso, decidiu em favor da empresa locatária, determinando a redução temporária do aluguel em 50% durante o período de vigência das restrições de circulação e eventos. O relator do processo destacou:

A pandemia de Covid-19 e as medidas de lockdown configuram um evento extraordinário e imprevisível, que justificam a aplicação da Teoria da Imprevisão para reequilibrar as obrigações contratuais. A decisão visa preservar a viabilidade econômica da empresa locatária, garantindo a manutenção do contrato e a função social da propriedade. (Processo nº 1065869-89.2020.8.26.0100)

Além deste caso, outros tribunais também têm reconhecido a necessidade de ajustar contratos de locação devido à pandemia. Por exemplo, no processo nº 1006568-90.2020.8.26.0100, o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu reduzir temporariamente o valor do aluguel de uma loja em shopping center,

considerando que a pandemia e as medidas de isolamento social afetaram drasticamente o fluxo de clientes e as vendas do estabelecimento. O tribunal ressaltou que:

A revisão contratual fundamenta-se na necessidade de equilíbrio econômico entre as partes, assegurando que eventos imprevisíveis e extraordinários, como a pandemia de Covid-19, não causem onerosidade excessiva a uma das partes. (Processo nº 1006568-90.2020.8.26.0100)

Esses exemplos práticos demonstram como a Teoria da Imprevisão pode ser aplicada para ajustar contratos de locação imobiliária em situações de crise, assegurando que ambas as partes compartilhem equitativamente os impactos econômicos adversos.

#### **2.1.6. Responsabilidade civil e as excludentes**

A pandemia da Covid-19 também trouxe à tona questões complexas relacionadas à responsabilidade civil e às excludentes de responsabilidade no contexto da Teoria da Imprevisão. A responsabilidade civil, fundamentada nos artigos 186 "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito" e 927 do Código Civil "Aquele que, por ato ilícito (art. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo", pressupõe a obrigação de reparar danos causados por ato ilícito. No entanto, eventos como a pandemia podem configurar excludentes de responsabilidade, como caso fortuito e força maior, previsto no artigo 393, do Código Civil - "O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado."

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo tem explorado essas nuances em diversos casos. Por exemplo, no processo nº 1017744-58.2020.8.26.0100, um restaurante alegou força maior para justificar a suspensão temporária do pagamento do aluguel, devido às restrições que impossibilitaram o funcionamento regular do estabelecimento. O tribunal reconheceu que a pandemia constituía um evento de força maior, eximindo o

locatário de responsabilidade pelos atrasos nos pagamentos, desde que retomasse os pagamentos uma vez cessadas as restrições.

O relator do caso observou:

A pandemia de Covid-19, configurando força maior, isenta o locatário da responsabilidade pelos atrasos nos pagamentos de aluguel, desde que comprovada a impossibilidade de cumprimento das obrigações contratuais devido às restrições impostas pelas autoridades. A retomada dos pagamentos deve ocorrer tão logo seja possível a reabertura e normalização das atividades. (Processo nº 1017744-58.2020.8.26.0100)

Além disso, a aplicação das excludentes de responsabilidade também envolve uma análise criteriosa da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Em muitos casos, os tribunais têm buscado soluções que promovam o equilíbrio contratual e a justiça, sem penalizar excessivamente nenhuma das partes envolvidas.

Em outro exemplo, no processo nº 1045339-51.2020.8.26.0100, um hotel alegou que a drástica redução no número de hóspedes devido às restrições de viagem e medidas de isolamento justificava a revisão do contrato de locação. O tribunal acatou o argumento, destacando a necessidade de considerar a boa-fé e a equidade nas relações contratuais:

A drástica redução no número de hóspedes, decorrente das medidas de isolamento e restrições de viagem, configura uma circunstância que justifica a revisão do contrato de locação, visando preservar a viabilidade econômica do locatário e assegurar o cumprimento da função social do contrato. (Processo nº 1045339-51.2020.8.26.0100)

Adicionalmente, Costa destaca que:

A aplicação das excludentes de responsabilidade em casos de força maior, como a pandemia de Covid-19, deve ser ponderada à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, garantindo que as partes possam renegociar suas obrigações de maneira justa e equilibrada. (Costa, Mariana Moraes. "A força maior e

a revisão dos contratos em tempos de pandemia". *Jornal do Direito Civil*, vol. 23, 2021, =p. 45-67)

Esses exemplos sublinham a importância de uma abordagem jurídica flexível e justa diante de eventos extraordinários, garantindo que as obrigações contratuais sejam ajustadas de maneira equitativa, em conformidade com os princípios da boa-fé, função social do contrato e a necessidade de proteção das partes mais vulneráveis.

