



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS CURSO DE
GRADUAÇÃO EM DIREITO**

RUAN CARLOS DE PAULA SALLES

**ANÁLISE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NO CONTEXTO DA
PANDEMIA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

**LAVRAS-MG
2021**

RUAN CARLOS DE PAULA SALLES

**ANÁLISE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NO CONTEXTO DA
PANDEMIA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras - UNILAVRAS,
como parte das exigências do curso de
Bacharelado em Direito.

Orientadora: Profa. Me. Aline Hadad
Ladeira

**LAVRAS-MG
2021**

Salles, Ruan Carlos de Paula.

S168a Análise do inadimplemento contratual no contexto da pandemia covid-19 nos contratos de locação; orientação de Aline Hadad Ladeira. -- Lavras: Unilavras, 2021.

42 f.

Monografia apresentada ao Unilavras como parte das exigências do curso de graduação em Direito.

1. Onerosidade excessiva. 2. Revisão Contratual.
3. Resolução Contratual. 4. Contrato de Locação. I. Ladeira, Aline Hadad (Orient.). II. Título.

RUAN CARLOS DE PAULA SALLES

**ANÁLISE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NO CONTEXTO DA
PANDEMIA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia ao Centro Universitário de
Lavras, como parte das exigências do
curso de Bacharelado em Direito.

APROVADO EM: 05/10/2021

ORIENTADORA

Profa. Me. Aline Hadad Ladeira/UNILAVRAS

MEMBRO DA BANCA

Prof. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira/UNILAVRAS

**LAVRAS-MG
2021**

À Deus e toda a minha família pelo apoio e carinho.

DEDICO

AGRADECIMENTO

Agradeço primeiramente a Deus, pela força e coragem durante toda essa longa caminhada.

Aos meus familiares que com muito carinho e apoio, em especial aos meus pais, meus avós e minha namorada, não mediram esforços para que eu realizasse o meu sonho e vencesse mais essa etapa da minha vida.

Agradeço a todos os professores que me acompanharam durante a graduação, em especial a Profa. Aline Hadad, pela paciência na orientação e incentivo tornando possível a conclusão deste trabalho.

A todos aqueles que contribuíram, de alguma forma, para a realização do meu sonho.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	10
2.1 TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA	10
2.1.1 Requisitos	10
2.2 REVISÃO CONTRATUAL OU RESOLUÇÃO CONTRATUAL?	13
2.3 CONFIGURAÇÃO DA IMPREVISIBILIDADE	15
2.3.1 Função social dos contratos e a boa-fé objetiva.....	18
2.3.2 Lei 13.874/19 e a excepcionalidade da revisão contratual.....	19
2.4 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA PANDEMIA	21
2.4.1 Métodos de solução de conflitos em contratos de locação	25
2.5 ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA DE PEDIDO DE REVISÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	29
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS	35
4 CONCLUSÃO	37
REFERÊNCIAS.....	39

RESUMO

Introdução: A pandemia do COVID-19 assolou o mundo e também o Brasil de uma maneira inesperada por todos. Na tentativa de conter a disseminação do vírus fez-se necessário adotar medidas que trouxeram muitas consequências, medidas como a de isolamento e distanciamento social, que acarretaram uma crise que desestruturou não apenas o sistema de saúde, mas também as relações jurídicas contratuais. **Objetivo:** Este estudo tem como objetivo analisar a aplicabilidade de institutos presentes na legislação brasileira no contexto de inadimplemento da prestação contratual em contratos de locação, analisando a teoria da onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão quanto aos seus requisitos e sua melhor aplicabilidade, juntamente com análise do inadimplemento do contrato de locação relacionando com a considerada lei da pandemia, Lei 14.010/20, novos projetos de lei em tramitação, relativização da multa rescisória em locação e análise jurisprudencial. **Metodologia:** Através de revisão bibliográfica em periódicos, legislação, projetos de lei e jurisprudência. **Resultados:** É possível aplicar o instituto da onerosidade excessiva, com a possibilidade de resolução do contrato e também de sua revisão, devendo relativizar o requisito de imprevisibilidade para aplicar aos casos de pandemia. Nas relações contratuais locatícias faz-se necessário o incentivo ao dever de negociar e a tentativa de conciliação entre as partes, priorizando a revisão contratual. **Conclusão:** Faz-se necessário uma reinterpretação na teoria da onerosidade excessiva, dar prioridade na solução de conflitos por meio de conciliação com acordo entre as partes visando uma revisão contratual e relativização de multa rescisória em contratos de locação. **Palavras-chave:** Onerosidade excessiva; Revisão Contratual; Resolução Contratual; Contrato de Locação.

1 INTRODUÇÃO

Entende-se o inadimplemento contratual como o não cumprimento ou incumprimento de uma obrigação, quando deixa de efetuar nos termos adequados a respectiva prestação devida (COSTA, 1999).

O novo Corona Vírus espalhou-se pelo mundo instalando uma crise não vista a tempos, desestruturando não só os sistemas de saúde, mas também os jurídicos. A gravidade dessa situação na conjuntura atual fez com que a Organização Mundial da Saúde (OMS) estabelecesse a emergência de saúde pública considerando o maior nível de alerta internacional em 30 de janeiro de 2020, e em 11 de março de 2020 declarou que o Corona Vírus como sendo uma pandemia global.

Ademais, com a grande contaminação da doença, fez-se necessário a adoção de medidas de isolamento social para que não ocorra a contaminação de forma acelerada. Dessa forma, em consequência disso, o sistema econômico entrou em colapso impactando as relações contratuais (MORAIS, 2020).

O novo Corona Vírus espalhou-se pelo mundo com uma disseminação rápida e drasticamente mudou a forma de viver da sociedade, os sistemas de saúde, políticos, econômicos e o sistema jurídico. (MORAIS, 2020). No cenário atual, percebe-se a dificuldade que a sociedade vem enfrentando, inúmeras notificações a respeito de impossibilidade de cumprimento dos contratos firmados, calcadas em diversos institutos presente na legislação.

O reflexo de toda essa situação pode ser notado em diversas categorias de contratos, afetando contratos de locação residenciais e comerciais, negócios jurídicos de alto valor, contratos privados, corporativos. Dessa forma, caso prático seria como noticiado pelo Jornal O Globo: “maior franquia de McDonald’s do Mundo avisa que vai quebrar contrato com proprietários de imóveis alugados” (GOIS, 2020).

Ademais, por ser um fato novo com grandes problemas e inseguranças jurídicas, o número de demandas no judiciário aumentaram, fazendo com que o judiciário se posicione em meio a tantas incertezas e ainda levando em conta a falta de precedentes por ser um fato atual e nunca presenciado anteriormente.

Desse modo, faz-se necessário analisar a eficácia e aplicabilidade dos institutos presentes na legislação brasileira tendo em vista as consequências que a pandemia vem trazendo.

Outrossim, faz-se imprescindível fazer uma análise dos impactos nas relações contratuais e seus institutos legislativos devido à instabilidade provocado pelo COVID-19. Com esse cenário nunca visto anteriormente, as relações contratuais são objeto de discussão pela sociedade jurídica até mesmo diante da incerteza econômica que a sociedade vem enfrentando.

Evidencia-se que, levando em conta que essa pandemia se instalou recentemente no Brasil, em meados de março, não se tem muitas pesquisas aprofundadas, sobretudo no âmbito jurídico.

Faz-se necessário uma análise e aprofundamento a respeito do tema tratado neste trabalho por conta das inúmeras consequências que o inadimplemento de um contrato pode trazer no negócio jurídico. É um tema que precisa ser analisado principalmente por conta de ser um fato extremamente imprevisível que assolou o Brasil. Não existe uma resposta em concreto para todas as situações envolvendo contrato, por isso a necessidade e a justificativa da escolha do tema.

Dessa forma, o presente trabalho vai tratar da análise e aplicabilidade de institutos presentes na legislação brasileira, que se enquadraria em uma relação contratual locatícia, para aqueles que não terão condições de arcar com os compromissos contratuais assumidos antes da pandemia.

Neste trabalho, será analisado o instituto da onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão, sua aplicabilidade em uma relação contratual, visando aprofundar nesses institutos para melhor adequar aos contratantes afetados pela pandemia, tratando na possibilidade de ocorrer a revisão ou a resolução do contrato. Será tratado também a respeito do contrato de locação e seus desdobramentos na lei, relacionado com o que dispõe a Lei 13.874/2019, a lei da liberdade econômica e também a conhecida lei da pandemia, Lei 14.010/2020. O trabalho abordará sobre métodos de solução de conflito, relativização de multa rescisória em locações e por fim, fazer uma análise de como a jurisprudência recente está se posicionado em relação a impossibilidade do cumprimento contratual.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

2.1.1 Requisitos

A teoria da imprevisão (onerosidade excessiva) traz à tona a cláusula *rebus sic stantibus*. Essa teoria da imprevisão tem como pressuposto a alteração da realidade e ocorrência de um fato imprevisível ou extraordinário. De uma certa forma, toda relação contratual deve ser cumprida levando em consideração as condições externas atuais na celebração do contrato, ou seja, a princípio, as circunstâncias externas serão consideradas normais, porém, se houver uma alteração significativa modificando e alterando o contrato, aplicar-se-á a cláusula *rebus sic stantibus*.

A solução do Art. 317 do Código Civil traduz a ideia no latim de *rebus sic stantibus*, ou seja, “estando as coisas assim”, é uma espécie de relativização da aplicabilidade da *pacta sunt servanda*, que trata que “os pactos devem ser cumpridos”. A ideia é que a *pacta sunt servanda* deve sim ser cumprido em suas condições dentro da normalidade, porém a realidade sendo alterada extraordinariamente na vida dos contratantes, como fora a situação da pandemia, os contratos devem ser reavaliados a essa nova realidade.

Para iniciar, a teoria da imprevisão consiste em discutir as cláusulas e preceitos consistentes em uma relação contratual diante de um novo acontecimento imprevisível que surge afetando as partes. Toda relação contratual está sujeita à imprevistos que podem acontecer na sociedade e afetar a todos. Com a mudança e alteração significativa da realidade, os contratos consequentemente ficam prejudicados e desequilibrados por fatos supervenientes e imprevisíveis que justificam a revisão ou a resolução do contrato.

Quanto aos requisitos para aplicação da teoria da onerosidade excessiva, esta será aplicada em contratos de execução continuada ou diferida. A execução continuada, pode-se aplicar como exemplo, aquele contrato em que o seu cumprimento ocorre ao decorrer do tempo, de forma sucessiva, como por exemplos contratos de consórcio, locação ou financiamento de compra e venda com pagamento de parcelas mensais. Já a execução diferida é aquela em que o cumprimento se dá no futuro e de uma vez, como exemplo, uma compra e venda com cheque pós-datado.

Como um dos requisitos, deve-se principalmente ressaltar que para ocorrer a resolução do contrato como preceitua ao Art. 478 do Código Civil de 2002, deve-se ocorrer uma onerosidade excessiva para uma e extrema vantagem para a outra parte. Deve-se atentar bastante para ocorrer cumulativamente esses dois requisitos.

Dessa forma, faz-se necessário a presença da onerosidade excessiva para uma das partes e uma extrema vantagem para a outra. Nesse contexto, de acordo com o Enunciado n. 365 CJF/STJ, estabelece que:

“A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena”.

Ou seja, ficou estabelecido este enunciado, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, sendo que não há a necessidade de vantagem da outra parte, sendo suficiente o prejuízo e o desequilíbrio contratual.

Dessa forma, pode-se concluir pela relativização da teoria da onerosidade excessiva quanto ao requisito da extrema vantagem da outra parte. Com o enunciado supramencionado percebe-se que sua aplicação será mais eficaz para as partes, não precisando de sua demonstração plena. Isso faz pensar em outras maneiras para melhor interpretação do dispositivo 478 do Código Civil para melhor atender a sociedade. E com a situação pandêmica, não só a saúde foi grandemente afetada, mas também as relações contratuais.

Partindo da premissa de dar uma nova roupagem e interpretação para o artigo, uma solução que pode encaixar com a teoria da onerosidade excessiva seria aplicá-la em conjunto com o Art. 317 do Código Civil em que trata que por motivos imprevisíveis, se tiver desproporção manifesta entre o valor da prestação e o momento de sua execução, o juiz poderá corrigi-lo, a pedido da parte, assegurando o valor real da prestação.

A acumulação desses dois preceitos seria mais efetiva em relação a atual situação da COVID-19, tendo em vista que não trata da extrema vantagem para a outra parte, logo, juntando o Art. 478 e o 317 do Código Civil, bastaria a onerosidade excessiva de uma das partes para restar configurado e ser por motivos imprevisíveis para se aplicar e tentar solucionar o problema contratual. Acontece que com o COVID-19 as duas partes podem eventualmente ser afetadas por esse fato extraordinário. A

extrema vantagem para o outro contratante é a parte passível de crítica, pois como a pandemia afetou todo o Brasil, as prestações ficam inviáveis para ambas as partes.

Sendo assim, uma medida viável, quando se pensa na aplicação da teoria da onerosidade excessiva, seria a alienação do artigo 478 e 317 do Código Civil. Com isso, havendo a onerosidade excessiva apenas, já estaria configurado a aplicação da teoria, não sendo preciso encaixar no quesito da extrema vantagem da contraparte. Isso sem deixar de mencionar o Enunciado n. 365 CJF/STJ que viabiliza essa interpretação.

Não se pode deixar de observar também o que seria mais adequado no caso em concreto, pois uma outra alternativa seria o que preceitua o Art. 479 do Código Civil que a resolução do contrato pode ser evitada, oferecendo o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Aqui nos traz a possibilidade da revisão, mas na condição de que o réu ofereça equitativamente a alteração, a fim de manter o negócio jurídico. Sendo assim, poderá a parte opor-se à resolução do contrato, efetuando com a modificação para as melhores condições. Não obstante, faz-se necessário o magistrado analisar, em cada caso, a ocorrência ou não do nexos de causalidade entre a pandemia e a relação contratual. A atuação do poder judiciário será necessária em casos em que a livre negociação entre os contratantes não se resolverem.

Como último requisito tem-se um fator importante que seria a imprevisibilidade que está atrelado as alterações vividas pela sociedade, que é o exemplo da pandemia, devendo o evento ser imprevisível e extraordinário.

Vale ressaltar o Enunciado n. 366 CJF/STJ na qual trata que “o fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação”. Ou seja, a situação que está na esfera da normalidade dentro da sociedade, sem nenhum evento imprevisível considerável, será incabível o disposto no art. 478 do Código Civil.

Sabe-se que a pandemia da COVID-19 foi um fato imprevisível e extraordinário, considerando que há décadas o Brasil não sofre com instabilidades desta magnitude, nem mesmo uma crise financeira que acarretou tantos desempregos, fechamento de empresas e estabelecimentos comerciais.

2.2 REVISÃO CONTRATUAL OU RESOLUÇÃO CONTRATUAL?

Em uma relação contratual, deve-se ressaltar primeiramente a importância da revisão contratual. O Art.478 do Código Civil é bastante criticado pelo meio jurídico por não colocar como prioridade a revisão do contrato. O referido artigo preconiza a resolução do contrato, o que em teoria deveria ser considerado excepcionalmente, sendo que se fosse dada prioridade à revisão contratual, no intuito de ajustar da melhor maneira possível a prestação contratual, seria melhor para ambas as partes. Porém, pode-se concluir deste artigo que considerando sua literalidade não caberia sua revisão.

Muitos doutrinadores, entendem ser possível a revisão contratual, quando se diz a respeito do Art. 478 do Código Civil. Quanto a essa discussão, Coelho (2005), defende a possibilidade de revisão do contrato, por considerar ser a melhor coisa a se fazer. Ele afirma que:

“Tem-se entendido, porém, que a estreiteza do ditame legal não basta para excluir a revisão judicial do contrato, quando for está a pretensão do contratante surpreendido pelas mudanças nas condições econômicas. A parte com dificuldades para cumprir a obrigação considerada excessivamente onerosa pode optar pela revisão judicial do contrato. Se suas cláusulas puderem ser equitativamente redefinidas pelo juiz, isso tende a ser melhor e mais eficiente para os dois contratantes. A resolução só deve ser decretada se a revisão não se mostrar capaz de restaurar a justa distribuição de proveitos entre eles” (COELHO, 2005, p. 105/106).

Em contrapartida, a posição do doutrinador Aguiar Junior (2020) é contrária em considerar a possibilidade de revisão, sendo exclusivamente referente à resolução, pois a revisão está preconizada no Art.317 do Código Civil. A resolução contratual prevista no Art. 478 do Código Civil, segundo o doutrinador, apresenta requisitos que são mais rígidos e mais específicos, como por exemplo o evento extraordinário imprevisível e a excessiva vantagem, justificando uma resolução contratual. (AGUIAR JUNIOR, pp. 152/153).

Argumenta-se ser viável uma interpretação do art. 478 do Código Civil em possibilitar a revisão contratual, apesar de ser contra o que vai à literalidade da norma, seria o melhor posicionamento interpretativo diante dos princípios contratuais como a da conservação dos contratos e a boa-fé, até mesmo o senso de justiça e equidade preconizado pelo no código civil.

O posicionamento de Tartuce (2020) vai ao contrário do entendimento de poder encarar o dispositivo como revisão contratual, ele preconiza que “há tempos não concordo com tal entendimento, uma vez que o citado artigo está inserido no Capítulo II do Título V do Código, que trata da “Extinção do Contrato” e não da sua revisão, objeto do presente estudo”.

Esse debate a respeito da revisão ou da resolução do contrato é suma importância levando em consideração aos efeitos que isso pode trazer para uma relação contratual. O Art.478 do Código Civil, se for observar por sua literalidade e até mesmo pelo Capítulo e Título que está inserido, chaga-se a conclusão da possibilidade apenas da resolução do contrato. Efetivamente, o artigo que nos traz a possibilidade de revisão contratual seria o Art. 317 do mesmo artigo, em que trata que:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier uma desproporção manifesta entre o valor da prestação da dívida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quando possível, o valor real da prestação”.