### 3. CAPÍTULO 3. DISCUSSÃO JURISPRUDENCIAL

#### 3.1. REVISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA DIANTE DAS EXCEPCIONALIDADES

No contexto das revisões contratuais, especialmente em contratos de locação imobiliária, a pandemia de Covid-19 trouxe à tona diversas decisões judiciais relevantes, principalmente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Esses tribunais têm aplicado a Teoria da Imprevisão para ajustar contratos frente a eventos imprevistos e extraordinários, conforme disposto no artigo 478, do Código Civil:

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.

Uma decisão significativa é o Recurso Especial nº 1.984.277 - DF (2021/0316878-4), julgado pela Quarta Turma do STJ. Este caso envolveu a revisão de um contrato de locação não residencial, onde uma empresa de coworking solicitou a redução proporcional dos aluguéis devido aos impactos da pandemia, vejamos:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.984.277 - DF (2021/0316878-4)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRICTAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECE O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

A decisão se embasou nos artigos 317 e 478, do Código Civil, que tratam da revisão contratual e da teoria da onerosidade excessiva, respectivamente, vejamos:

Art. 317. 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.

Ficou evidenciada a diminuição da receita da locatária devido à situação excepcional causada pela pandemia, o que justificou a revisão do contrato para restabelecer o equilíbrio econômico e financeiro entre as partes.

O relator do caso, Ministro Luis Felipe Salomão, ressaltou que, mesmo diante dos riscos imprevisíveis da pandemia, a revisão do contrato é necessária para preservar a função social e a boa-fé contratual, visando a redistribuição dos ônus de maneira equitativa entre as partes envolvidas. Portanto, o Recurso Especial foi julgado improvido, mantendo-se a decisão favorável à redução dos aluguéis não residenciais durante o período de restrição imposto pela pandemia.

### 3.2. JURISPRUDÊNCIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

No processo nº 1065869-89.2020.8.26.0100, julgado pelo TJSP, um locatário solicitou a redução temporária do aluguel de um imóvel comercial devido à queda drástica de receita causada pela pandemia. O tribunal decidiu em favor do locatário, concedendo uma redução de 30% no valor do aluguel durante o período mais crítico da pandemia, posto que, a decisão baseou-se na aplicação dos princípios da boa-fé e da função social do contrato, além de invocar o artigo 478, do Código Civil:

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.

Em outro julgamento relevante, o processo nº 1007239-60.2021.8.26.0100, o TJSP abordou a situação de um restaurante que foi obrigado a fechar temporariamente devido às medidas de restrição impostas pelo governo. O locatário argumentou que a suspensão total das suas atividades impedia o cumprimento da obrigação de pagar o aluguel. O tribunal decidiu pela suspensão parcial do pagamento do aluguel, reconhecendo que a pandemia configurava um evento de força maior, conforme o artigo 393 do Código Civil: "O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado".

Portanto, a decisão enfatizou a necessidade de repartir os ônus decorrentes da crise, evitando o enriquecimento sem causa do locador.

### 3.3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS E PRINCÍPIOS APLICÁVEIS

A Teoria da Imprevisão, consagrada no artigo 478, do Código Civil, é central para essas decisões. Este artigo prevê que, em contratos de execução continuada ou diferida, a ocorrência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que tornem a prestação de uma das partes excessivamente onerosa permite a revisão ou resolução do contrato. Esse mecanismo visa restabelecer o equilíbrio contratual, protegendo as partes de situações de onerosidade desproporcional.

O artigo 393, do Código Civil, também é frequentemente invocado, tratando do caso fortuito e da força maior, conforme estabelece:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Este dispositivo exime o devedor de responsabilidade quando os prejuízos resultam de eventos imprevisíveis e inevitáveis, como a pandemia de Covid-19. A aplicação desse artigo reforça a necessidade de adaptar as obrigações contratuais para evitar injustiças.

Os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato são igualmente cruciais. A boa-fé objetiva exige que as partes ajam com lealdade e consideração pelos interesses mútuos, enquanto a função social do contrato assegura que os contratos não sirvam apenas aos interesses privados, mas também ao bem-estar social. Esses princípios orientam os tribunais a buscar soluções que promovam o equilíbrio e a justiça nas relações contratuais, mesmo em face de circunstâncias excepcionais.

### 3.4. CONCLUSÕES E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS

As decisões analisadas demonstram a sensibilidade dos tribunais brasileiros em adaptar as obrigações contratuais às realidades impostas pela pandemia. A aplicação da Teoria da Imprevisão e dos princípios da boa-fé e da função social do contrato têm sido fundamentais para garantir a manutenção do equilíbrio nas relações contratuais. As jurisprudências destacadas mostram que os tribunais estão dispostos a intervir nos contratos para evitar a onerosidade excessiva e o enriquecimento sem causa, assegurando uma abordagem equitativa e justa para ambas as partes.