Ademais, o posicionamento de Lôbo (2002) vai de acordo com a diferenciação de cada norma legislativa. O instituto preconiza de forma expressa apenas por sua resolução. Vejamos:

“Essa norma tem significado distinto do que prevê o art. 478, pois este é voltado para a resolução do contrato, em virtude de onerosidade excessiva da prestação de uma das partes, provocada por acontecimentos imprevisíveis e extraordinários, enquanto aquela não atinge o fato jurídico fonte da obrigação, inclusive o negócio jurídico, mas apenas a prestação, com o fito de sua revisão ou correção”.

Dessa forma, em consonância com o doutrinador, pode-se observar de acordo com a expressa literalidade da lei, cada artigo deve ser interpretado de forma literal respeitando fielmente o comando legal.

Quanto a interpretação do Art. 478 do Código Civil em relação se será considerado apenas a resolução do contrato ou haverá a possibilidade de revisão contratual, o que chegou à conclusão de acordo com a III Jornada de Direito Civil do CJF/STJ, enunciado n. 176 é que “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, de acordo ainda com o art. 478 do código mencionado deverá

conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual”.

Sendo assim, percebe-se que a norma deve ser interpretada não pela literalidade, mas baseada também na melhor aplicação dos princípios contratuais, situação que mais se adequa às partes contratuais, principalmente em se falando em ocasião que os contratantes estão passando por momento imprevisível e extraordinário. Deve-se ressaltar sempre a importância dos princípios que regem o contrato, como a aplicação de sua função social, boa-fé e equilíbrio contratual.

Em uma relação contratual, é melhor manter o negócio jurídico estabelecido entre as partes do que justificar uma resolução contratual, como gerar até um prejuízo excessivo para uma das partes. A extinção deve se dar em sua última forma.

2.3 CONFIGURAÇÃO DA IMPREVISIBILIDADE

De acordo com Tartuce (2020) poucos casos vêm se enquadrando como imprevisíveis por nossos tribunais, nada é imprevisto e tudo se tornou previsível como por exemplo a inflação, aumento do dólar, ou desemprego, não sendo possível e revisão por tais fatos. O ponto em questão é que a maioria das situações que acontecem em uma sociedade não são imprevisíveis, em que se torna dificultoso rever um contrato por fato superveniente.

Não obstante, ainda a respeito da imprevisibilidade, a recente Lei 13.874/2019, a lei da liberdade econômica, traz em seu Art. 421- A, III a seguinte redação:

“Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada”.

Sendo assim, a imprevisibilidade acontece em casos excepcionais e a pandemia da COVID-19, que agravou na alta do desemprego e a grave crise econômica é um fato que pode ser considerar fato imprevisível para ensejar na revisão contratual. A condição de um fato ser imprevisível deve ser minimizado em relação a cada caso em concreto. Já em questão a pandemia, não podemos deixar de

considerar que é um fato muito atípico e com consequências de grandíssima magnitude, neste caso, deve-se aplicar o referido conceito de imprevisível.

Ainda a respeito da imprevisibilidade, o Enunciado 175 aprovado pela I jornada de Direito civil, sendo aplicada ao Art. 478 do Código Civil, trata que:

“a menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.”

O referido enunciado nos faz perceber a tentativa da análise mais subjetiva das duas partes contratuais aplicando princípio da boa-fé e função social do contrato.

Atualmente, dever-se-á aplicar a melhor norma possível para que as duas partes contratantes não saiam prejudicadas. A revisão contratual é benéfica para as duas partes levando em conta a sua maior efetividade do que a resolução do contrato.

A Lei 14.010/2020 criou o RJET – Regime Jurídico Emergencial Transitório de Direito Privado – e a respeito da imprevisibilidade trouxe a seguinte questão no Art. 7º: Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos Arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário.

A respeito desse Art. 7º da lei 14.010/2020, interessante trazer o posicionamento do presidente da república. O posicionamento era de vetar o referido artigo por considerar que ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para as relações contratuais, veja-se:

"A propositura legislativa, contraria o interesse público, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para modulação das obrigações contratuais em situação excepcionais, tais como os institutos da força maior e do caso fortuito e teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva." (BRASIL, 2020, p. 9).

Realmente, a nossa legislação pátria nos traz alguns dispositivos legais que resguardam os contratantes em determinadas situações. Mas diante de uma pandemia e de uma situação atípica vivida por todos faz-se necessário uma regulamentação mais específica a respeito do tema.

O referido veto presidencial fora derrubado pelo congresso nacional por considerar que apesar de ter dispositivos aplicáveis a essas situações, faz-se necessário a aplicação, adaptação e reajustes aos defeitos trazidos pela pandemia.

A referida disposição não fez tanta diferença prática visto que não alterou a redação do código civil e nem chegou a criar uma nova regra para a situação. Pode concluir que em relação ao aspecto contratual, a situação ficou a mesma para com a pandemia COVID19, deixando para o poder judiciário fazer a aplicação ou não do instituto, não surtindo em efetivo efeito prático.

Diante disso, da permanência do Art. 7º da Lei 14.010/2020, não são consideráveis fatos imprevisíveis, exclusivamente para o Art. 317, que trata da imprevisibilidade e a revisão contratual, e os artigos 478, 479 e 480 que trata do capítulo de extinção contratual e mais especificamente da onerosidade excessiva, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário. Sendo assim, com o referido artigo, não poderão os contratantes basearem-se na teoria da imprevisão nem mesmo da onerosidade excessiva sob esses fundamentos.

Ademais, com a situação vivida hodiernamente, de grande instabilidade econômica, alto índice de desemprego presumia-se a aplicabilidade do instituto da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva. Vejo que a inflação, variação cambial e a desvalorização do padrão monetário são requisitos para ser considerável imprevisível.

Considerando o desequilíbrio e crises econômicas, como vemos a paralisação e fechamento de comércio com a onda vermelha por exemplo, a mudança na inflação, na moeda e nas relações contratuais poderiam se dar como certa. Variações enormes na vida dos contratantes, de fechamento de empresas e comércios são fatores que diretamente influenciam nessas mudanças. A pandemia é um evento sem precedentes que gera desequilíbrio entre as partes, sendo um fato imprevisível para todos que geraram mudanças catastróficas.

Quanto ao Art. 7º da referida lei, pode-se argumentar que viria sim ocorrer a variação do câmbio e da inflação com a pandemia, mas não podemos deixar de considerar que pode acontecer que em vários casos a variação mudou abruptamente, com mudança exponencial da obrigação contratual em cada caso particular.

Apesar de poder se chegar à conclusão de ser um fato imprevisível a inflação, a variação cambial e a desvalorização do padrão monetário, a legislação pátria com o artigo supramencionado não considerou como imprevisível, quando se diz respeito a pandemia da COVID-19, mas, inequivocadamente, pode gerar um efeito imprevisto pela sociedade e entre os contratantes, resultando sim em um evento imprevisível.

Para melhor exemplificar, um empresário local até poderia ter consciência que iria passar por tempos difíceis por conta da crise que assolou o Brasil e o mundo, mas não previa a magnitude dessa crise, não previam a onda vermelha que seria decretada pela administração pública local, nem mesmo o fechamento por completo dos estabelecimentos por tempo indeterminado. Tal efeito gera consequências graves, tendo em vista que sem vendas e com o estabelecimento fechado, não se tem condições de arcar com suas obrigações contratuais.

Segundo Stolze (2020), o Art.7º não abrange as hipóteses de hiperinflação ou de hiper desvalorização cambial, que é considerado aquele que foge da expectativa da sociedade e da previsibilidade esperada das partes contratantes. O exemplo dado pelo doutrinador é que por força da pandemia, ninguém espera uma inflação a ponto de uma prestação de R\$1.000,00 seja de uma hora para outra alterada para encargo de R\$1.000.000,00 de reais. Considera que em situações como essas seriam um caso de hiperinflação dando ensejo ao fato imprevisível com fulcro no Art. 317 ou 478 do Código Civil.

Com o posicionamento do autor, pode-se concluir com o instituto da imprevisão e da onerosidade excessiva são dois institutos quase que inalcançáveis, se for analisar quanto ao quesito da imprevisão.

2.3.1 Função social dos contratos e a boa-fé objetiva

Diante de grande instabilidade que estamos vivendo, tanto na área da saúde quando na área financeira e jurídica, os contratantes apesar das dificuldades de cumprir a obrigação contratual, não devem deixar de respeitar os princípios contratuais, principalmente os princípios da função social e da boa-fé objetiva.

Nesse sentido, esses dois princípios estão preceituados no Art. 421 e 422 do Código Civil, leia-se:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Ademais, o princípio da função social do contrato refere-se a deveres anexos às obrigações do contrato, para Diniz, (2020), este princípio decorre do princípio constitucional da função social da propriedade e da justiça que norteia a ordem

econômica, com objetivo de tingir a boa-fé entre os contratantes, a transparência nas negociações realizadas e uma efetiva justiça e equidade contratual.

Sendo assim, evidencia-se que este princípio está atrelado ao fim social, que limita o arbítrio dos contratantes com o objetivo de que ocorra um equilíbrio na prestação a fim de reajustar as prestações.

Outrossim, percebe-se que o código civil brasileiro deixa bem exposto a relevância e importância do princípio da boa-fé. Este princípio independe de estar previsto nas cláusulas do contrato, consiste em uma obrigação acessória intrínseca às relações contratuais, refere-se como um comportamento ético dos contratantes um para com o outro. Assim, as relações contratuais devem pautar-se na boa-fé objetiva e seus deveres, sempre considerando a colaboração mútua no caso em concreto, na lealdade e no dever de cuidado de um com o outro. (BOLSONI *et al.*, 2020).

Diante do cenário atual decorrente da pandemia, vale ressaltar a necessidade do respeito ao princípio da boa-fé objetiva como padrão de comportamento honesto e leal nas relações dos contratantes desde a fase preliminar, passando pela fase de execução e até a pós-contratual, conforme preceitua o art.422 do Código Civil. (GONÇALVES *et al.*, 2012).

De acordo com o doutrinador Humberto Junior, pode-se entender como boa-fé:

Pelo princípio da boa-fé exige-se das partes do contrato uma conduta *correta*, sob a ótica mediana do meio social, encarada não com enfoque do subjetivismo ou psiquismo do agente, mas de forma *objetiva*.

O que importa é verificar se o procedimento da parte, quando negociou as tratativas preliminares, quando estipulou as condições do contrato afinal concluído, quando deu execução ao ajuste e até depois de cumprida a prestação contratada, correspondeu aos padrões éticos do meio social. (Humberto Junior, 2014, p. 25)

Dessa forma, espera-se das partes contratantes, por mais que esteja dificultoso o cumprimento da obrigação, a boa-fé no sentido de agir com um padrão ético para aquela situação.

2.3.2 Lei 13.874/19 e a excepcionalidade da revisão contratual

A respeito da Lei 13.874/19, outro fator controvertido seria o disposto no Art. 421-A, III. O artigo traz uma relevância ao princípio da função social do contrato, sendo

que nas relações privadas, prevalecerá a intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual.

Em uma relação contratual, para que ocorra a sua efetivação no caso em concreto, deve a parte ter comprovado através de documentos a sua situação financeira e a redução do seu faturamento com o evento imprevisível, pandemia COVID-19, ficando a obrigação contratual mais onerosa.

Vale ressaltar que a lei traz a excepcionalidade da revisão contratual. Atrelando essa situação para a pandemia COVID19, devemos encarar que se a revisão deve ser encarada dessa forma, a resolução contratual deve ser mais rigorosa ainda, presando mais por sua excepcionalidade. Pode-se concluir que em situação de os contratantes serem afetados, é melhor o cumprimento da obrigação com termos acordados do que a extinção gerando grande instabilidade.

Deve-se encarar que a resolução contratual deve ser mais excepcional ainda, para que o credor da relação contratual não fique à mercê de uma situação imprevisível, para saber se vai ter sua obrigação adimplida ou se será extinta. Nas relações contratuais, devem sempre estar presente o requisito intrínseco da boa-fé, cooperação e manutenção em momento de crise.

Diante da situação pandêmica em que nos encontramos, liberar ou esquivar de uma relação contratual que é obrigação de uma das partes cumprir com o acordado não é a melhor saída. Em uma situação como a da pandemia, em período de alto índice de desemprego e fechamento do comércio como em períodos de onda vermelha, uma medida que atenderia melhor as partes seria a suspensão ou a prorrogação da parcela.

Os institutos jurídicos presentes em nossa legislação devem ser levados em consideração e ganhar relevância, fazendo uma reanálise de interpretação e de solução para os conflitos que possivelmente assolará o poder judiciário para a tentativa de revisão ou resolução contratual. Faz-se necessário de uma adequação e ter uma nova ótica quanto à análise do adimplemento contratual.

A segurança jurídica está intimamente ligada a pandemia COVID/19, deve-se aplicar os institutos legislativos de forma que se adeque a realidade vivida. A devida interpretação e aplicação à situação atual é necessária para não ocorrer arbitrariedade do poder judiciário diante de uma situação tão excepcional jamais vista pelo Brasil, tanto pelo número de mortes quanto ao nível de desemprego e fechamento de estabelecimentos.

Buscar o enquadramento dos institutos legislativos brasileiro na atual situação faz-se necessária para preservar a segurança jurídica. A segurança deve ser ressaltada em momentos como este para que não ocorra desequilíbrio e possivelmente abusividade entre as partes, tanto de credores como a devedores.

Deve-se preservar o contrato para a melhor adequação dos institutos legislativos para que os contratantes de uma relação jurídica não aproveitem de mera interpretação do judiciário em cada caso em concreto, apesar de ser inevitável, mas para não ocorrer um desequilíbrio e desigualdade entre as partes em inúmeras ações judiciais.

Assim, na tentativa de sopesar e evitar a insegurança jurídica no adimplemento das relações contratuais, é necessário analisar com base na situação gerada pela pandemia, os institutos contratuais relacionados com seus princípios integrantes como o da função social, boa-fé e dever de renegociação. Busca-se uma segurança jurídica afim de neutralizar e tornar estável a relação contratual.

2.4 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA PANDEMIA

Todos sabemos que a pandemia impactou grandemente os contratos de locação, seja o contrato de locação residencial ou até mesmo o comercial, e nessa perspectiva faz-se necessário dar uma atenção especial ao dever de negociar. Na maior parte das vezes os contratantes conhecem as especificidades de suas relações jurídicas, muitas vezes estão até mais preparados para realizar uma readequação ao contrato de aluguel.

Nos casos em que não se chega a um consenso ou uma renegociação, faz-se necessário a intervenção do poder judiciário, situação em que em virtude da pandemia muitas ações estão sendo intentadas a fim de ter a sua revisão, suspensão ou redução do aluguel.

Os contratos de locação podem ser comerciais ou residenciais. Com as medidas adotadas pela administração pública para conter a disseminação do vírus, as locações ficaram prejudicadas sofrendo um impacto maior na relação jurídica dos contratantes. Com isso, muitos questionamentos foram levantados, pois por mais que o locatário tenha que paralisar com a atividade comercial por força de decretos, locadores ainda restam no direito de receber as suas prestações.

Desta feita, a Lei do Inquilinato, a Lei 8.245/90, trata das disposições das locações de imóveis. Em relação aos alugueis a lei citada nos traz dois artigos importantes para o reajuste. O primeiro seria o Art. 18 que fala que é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Dessa forma, o dispositivo prevê a possibilidade um acordo entre eles para que nenhuma parte seja prejudicada, deve-se nesses momentos os contratantes preservarem os princípios da boa-fé e estimular a solidariedade para o melhor prosseguimento do negócio jurídico.

Ademais, o Art. 19 da lei supramencionada, dispõe que 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. Sendo assim, para pedir a revisão do valor da prestação mensal do aluguel, teria que se respeitar o prazo de três anos, se não tiver acordo.

Por conta da crise da pandemia COVID-19 a ação de revisão de aluguel é uma saída para que um dos contratantes utilizem para amenização dos impactos ocorridos.

O que se deve discutir e que muito tem sido motivo de ações judiciais, seria a possibilidade de rever o valor da locação levando em consideração a crise atual, antes do período de três anos como estabelece o artigo. Contratos de locação realizados em um período próximo da chegada da pandemia no Brasil podem sair prejudicados, estando sem condições de adimplir com as obrigações até dar o prazo definido.

Sendo assim faz-se necessário uma análise e reinterpretação do artigo para melhor aplicar as partes contratuais quando não entrarem em um acordo e não tiver cumprido o intervalo de três anos. No entendimento de Tartuce (2020), tem sim a possibilidade de aplicar a revisão prevista no art.19 por conta da inevitabilidade do evento pandêmico, mas isso se gerar consequências diretas no local e região que o imóvel se encontra e também a questão subjetiva que afetou uma das partes.

Por conta de falta de previsão expressa, se analisar de acordo com a literalidade da lei, não poderia se aplicar o referido artigo com o intuito da revisão contratual. De acordo com Souza; Silva (2020), trata-se de que se o locatário não conseguir cumprir com suas obrigações contratuais ele pode optar pelo desfazimento do contrato conforme o Art. 4º a lei do inquilinato, pagando a multa rescisória.

De acordo com Tartuce (2020), a alteração significativa do valor do aluguel em detrimento de mudanças na sociedade e no mercado, não se enquadra nessa

hipótese do dispositivo mencionado, sendo possível a revisão contratual antes dos três anos sem que essa norma exclua essa possibilidade.

Dessa forma, pode-se chegar à conclusão que se faz necessário uma nova roupagem e interpretação ao dispositivo do Art. 19 para melhor adequar a situação que estamos vivenciando. A relação entre os contratantes deve sempre se pautar na boa-fé, na preservação do contrato e a função social, para que em caso de o inquilino estiver em período menor de 3 anos e não for possível a convenção entre as partes, ainda assim ter a possibilidade de revisão ao invés do desfazimento do negócio e aplicação de multa.