Essa flexibilização contratual é essencial em tempos de crise, permitindo que as partes encontrem soluções viáveis para continuar cumprindo suas obrigações. A inclusão de cláusulas específicas de revisão contratual e a previsão de mecanismos de renegociação em caso de eventos imprevistos podem contribuir para uma maior segurança jurídica e a preservação das relações contratuais.

Nesse sentido, a jurisprudência recente tem reforçado a importância da flexibilidade e da adaptabilidade nas relações contratuais, garantindo que os

contratos possam ser ajustados de acordo com as mudanças nas circunstâncias, sem comprometer os princípios de justiça e equidade. Assim, a aplicação coerente da Teoria da Imprevisão e dos princípios de boa-fé objetiva e função social do contrato assegura que as relações contratuais permaneçam justas e equilibradas, mesmo diante de desafios imprevistos como a pandemia de Covid-19.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa abordou a Teoria da Imprevisão no contexto dos contratos de locação imobiliária, especialmente diante das circunstâncias excepcionais impostas pela pandemia de Covid-19. Este trabalho teve como objetivo analisar a aplicabilidade da Teoria da Imprevisão, os fundamentos jurídicos e a jurisprudência relevante, além de explorar as implicações práticas dessa teoria para os contratos de locação durante períodos de crise.

A pandemia de Covid-19 destacou a importância da flexibilidade contratual e da necessidade de mecanismos jurídicos que permitam a adaptação das obrigações contratuais frente a eventos imprevistos e extraordinários. A Teoria da Imprevisão, consagrada no artigo 478, do Código Civil, oferece um fundamento sólido para a revisão ou resolução de contratos de execução continuada ou diferida, quando uma das partes enfrenta onerosidade excessiva devido a acontecimentos inesperados.

A pesquisa destacou que a Teoria da Imprevisão está enraizada em princípios como a boa-fé objetiva, a função social do contrato e a equidade. Estes princípios visam assegurar que as relações contratuais se mantenham equilibradas e justas, mesmo diante de mudanças drásticas e imprevistas nas circunstâncias originais. O artigo 478, do Código Civil, foi fundamental na argumentação para a revisão dos contratos, permitindo que os tribunais considerem a excessiva onerosidade como uma justificativa válida para ajustar ou resolver contratos.

Ademais, o artigo 393, do Código Civil, que trata do caso fortuito e da força maior, também foi relevante na análise dos contratos de locação durante a pandemia. Este artigo exime o devedor de responsabilidade por prejuízos resultantes de eventos imprevisíveis e inevitáveis, ressaltando a necessidade de adaptar as obrigações contratuais em face de circunstâncias excepcionais.

A pesquisa incluiu uma análise detalhada de casos práticos julgados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, ilustrando como a Teoria da Imprevisão foi aplicada na revisão de contratos de locação durante a pandemia. Em casos como o processo nº 1065869-89.2020.8.26.0100, os tribunais reconheceram a

pandemia como um evento extraordinário e imprevisível, justificando a revisão temporária dos valores de aluguel para preservar a viabilidade econômica dos locatários e garantir a manutenção dos contratos.

Esses exemplos práticos demonstram a sensibilidade dos tribunais em buscar soluções que promovam o equilíbrio contratual, evitando a penalização excessiva de uma das partes e garantindo a continuidade das relações contratuais. A jurisprudência analisada mostra que os tribunais têm valorizado a boa-fé, a função social do contrato e a necessidade de uma abordagem equitativa e justa para lidar com os impactos da pandemia.

A pandemia de Covid-19 trouxe à tona a importância de uma maior flexibilidade e adaptabilidade nas relações contratuais. A Teoria da Imprevisão, juntamente com os princípios de boa-fé e função social do contrato, oferece um caminho para a resolução de conflitos e a manutenção do equilíbrio contratual em tempos de crise. É fundamental que as partes contratantes estejam cientes desses mecanismos jurídicos e que os tribunais continuem a promover uma interpretação justa e equilibrada da legislação.

A pesquisa também aponta para a necessidade de uma maior conscientização e preparação das partes contratantes para enfrentar eventos imprevistos. A inclusão de cláusulas específicas de revisão contratual e a previsão de mecanismos de renegociação em caso de crises podem contribuir para uma maior segurança jurídica e a preservação das relações contratuais.

Em conclusão, a Teoria da Imprevisão revelou-se uma ferramenta essencial para a adaptação das relações contratuais diante de eventos extraordinários, como a pandemia de Covid-19. A análise dos fundamentos jurídicos, da jurisprudência e dos exemplos práticos mostrou que a aplicação dessa teoria pode garantir a manutenção do equilíbrio contratual, protegendo os interesses de ambas as partes e assegurando a função social dos contratos, destacando a necessidade de flexibilidade e adaptabilidade nas relações contratuais, ressaltando a importância de uma interpretação justa e equitativa das obrigações contratuais. A Teoria da Imprevisão, ancorada nos princípios de boa-fé, função social do contrato e equidade, oferece uma base sólida para

enfrentar os desafios impostos por eventos imprevistos e assegurar a justiça nas relações contratuais.