Além disso, pode-se considerar uma alternativa para amenizar as consequências da pandemia para o locatário, seria a possibilidade da redução ou da extinção da multa rescisória prevista no artigo supramencionado. Muitos estabelecimentos comerciais locados pagam valor de aluguel muito alto e conseqüentemente a multa rescisória também é alta. Nesse período de crise, a relativização dessa multa seria aplicada aos casos em concreto que realmente sofreram consequências.

Não se pode esquecer que com os efeitos da pandemia houve redução no rendimento tanto no âmbito comercial quanto no residencial, redução de renda e desemprego. Há de se considerar também que muitas pessoas vivem apenas de receber aluguéis de imóveis que possuem como sua fonte de renda ou que ao menos contribui. Dessa forma, faz-se necessário análise não só dos contratos, mas também das cláusulas dos contratos para chegar em uma solução que adeque às partes.

Caso ocorra a falta de pagamento uma das consequências é a ação de despejo. Sobre esse tema, a Lei 14.010/20, que criou o RJET trouxe uma consideração importante, na qual suspende a concessão de liminar de despejo em algumas hipóteses. O seu tempo inicial é considerado conforme o Art. 1º parágrafo único em que considera o dia 30 de março de 2020, data em que foi publicada do Decreto legislativo nº6, como termo inicial dos eventos derivados da Pandemia do Coronavírus.

Em relação ao despejo, a lei trouxe no capítulo VI uma disposição sobre as locações de imóveis urbanos. Trouxe no seu Art. 9º a seguinte redação:

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.

Nesta hipótese, abrangeu a impossibilidade de ocorrência de pedido de liminar, o que não se confunde com o despejo regular por falta de pagamento através de sentença definitiva. Como muito bem menciona Tartuce (2020), a norma mostrou-se eficaz diante da crise econômica que assolou o Brasil. O artigo conserva as atividades privadas, contratos comerciais de empresas e até mesmo empregos, pelo fato de que se houvesse o despejo de imediato, só contribuiria mais ainda com as graves consequência que viemos vivenciando com a pandemia.

De início quando era PL 1.179/2020 ocorreu o veto do presidente, pelos seguintes motivos:

“A propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (o despejo), por um prazo substancialmente longo, dando-se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento e em descon sideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de aluguéis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio”.

O referido artigo mostrou-se necessário, ao contrário do entendimento do Sr. Presidente, pois visou manter por um determinado tempo as relações contratuais sem que sejam despejadas liminarmente. Vejo que não se pode considerar um prazo substancialmente longo, tendo em vista que não temos o efetivo controle da pandemia e nem o prazo exato em que ela vai terminar e muito menos seus efeitos que podem durar anos.

O veto da liminar foi derrubado pelo congresso nacional e visou a quem de fato teve prejuízo econômicos em razão da pandemia.

A Lei 14.010/20, considerada a lei da pandemia, não trouxe muitos mecanismos para tratar da revisão contratual efetivamente. Precisava-se de dispositivos e normas para regular efetivamente não só o contrato de locação, mas dos contratos em geral, para proteção dos locatários e também de seus negócios. Há de se considerar que com essa falta de regulamentação mais precisa e específica gera um aumento de ações judiciais para tratar da revisão dos aluguéis. Por isso a importância de reinterpretar dispositivos já existentes para uma situação tão atípica.

2.4.1 Métodos de solução de conflitos em contratos de locação

Em meio a pandemia que estamos vivenciando e as crises financeiras econômicas que está afetando a sociedade, há de se ressaltar, antes da tentativa de resolução do conflito através do meio judicial, a aplicação e meios alternativos para a resolução dos conflitos contratuais, principalmente os contratos locatícios. A judicialização desses conflitos podem não ser muitas vezes a melhor alternativa tendo em vista a demora do poder judiciário e também porque terá um papel importante de equalizar os prejuízos das partes adequando o caso a situação financeira de cada parte.

A tentativa de solucionar o conflito entre as partes, como por exemplo a tentativa de um acordo ou conciliação, vejo que é um dos melhores meios a ser considerado. Os contratantes podem antecipar, de maneira mais célere e com um menor custo, resolver e tentar solucionar o problema, evitando a judicialização. Há de se considerar que antes de tomar qualquer decisão, a conciliação entre as partes seria a melhor alternativa.

Há de se considerar os benefícios que uma conciliação entre as partes pode gerar para a pacificação de uma relação contratual, como por exemplo a celeridade, chances de solução e diminuição das ações judiciais. Dessa forma, a conciliação e a tentativa de autocomposição entre os contratantes seriam uma medida eficaz e deveria ser como um pressuposto de admissibilidade processual. (MARSOLA, *et. al.* 2020)

A tentativa de conciliação entre as partes com um mediador qualificado e especializado para levar o consenso entre as partes seria uma medida eficaz em relação à essas situações contratuais, principalmente quando se diz respeito aos contratos de locação.

Nesse sentido, faz-se necessário ressaltar o Projeto de Lei 3813/2020 do Deputado Federal Ricardo Barros (PP/PR), que tem bastante aplicabilidade principalmente agora com aumento de demandas judiciais afim da revisão contratual.

O referido Projeto de Lei apresenta 10 artigos, que dispõe sobre a obrigatoriedade, nos litígios entre particulares que tenham por objeto direitos patrimoniais disponíveis, de realização de sessão extrajudicial de autocomposição prévia à propositura de ação judicial, estabelecendo normas para tanto.

O seu Art. 1º trata que:

Art. 1º Nos litígios entre particulares, relativos a direitos patrimoniais disponíveis, sobretudo os que envolvam relações jurídicas cíveis, consumeristas, empresariais e trabalhistas, as partes envolvidas deverão obrigatoriamente se submeter, antes da propositura de eventual ação judicial, à prévia sessão de autocomposição, a ser realizada nos moldes da presente lei

Dessa forma, resta claro a intenção de sobrepor e submeter as partes à uma sessão de autocomposição, ou seja, uma tentativa de conciliar as partes a chegar em comum acordo. Nesse caso, ambas as partes obrigatoriamente deverão ser assistidas por advogados na tentativa de solucionar o conflito sendo a sessão de autocomposição intentada pelos princípios simplicidade, da informalidade, da oralidade, da autonomia da vontade e da resolução colaborativa, objetivando a pacificação social, a celeridade e a solução consensual do litígio conforme Art. 4º do referido projeto de lei.

Não obstante, a autocomposição que refere o projeto incentiva e resta desobrigados os que comprovarem e optarem pela arbitragem disciplinada pela Lei 9.307/96 ou pela mediação disposta na Lei 13.140/15. Aqui vale ressaltar a justificação do presente projeto de lei que teve inspiração na pandemia COVID-19 e suas consequências. É sabido que a consequências tomaram uma proporção grande elevando ainda mais o nível de desemprego, prejudicando o adimplemento contratual.

Em meio a necessidade de urgência e de grandes demandas ao judiciário devendo aplicar os institutos legislativos caso a caso, a tentativa de resolução consensual deveria ser a primeiras hipóteses para as partes, para que com o tempo não levem mais prejuízos ainda.

Como justificativa do projeto de lei, a intenção foi baseada nos reflexos da pandemia, leia-se:

Conforme cediço, em decorrência da pandemia do denominado “novo Coronavírus”, atravessa o mundo a maior crise humanitária e de saúde desde a Segunda Guerra Mundial, com consequências gravíssimas – e ainda não dimensionadas em sua totalidade – em todos os campos da vida. Os respectivos reflexos sociais, econômicos e políticos já se fazem sentir em nosso país, prevendo-se um iminente e descomunal aumento da litigiosidade e respectiva judicialização, com demandas cíveis, consumeristas, empresariais e trabalhistas a serem necessária e urgentemente solucionadas. (BRASIL, 2020, p. 3)

Percebe-se que é ressaltado pelo Deputado a preocupação com a quantidade de processos judiciais na tentativa de solucionar esses conflitos. Há de se considerar também a discussão no meio judiciário se incidiria ou não o instituto na onerosidade excessiva ou da teoria da imprevisão. Discutiria se na alegação da onerosidade excessiva caberia a revisão contratual ou seria a resolução contratual como expressa o artigo.

Desta feita, resta claro que antes de levar essas questões ao judiciário, a tentativa de autocomposição pode ser muito eficaz como por exemplo em casos que uma das partes contratantes não consegue pagar os aluguéis porque perdeu o emprego ou seu estabelecimento comercial ficou restringido de abrir por força dos decretos municipais. Nesse caso, uma tentativa de conciliação entre os contratantes, uma suspensão no pagamento ou até mesmo um parcelamento das parcelas para pagamento quando a situação amenizasse, seria uma das opções, sempre preservando e ressaltando o dever de negociar e a boa-fé.

Sendo assim, ainda serve como argumento do projeto de lei:

Nesse contexto, propõe-se o presente projeto de lei, dispondo sobre a obrigatoriedade de submissão dos particulares, nos litígios referentes a direitos patrimoniais disponíveis, em especial os que envolvam as relações jurídicas referidas no parágrafo anterior, à sessão extrajudicial de autocomposição, prévia à propositura de eventuais medidas judiciais. Tais sessões serão realizadas em ambientes reservados, públicos ou particulares, de preferência em escritórios de advocacia, sempre com a assistência obrigatória das partes por advogados, profissionais indispensáveis à administração da justiça. (BRASIL, 2020, p. 3)

Resta claro que as sessões extrajudiciais de autocomposição são para evitar congestionamento de ações judiciais que por vezes ficam por liberalidade do judiciário e vale ressaltar a importância de um advogado na atuação no interesse de um bem comum para a relação contratual.

Nesse quesito, importante ressaltar a atuação do advogado. Para demonstrar a importância dele, a Ordem dos Advogados do Brasil na seccional de São Paulo elaborou um artigo com orientações da atuação dos advogados diante desse cenário de pandemia COVID-19, em que assolou o mundo e que o Brasil está passando desde março de 2020. O artigo trata da atuação dos advogados em contratos de locação residencial e comercial por meio das (MASCs), Meios Alternativos de Solução de Conflitos, em tempos de pandemia.

Com isso, percebe-se a importância da atuação do advogado e também da utilização de métodos alternativos da solução do conflito. Isso vai de encontro com o Art. 3º do Projeto de Lei 3813/2020, na qual coloca como obrigatoriedade a assistência de um advogado.

O artigo apresentado pela seccional na data de 23 de outubro de 2020 visava dar orientações e expectativas de atuação dos advogados nos contratos de locação residencial e comercial. Deve-se observar que de um lado, possíveis locatários estão sem ou parcialmente sem condições de arcar com o aluguel e de outro lado os locadores que ficaram sem receber seus aluguéis, partindo que dessas situações podem gerar várias medidas judiciais. Na atuação e presença de advogado na tentativa de solucionar o conflito, espera-se apresentar a função social dos contratos e do Estado Democrático de Direito, tendo como orientações a resolução do conflito de forma consensual.

O artigo ressalta a importância atualmente de tratar da conciliação entre os contratantes. Diante dos possíveis institutos que a legislação brasileira apresenta para assegurar em casos extraordinários como o da pandemia, o que mais ganha enfoque é a tentativa de resolução de conflitos. Dessa forma, muito apresentada pelo artigo, existem várias possibilidades de os contratantes negociarem os aluguéis, como por exemplo:

- (i) isenção temporária de aluguel sem cobrança posterior;
- (ii) rateio do prejuízo entre as partes, ou seja, a redução do aluguel pela metade durante determinado período; redução do valor do aluguel em percentual pactuado pelas partes;
- (iii) redução do valor do aluguel com o diferimento da diferença para pagamento no ano posterior, à vista ou de forma parcelada ao longo dos meses;
- (iv) suspensão do aluguel por determinado período, com a prorrogação da vigência da locação e pagamento da quantia pendente no final do novo período pactuado;
- (v) redução do aluguel no percentual de desconto adotado por escolas privadas no período ou outro índice escolhido;
- (vi) desconto no aluguel com possibilidade de pagamento sem multa em caso de atraso;
- (vii) pagamento de aluguéis atrasados de forma parcelada, dentre outros.

Com isso, percebe-se vários meios que os contratantes podem utilizar para se esquivar de uma judicialização, e uma resolução mais célere do negócio jurídico. A pandemia é uma situação muito atípica para todos os setores da sociedade, cada caso é um caso e o poder judiciário teria muito trabalho para diferenciar os oportunistas dos

que realmente sofreram consequências. Não é só isso, cada caso em concreto deveria analisar se aplicaria ou não aquele instituto da lei.

Dessa forma, resta claro a importância da tentativa de negociação e conciliação entre as partes para uma melhor aplicabilidade da função social do contrato. Projetos de leis nesse sentido e maior conscientização de advogados e conciliadores tendem a diminuir os impactos de uma relação contratual locatícia comercial, residencial ou contratos em geral.

2.5 ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA DE PEDIDO DE REVISÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Faz-se necessário analisar como a jurisprudência está se comportando e julgando os casos em que a justiça é acionada. A análise jurisprudencial se faz necessária tendo em vista a grande judicialização para resolver conflitos dos contratos de locação. As partes devem estar baseadas na boa-fé e também na função social do contrato, os juízes devem estar atentos para que não tenha oportunistas acionando o judiciário afim de reduzir o valor do aluguel.

Em uma decisão recente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, publicado no mês de junho de 2021, ou seja, depois de mais de um ano da data que foi considerado o marco inicial para a pandemia, que seria o dia 20 de março de 2020, considerado pelo Art. 1º, P.U. da Lei 14.010/20, ainda pode-se perceber decisões cujo tema seria revisão de aluguel. Segue a ementa:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - DECISÃO CONDICIONADA À PRÉVIA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - REDUÇÃO DE ALUGUEIS COM FUNDAMENTO EM CRISE ECONÔMICA OCASIONADA PELA PANDEMIA DE COVID19 - REVISÃO DE ALUGUEIS - BOA-FÉ OBJETIVA - NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE CONCRETA NECESSIDADE DE REDUÇÃO - DEVOLUÇÃO DE CAUÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA - RECURSO IMPROVIDO.

- O condicionamento de verificação da tutela de urgência à prévia tentativa de conciliação entre as partes consiste negativa de prestação jurisdicional, em observância ao art. 5º, inciso XXXV, da CF/88.
- O fato individualizado e casuístico da pandemia não pode servir como critério exclusivo para a irrestrita modificação das obrigações contratuais, de forma que a análise nesse cenário deve ser feita sob a ótica objetiva e não subjetiva.
- A administradora de imóveis, na qualidade de mera mandatária do locador, não possui legitimidade processual para figurar no polo passivo de ação judicial fundada única e exclusivamente no contrato de locação.

- Recurso improvido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.544539-8/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/06/2021, publicação da súmula em 24/06/2021).

O pedido recursal baseava-se em uma tutela provisória em que é ressaltada a urgência de reanálise do valor da locação, não podendo aguardar a audiência de conciliação por haver risco de que a medida se torne ineficaz. Segundo recorrente, houve a redução significativa da receita da escola sediada no imóvel alugado, restando os rendimentos comprometidos por conta da pandemia COVID-19.

Inicialmente, deve-se ressaltar que quando o locatário acionar o judiciário com esse pretexto, ele deve apresentar provas e documentos que realmente comprovem esse alegado. Estes documentos que demonstrem que efetivamente, com as medidas adotadas pela administração pública local na tentativa de diminuir a disseminação do vírus, atrapalhou e diminuiu consideravelmente a situação financeira do estabelecimento comercial em que estava locado.

No julgado em questão, fora requerido em sede de tutela recursal a redução de 50% do valor do aluguel enquanto perdurar as consequências da pandemia. O argumento foi de que conforme decreto municipal, a escola de idiomas que locava o imóvel deixou de funcionar, tendo evasão de alunos e redução da captação financeira mensal.

Com o voto do relator do julgado, muito bem ressaltou o momento atípico em que estamos passando, veja-se:

Não se descarta que as medidas tomadas pelo Poder Público no intuito de conter o avanço do contágio da COVID19 impactaram profundamente nas atividades empresariais, sobretudo aquelas de cunho não essencial. Tal fato acabou por inaugurar uma crise financeira sem precedentes em várias empresas, o que faz com que estejam passando por dificuldades para arcar com seus compromissos.

Dessa forma, percebe-se o reconhecimento da situação atípica que o Brasil presenciou e ainda vem presenciando por conta das medidas que foram tomadas na tentativa de conter o contágio do vírus. Porém, o fato em si da pandemia não enseja de forma obrigatória nem automática para a concessão da redução de um aluguel, e nem mesmo a revisão em contratos no geral.

O pedido de revisão dos contratos não se aplica a mera interposição de ação no poder judiciário sob a alegação da crise. Nesse ponto, a parte deve comprovar se

realmente ocorreu uma redução no faturamento mensal da empresa ou de qualquer pessoa que esteja locando o imóvel.

Não obstante, o entendimento da desembargadora foi no sentido de também demonstrar se não haveria alguma reserva financeira para se resguardar em situações de crises como a da COVID-19. Logo, esse é um entendimento válido para se avaliar se realmente haveria a necessidade do pedido de revisão contratual. Por mais que a situação seja atípica e imprevisível, nunca devemos esquecer do princípio da obrigatoriedade dos contratos, ou seja, o *pacta sunt servanda*, no contexto de que deve sempre, prioritariamente, cumprir com as cláusulas contratuais e também apesar de ser possível em algumas situações, não ocorra a mitigação desse princípio.

Como tratado anteriormente, o poder judiciário deve ficar atento quanto às ações que querem aproveitar da situação de crise, devendo fazer uma análise profunda da real situação do locatário. Nesse sentido, segue consideração da Des. Lílian Maciel, desembargadora do caso:

Até porque, em tempos de excepcionalidade, requer-se prudência na análise de tais pedidos. Isto para se evitar os chamados comportamentos "oportunistas" em períodos de crise como o que estamos vivenciando em razão da pandemia, de modo que se deve buscar a análise sob a perspectiva da boa-fé objetiva.