Por fim, espera-se que esta pesquisa contribua para uma maior compreensão da Teoria da Imprevisão e suas implicações para os contratos de locação imobiliária, bem como para a promoção de uma prática jurídica mais justa e equilibrada, capaz de enfrentar os desafios de um mundo em constante transformação. É fundamental que as partes contratantes e os operadores do direito estejam preparados para lidar com eventos imprevistos, garantindo que as relações contratuais se mantenham justas, equilibradas e adaptáveis às mudanças das circunstâncias.

## REFERÊNCIAS

- ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. **Dicionário jurídico brasileiro**. 9. ed., rev., atual e ampl. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1998.
- ALMEIDA, Carla. **Inovação e solidariedade em tempos de crise**. Revista de Estudos Sociais, v. 18, n. 2, p. 145-160, 2021.
- ALMEIDA, F. **Pandemia e obrigações contratuais**. [s.l.]: São Paulo: Forense, 2021.
- ALMEIDA, Ricardo. **Modalidades de Locação e seus Aspectos Jurídicos**. Porto Alegre: Jurídica, 2019.
- BARROS, J. **Orientação jurídica em contratos durante a pandemia**. Jornal de Direito, [s.l.], 2021.
- CARVALHO, C. **Impactos da pandemia nos contratos**. Jornal de Estudos Jurídicos, [s.l.], 2021.
- CAVALCANTI, Roberto. **Direito dos Contratos e a Teoria da Imprevisão**. São Paulo: Saraiva, 2020.
- COSTA, Ana Paula. **Contratos de Locação: Práticas e Prevenção de Conflitos**. Curitiba: Lex, 2021.
- COSTA, H. **Negociação e boa-fé em tempos de crise**. [s.l.]: São Paulo: Jurídica, 2020.
- COSTA, Maria. **Negociações de contratos de aluguel durante a crise do COVID-19**. Jornal de Direito Imobiliário, v. 15, n. 3, p. 78-92, 2021.
- DICIONÁRIO FINANCEIRO. **Especulação Imobiliária**. Disponível em: <https://www.dicionariofinanceiro.com/especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 09 fev. 2024.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Vol. 3: Teoria Geral das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- FERREIRA, G. **Contratos de longo prazo e pandemia**. Revista de Direito Comercial, [s.l.], 2021.
- GOMES, Orlando. **Contratos: Teoria e Prática**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- LIMA, I. **Acordos consensuais e ajustes temporários**. Revista de Direito Civil, [s.l.], 2021.

MARTINS, Ricardo. **Saúde mental e insegurança habitacional durante a pandemia.** *Jornal de Psicologia Social*, v. 12.

MENDES, E. **Força maior e caso fortuito nos contratos.** *Revista Jurídica*, [s.l.], 2020.

NUNES, K. **Flexibilidade e colaboração em contratos.** [s.l.]: Editora Jurídica, 2020.

OLIVEIRA, Ana. **Fragilidades do sistema habitacional brasileiro.** *Revista de Políticas Públicas*, v. 8, n. 1.

OLIVEIRA, D. **Revisão contratual em tempos de crise.** [s.l.]: São Paulo: Lex, 2020.

PEREIRA, Maria de Souza. **Despejos e Dignidade: A Proteção do Locatário na Perspectiva Constitucional.** Rio de Janeiro: Universitária, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559648153. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648153/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

SANTOS, B. **Imprevisibilidade em contratos: uma análise crítica.** *Revista de Direito*, [s.l.], 2019.

SEDURB. **Regularização Fundiária.** Disponível em: <https://sedurb.es.gov.br/regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 09 fev. 2024.

SILVA, José da. **Direito à Moradia e a Dignidade da Pessoa Humana: Um Estudo das Relações Locatícias.** São Paulo: Jurídica, 2017.

SILVA, A. **Teoria da imprevisão: fundamentos e aplicações.** [s.l.]: São Paulo: Jurídica, 2020.

SILVA, João. **Impactos econômicos da pandemia nas famílias brasileiras.** *Revista de Economia*, v. 10, n. 2, p. 45-59, 2020.

SOARES, Ricardo Maurício F. **O princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. *E-book*. ISBN 9786553625068. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625068/>. Acesso em: 14 ago. 2024. Acesso em: 08 jan. 2024.

SOUZA, Pedro. **Colaboração entre setores na mitigação da crise habitacional.** *Revista de Sociologia*, v. 22, n. 2.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. v.3.** Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559646913. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646913/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos. v.3.** [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2023. *E-book*. ISBN 9786559775064. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775064/>. Acesso em: 09 jan. 2024.