No caso em concreto que se apresenta sob análise, foram juntados documentos de faturamento do mês de março de 2020 até o mês de maio de 2020, contendo diferenças no faturamento de R\$1.000,00 (mil reais) a R\$2.000,00 (dois mil reais) aproximadamente entre esses meses. O último faturamento juntado foi o de junho que o faturamento total foi de R\$116,00 e nos outros meses desde março/2020 era de aproximadamente 20.000,00 (vinte mil reais). Ou seja, percebe-se uma grande queda no faturamento da empresa no mês de junho e que nos meses seguintes o faturamento foi de zero.

Sob essa perspectiva, deduz que a empresa sofreu um grande prejuízo e que realmente não conseguiu ter mais faturamento, não conseguindo cumprir sua obrigação com o contrato de aluguel. Porém, como muito bem ressaltado pela desembargadora, o documento juntado do mês de junho foi da data do dia 1º de junho, ou seja, apenas um dia do mês que entrou. Ou seja, o faturamento corresponde a apenas um dia do mês, não apresentando o verdadeiro prejuízo e a queda na parte financeira da empresa.

Dessa forma, percebe-se que a empresa não agiu de boa-fé, sendo que tentou se aproveitar a crise econômica causada pela pandemia para dar motivo na redução do valor do aluguel. Sendo assim restou decidido pela não reajuste dos aluguéis, pela falta também de comprovação da crise financeira. A desembargadora negou seguimento ao recurso.

Em relação aos contratos de locação, como foi tratado durante este trabalho, um meio de resguardar os locatários que realmente sofreram consequências da pandemia seria a tentativa de redução ou até mesmo a extinção da multa de rescisão dos contratos de locação.

Analisando as jurisprudências do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, encontra-se decisões recentes acerca dessa possibilidade. Como exemplo seria a decisão proferida pela Relatora Des. Lílian Maciel, em um julgado recente de julho de 2021. O caso baseia-se em que fora celebrado um contrato de locação comercial pelo prazo de 60 meses, que seria da data de 01/01/18 até 31/12/22, porém por conta crise pandêmica, foi requerido a rescisão do contrato em 13/04/2020 e entregando as chaves em 30/04/2020. O contrato previa uma cláusula de rescisão em que ocorrendo a desocupação antecipada do imóvel, deveria o locatário pagar uma multa de 1/3 dos aluguéis que estiverem faltando até o término da locação prevista em contrato.

Veja-se a ementa:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO EM "SHOPPING CENTER" - EXCLUSÃO DA MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA - PANDEMIA - COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - FATO DO PRÍNCIPE - REVISÃO DO VALOR DA PENALIDADE - POSSIBILIDADE.

- Sabe-se que em razão da pandemia ocasionada pelo coronavírus (COVID-19) o poder público editou normas limitando o exercício da atividade econômica com determinação de fechamento de diversos estabelecimentos comerciais, como o caso do autor, locatário.

- O Código Civil estabelece a possibilidade de revisão ou rescisão contratual por fato superveniente diante de uma imprevisibilidade somada a onerosidade excessiva, quando preenchidos os requisitos a saber: a) a existência de um contrato comutativo de execução continuada; b) alteração radical das condições econômicas; c) onerosidade excessiva para um dos contraentes e d) imprevisibilidade e extraordinariedade das mencionadas alterações.

- Tendo sido evidenciadas tais circunstâncias no caso concreto, deve ser acolhido o pedido de redução da prestação devida, uma vez que o réu/apelado também sofreu severo impacto em razão dos fatos supervenientes.

- Recurso da parte autora ao qual se dá parcial provimento. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.039872-3/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/07/2021, publicação da súmula em 22/07/2021).

No caso em comento a multa era de aproximadamente R\$90.000,00 (noventa mil reais) e o judiciário foi procurado para que o locatário seja isento do pagamento da multa rescisória ou que ao menos seja reduzida.

Restou reconhecida pela desembargadora a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, autorizando tanto a modificação ou até mesmo a rescisão do contrato, como trabalhado em tópicos anteriores. Quanto aos requisitos da aplicação da onerosidade excessiva, veja-se:

Resta, enfim, demonstrado nos autos que: a) as partes mantinham um contrato comutativo de execução continuada; b) que houve alteração imprevisível e extraordinária das condições do negócio em razão da pandemia e de fato do príncipe e c) que disso decorreu onerosidade excessiva.

Assim, em razão das circunstâncias acima delineadas, depreende-se atendidos os requisitos que autorizam a modificação (ou até mesmo rescisão do contrato, se fosse o caso), com base na teoria da imprevisão e onerosidade excessiva.

Dessa forma, percebe-se aplicabilidade do instituto da onerosidade excessiva nos contratos de locação. Não só isso, reconheceu também a desembargadora a possibilidade da revisão ou da resolução do contrato, apesar de não ter sido necessária a revisão nas circunstâncias do caso em concreto tendo em vista que já tinha ocorrido a entrega das chaves e procedido com a extinção do contrato. O que se discutia é a aplicabilidade da multa rescisória ou não.

Inegável a atuação do poder público que interferiu no negócio jurídico dos contratantes, vejamos posicionamento da Relatora mencionada:

É objetivamente constatável que o ato do poder público impactou de alguma maneira a esfera jurídica das partes contratantes, sobretudo a do locatário, impedindo o funcionamento regular, haja vista a proibição de abertura das lojas ao público externo.

Dessa forma, entendeu-se devido e razoável a redução em 2/3 da multa rescisória, tomando em consideração que o locatário não teria condições de suportar com o ônus do fechamento da empresa por determinação do poder público. Assim, ficou decidido:

Destarte, ao se ponderar as referidas situações e ainda a capacidade econômica de cada parte em absorver os impactos financeiros advindos do evento imprevisível, impõe-se o parcial provimento do recurso, para reduzir

em 2/3 (dois terços) a multa rescisória decorrente da devolução antecipada das chaves no contrato de locação, em razão da restrição das atividades econômicas decorrente da pandemia.

De acordo com esse julgado, podemos perceber da possibilidade em tempos de pandemia, da relativização dessa multa de rescisão nos contratos. Percebe-se que ocorreu uma significativa alteração da realizada quando foi celebrado o contrato e o momento que foi pedido resolução do contrato. Tudo isso deve ser levado em consideração ao analisar a relação contratual.

Por mais que os contratos devam ser seguidos fielmente de acordo com suas cláusulas, a pandemia atingiu financeiramente vários setores de forma que o fechamento e a desistência do aluguel seria a única hipótese. Por parte do locador, a boa-fé e a função social do contrato devem ser sempre ressaltadas.

Com isso, esse é uma das situações apresentadas e que o Tribunal entende da mesma forma, na tentativa de suavizar os impactos da pandemia. Ou seja, há a possibilidade de aplicar a onerosidade excessiva tanto para a revisão quanto para a resolução do contrato, e também, nos casos de rescisão do contrato, para que a multa seja considerada com a situação da pandemia na época e seja extinguida ou pelo menos diminuída.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Diante das diversas consequências que a sociedade vem sofrendo por conta da pandemia do COVID-19, inegável concluir que vários setores foram afetados gerando o fechamento de comércio por prazo indeterminado, limitação de pessoas em estabelecimentos e o alto índice de desemprego contribuíram muito para o inadimplemento contratual.

Ao analisar institutos presentes na legislação, a teoria da onerosidade excessiva apresenta-se com vários debates e diferentes interpretações quantos aos seus requisitos. Apesar de que a literalidade da lei aduz ser passível apenas a resolução do contrato, há entendimento doutrinário de acatar a possibilidade de revisão contratual, principalmente levando em consideração a crise em que estamos vivendo.

Ainda sobre essa teoria relacionada com a teoria da imprevisão, o debate se fundamenta na possibilidade de uma determinada situação, no caso o impacto da pandemia, ser considerada um fato imprevisível. A maior parte do entendimento doutrinário é de ser possível sim o evento pandêmico ser considerado como imprevisível. Desta feita, faz-se necessário analisar a teoria da onerosidade excessiva como forma de reinterpretação, a fim de considerar a sua aplicabilidade para melhor atender as partes contratuais, não no sentido de ter a extinção do contrato, mas sim a sua revisão, para poder ainda manter a base do negócio jurídico estabelecido.

Uma consideração que se faz necessária ser estabelecida é em relação as razões do veto presidencial para com o Art. 7º da 14.010/2020, que posteriormente fora derrubado pelo Congresso Nacional. Nesse sentido, a divergência quanto a esse assunto era fundamentada que em uma situação excepcional como a crise da pandemia o ordenamento jurídico brasileiro, tem dispositivos suficientes para regulamentar uma relação contratual. O veto foi derrubado pelo fato de o entendimento mais aplicável seria uma repaginação e readaptação de alguns dispositivos para melhor aplicar a situação excepcional.

Ademais, em relação aos contratos de locação, muitos imóveis e estabelecimentos comerciais são objetos de um contrato de locação. Com a vinda da pandemia, muitos contratos ficaram excessivamente onerosos fazendo-se necessário uma relativização para os contratantes. Um primeiro debate estabelecido para melhor adequar a situação atual, seria relativização do período de carência, que seria o

período de 3 anos, estabelecido no Art. 19 da lei do inquilinato, para pedir a revisão do contrato. Muitos contratos tiveram que ser extinto por falta de condições de arcar com os aluguéis, logo, uma reinterpretação para melhor ser aplicar as partes em face de princípios contratuais e também do dever de negociação seria mais eficaz para os contratantes.

Outra questão que gerou debates seria em relação ao veto ao artigo que trata de impossibilidade de concessão de liminar nas ações de despejo, pelo entendimento de que essa vedação é uma proteção excessiva ao devedor. O veto presidencial foi derrubado e preservou mais as relações contratuais que encontraram grandes dificuldades no início da pandemia.

Dessa forma, faz-se necessário institutos legislativos mais específicos, direcionados para a situação pandêmica que a sociedade brasileira vem presenciando. Além da readaptação dos dispositivos já existentes, mais leis específicas na tentativa de manter a relação contratual, um exemplo seria um maior incentivo a autocomposição entre as partes.

4 CONCLUSÃO

Diante das considerações feitas ao longo do trabalho, pode-se concluir pela necessidade de uma avaliação dos dispositivos presentes na legislação brasileira para melhor aplicar a situações excepcionais como a crise da pandemia COVID-19. Dessa forma, fazer uma nova análise de dispositivos da lei, a readaptação e uma nova adequação é necessário. Em uma relação contratual de acordo com a função social do contrato e a boa-fé, deve-se preservar ao máximo a relação contratual com objetivo de manter o negócio jurídico, pois a extinção do contrato deve se dar em hipóteses excepcionais.

A pandemia foi um evento inesperado e os contratantes na maior parte das vezes querem manter o contrato firmado e até mesmo manter o contrato de locação, por exemplo. Para que isso aconteça, em relação a teoria da onerosidade excessiva, sua melhor aplicação e interpretação seria no sentido de primeiramente incentivar a revisão do contrato e não a sua resolução. Manter o negócio jurídico estabelecido é melhor opção para ninguém sair prejudicado, como exemplo das locações, uma parte não teria que entregar o imóvel e a outra não deixaria de receber os aluguéis, por mais que seja um valor menor do que estabelecido anteriormente.

Quanto ao requisito da extrema vantagem da outra parte, sua relativização deve ser considerada para melhor aplicar as partes não tendo a necessidade de sua demonstração plena. Nesse sentido, pode-se também fazer a junção da onerosidade excessiva prevista no Art. 478 do Código Civil, junto com o que dispõe o Art. 317 do artigo citado, buscando um valor adequado da prestação ou uma revisão contratual para os contratantes.

Quanto ao requisito da imprevisibilidade na teoria da onerosidade excessiva, a pandemia da COVID-19 é sim considerada um fato imprevisível que atingiu a sociedade brasileira. A aplicação desse requisito deve ser mais considerada por parte da jurisprudência, pois pode-se concluir que na maior parte das vezes, poucos fatos são considerados como imprevisíveis tornando dificultoso a revisão por fato superveniente.

Quanto aos contratos de locação firmados e que sofreram consequências da pandemia tendo que desfazer o contrato, faz-se necessário dar uma nova interpretação à alguns dispositivos da lei do inquilinato como por exemplo a possibilidade de revisão antes do prazo de 3 anos e também sobre a não aplicação de multa em caso de

desfazimento do contrato, incentivar métodos de solução de conflitos, ter mais leis que tratam da conciliação entre as partes na tentativa de solucionar o problema de forma pacífica, principalmente agora em situação e pandemia.

Quanto aos dispositivos da Lei 8.245/90, dois artigos devem ser relativizados por conta da situação atual da pandemia, mas claro, devendo ser aplicado de acordo com cada caso em concreto. O primeiro artigo a ser considerado é o artigo 19 que trata que após três anos de vigência do contrato poderá ser feito o pedido de revisão do aluguel, porém, faz-se necessário uma nova interpretação pois muitos contratos foram firmados em data próxima ao início da pandemia e conseqüentemente saíram prejudicados não podendo pedir a revisão. Com a possibilidade de revisão para esses casos específicos que se encontram nesse intervalo temporal, seria eficaz para manter o negócio jurídico.

Sendo assim, outro dispositivo também que deve ser levado em consideração é o Art. 4º da lei 8.245/90, a lei do inquilinato, a fim de que a multa de rescisão do contrato, para os casos que inevitavelmente tenham que realizar a extinção do contrato, seja pelo menos reduzida.

Uma solução que seria aplicável as partes em uma relação contratual seria a utilização de métodos de solução de conflitos, ou seja, melhor aplicação da autocomposição entre as partes na tentativa de uma conciliação para uma redução de ações no poder judiciário para essa finalidade. Uma saída eficaz seria o que dispõe o Projeto de Lei 3813/2020 ainda em tramitação que trata da obrigatoriedade em litígios entre particulares que tenham por objeto direitos patrimoniais disponíveis, de realização de sessão extrajudicial de autocomposição prévia à propositura de ação judicial. Ou seja, primeiramente antes de ajuizamento no poder judiciário, ter uma sessão na tentativa de conciliação entre as partes, com profissionais especializados e específicos seria uma medida eficiente tanto para reduzir ações judiciais nesse sentido e também para ter pessoas especializadas para essa finalidade.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, R. R de. “**Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor**”, 2ª Edição, Aide, São Paulo. 2020.

BOLSONIM K. F.; GRACIOLLI, T. A.; NERILO, L. F. L.. **A pandemia do COVID-19 traz consigo todos os elementos necessários à aplicação da teoria da imprevisão sob a ótica do código civil?** Anuário de Pesquisa e Extensão UNOESC -São Miguel do Oeste, 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados **Projeto de Lei Nº 381/2020**. Dispõe sobre a obrigatoriedade, nos litígios entre particulares que tenham por objeto direitos patrimoniais disponíveis, de realização de sessão extrajudicial de autocomposição prévia à propositura de ação judicial, estabelecendo normas para tanto.

_____. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Casa Civil, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 07 jul. 2021.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 07 jul. 2021.

_____. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública. Brasília: Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm>. Acesso em: 11 jul. 2021.

_____. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm>. Acesso em: 11 jul. 2021.

_____. **Lei Nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (COVID-19). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm. Acesso em: 22 set 2021.

_____. **Projeto de Lei 1179/2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>> Acesso em: 10 set. 2021.

COELHO, F. U.. **Curso de Direito Civil**, vol. 3, Saraiva, São Paulo, 2005.

COSTA, J. M.. A boa-fé no direito privado. São Paulo. Ed. **Revista dos Tribunais**, 1999.

DINIZ, M. H. **Direito em Debate**, vol. II. Grupo Almedina (Portugal), 2020. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584936434/>>. Acesso em: 13 set. 2021.

GOIS, A.. Maior franquia de Mc Donald's do mundo avisa que vai quebrar contrato com proprietários de imóveis alugados. **O Globo**, Rio de Janeiro, 01 abr. 2020. Disponível em: <<https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/maior-franquia-de-mcdonalds-do-mundo-avisa-quevai-quebrar-contrato-com-proprietarios-de-imoveis-alugados.html>>. Acesso em: 15 maio 2021.

GONÇALVES, C. R.. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

HUMBERTO JUNIOR, T. J. **O Contrato e sua Função Social**, 4ª edição. Grupo GEN, 2014. 978-85-309-5653-0. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>>. Acesso em: 14 set. 2021.

LÔBO, P. L. N.. Princípios sociais dos contratos no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, nº 42, p. 187-195, abr./jun., 2002.

MARSOLA, F. C.; ALVES, L. H. R.; MORAIS, A. L. S. **Contratos de locação residenciais em tempos de pandemia: as influências da negociação, conciliação e mediação como resolução de conflitos**. Colloquium Socialis, Presidente Prudente, v. 04, n. 4, p. 116-129 out/dez 2020. DOI: 10.5747/cs.2020.vol.04.n4.s11

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. TJMG - **Apelação Cível 1.0000.21.039872-3/001**, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL,

julgamento em 21/07/2021, publicação da súmula em 22/07/2021, disponível em <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=concilia%E7%E3o%20pr%E9via%20pandemia&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%Eancias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar>. Acesso em: 14 set. 2021.

MORAIS, P. H. de P.. **Os sintomas do Coronavírus nos contratos**. Âmbito jurídico, 20 de abril de 2020. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/noticias/os-sintomas-docoronavirus-nos-contratos/>. Acesso em: 10 set. 2021.

OMS – ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. **Pandemia de COVID – 19, doença causada pelo novo Coronavírus**. Disponível em: <https://www.paho.org/pt/news/30-1-2020-who-declares-public-health-emergency-novel-coronavirus>. Acesso em: 10 set. 2021.

SOUZA, E. N.; SILVA, R. da G. Resolução contratual nos tempos no novo coronavírus. **Migalhas**, 25 março 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nostempos-do-novo-coronavirus>. Acesso em: 21 maio 2021.

STOLZE, P.; OLIVEIRA, C. E. E de. Comentários à Lei da Pandemia (Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 - RJET). Análise detalhada das questões de Direito Civil e Direito Processual Civil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6190, 12 jun. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/46412>. Acesso em: 12 jun. 2021.

TARTUCE, F.. **Manual de Direito Civil**, vol. Único. Grupo GEN, 2020. 9788530993115. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993115/>. Acesso em: 13 set. 2021.