



FACULDADE EVANGÉLICA DE GOIANÉSIA  
CURSO DE DIREITO

**OS IMPACTOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 NOS  
CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

PABLO ERIC MOURA

GOIANÉSIA  
2023

PABLO ERIC MOURA

**OS IMPACTOS OCACIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 NOS  
CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Artigo Científico apresentado junto ao Curso de Direito da FACEG – Faculdade Evangélica de Goianésia, como exigência parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Maisa França Teixeira

GOIANÉSIA  
2023

## **OS IMPACTOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Este artigo foi julgado adequado para a obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pela banca examinadora da Faculdade Evangélica de Goianésia/GO – FACEG.

Aprovado em, 03 de julho de 2023

Nota Final \_\_\_\_\_

Banca examinadora:

Prof. Dra. Máisa França Teixeira  
Orientadora

Prof. Me. Carlos Alberto da Costa  
Professor convidado

Prof. Me. Jean Carlos Moura Mota  
Professor convidado

## OS IMPACTOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

### *“THE IMPACTS CAUSED BY THE COVID-19 PANDEMIC ON REAL ESTATE LEASE CONTRACTS”*

PABLO ERIC MOURA<sup>1</sup>  
MAÍSA FRANÇA TEIXEIRA<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Discente do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia- e-mail: pabloeric770@gmail.com

<sup>2</sup>Docente do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia- e-mail: maisafteixeira@gmail.com

**RESUMO:** O tema do presente trabalho versa sobre os impactos ocasionados pela pandemia do Covid-19 nos contratos de locação imobiliária. A justificativa do estudo em tela se perpetua frente a sua valoração jurídica e social. Em relação ao objetivo geral do trabalho, pretende-se demonstrar como a Lei nº 14.010 de 2020 tratou acerca dos contratos de locação imobiliária. Contudo, quanto aos objetivos específicos, a pesquisa irá analisar o panorama geral do contrato de locação; observar a Lei do Inquilinato e os seus princípios norteadores; suscitar sobre os impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária e; por fim, analisar a Lei nº 14.010 de 2020 em paralelo aos contratos de locação imobiliária. Para isso, a metodologia que se demonstrou mais pertinente para o alcance dos objetivos acima delineados foi a pesquisa bibliográfica, qualitativa e análise documental. A problemática do trabalho se originou a partir dos seguintes questionamentos: Quais os impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária? Como a Lei nº 14.010 de 2020 tratou os contratos de locação imobiliário no período de pandemia do coronavírus? Os principais autores utilizados para o desenvolvimento da pesquisa foram: Rodrigues (2021), Gonçalves (2020), Lopes (2020) e Silva (2020). Concluiu-se que Lei nº 14.010 de 2020 estabeleceu aos contratos de locação imobiliária proteção quanto a sua continuidade, prestação e parâmetros para que não ocorresse a prestação com onerosidade excessiva no período de pandemia do coronavírus, enquadrando-se, portanto, a um caso de força maior.

**PALAVRAS-CHAVE:** Contrato de locação imobiliária. Lei do Inquilinato. Pandemia do Covid-19. Lei nº 14.010/20.

**ABSTRACT:** The theme of this work deals with the impacts caused by the Covid-19 pandemic on real estate lease contracts. The justification of the study on screen is perpetuated against its legal and social valuation. Regarding the general objective of the work, it is intended to demonstrate how Law No. 14,010 of 2020 dealt with real estate lease contracts. However, regarding the specific objectives, the research will analyze the general panorama of the lease agreement; observe the Tenancy Law and its guiding principles; raising awareness of the impacts generated by the Covid-19 pandemic on real estate leasing contracts and; finally, analyze Law No. 14,010 of 2020 in parallel with real estate lease contracts. For this, the methodology that proved to be more relevant for achieving the objectives outlined above was bibliographical and qualitative research and document analysis. The problem of the work originated from the following questions: What are the impacts generated by the Covid-19 pandemic on real estate lease contracts? How did Law No. 14,010 of 2020 deal with real estate lease contracts during the coronavirus pandemic? The main authors used for the development of the research were: Rodrigues (2021), Gonçalves (2020), Lopes (2020) and Silva (2020). It was concluded that Law No. 14,010 of 2020 established protection for real estate leasing contracts regarding their continuity, performance and parameters so that excessively burdensome provision did not occur during the coronavirus pandemic period, thus fitting a case of force majeure.

**KEY WORDS:** Real estate lease agreement. Tenancy Law. Covid-19 pandemic. Law No. 14.010/20.

## INTRODUÇÃO

Inicialmente, considera-se que o tema da atual pesquisa se estabelece face os impactos ocasionados pela pandemia do Covid-19 nos contratos de locação imobiliária. Assim, a justificativa do presente trabalho se perpetua frente a sua valoração jurídica e social. Em relação à relevância jurídica, pontua-se referida importância no que tange a vigência da Lei nº 14.010 de 2020 durante o período da pandemia do Covid-19, que modificou e alterou normas inerentes às cláusulas de contratos em geral previstas no Código Civil de 2002, ressaltando os contratos de natureza locatária-imobiliária destas alterações e modificações quanto as análises dos dispositivos do Lei cível, tornando-se, assim, de crucial análise e compreensão no âmbito do Direito.

Entretanto, quanto a relevância social da temática, considera-se que o direito a uma moradia digna se comporta como um direito social do cidadão estabelecido pela Constituição Federal de 1988. Logo, sabendo-se que referido direito se direciona como direito social para os integrantes da sociedade, denota-se sua valoração neste aspecto. Assim, além do direito a moradia, percebe-se que o direito do consumidor em situações em que se observa a existência de um contrato de locação imobiliária se comporta também como relevante no seguimento social, haja vista as relações consumeristas formar os contratos firmados pelos integrantes da coletividade.

Ademais, em relação ao objetivo geral do trabalho, pretende-se demonstrar como a Lei nº 14.010 de 2020 tratou acerca dos contratos de locação imobiliária. Contudo, quanto aos objetivos específicos, a pesquisa irá analisar o panorama geral do contrato de locação; observar a Lei do Inquilinato e os seus princípios norteadores; suscitar sobre os impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária e; por fim, analisar a Lei nº 14.010 de 2020 em paralelo aos contratos de locação imobiliária.

Para isso, a metodologia que se demonstrou mais pertinente para o alcance dos objetivos acima delineados foi a pesquisa bibliográfica, com a utilização de conteúdos oriundos da legislação pátria, de doutrinas jurídicas e artigos científicos que versam acerca do tema. Assim, menciona-se que a pesquisa se deu pelo viés qualitativo e por força de uma análise documental, além de ter sido utilizada a

pesquisa descritiva para o levantamento de constatações atinentes ao conteúdo discutido no trabalho em tela. Não obstante, ressalta-se que a problemática de pesquisa em desenvolvimento gira em torno das seguintes indagações: Quais os impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária? Como a Lei nº 14.010 de 2020 tratou os contratos de locação imobiliário no período de pandemia do coronavírus?

Desta maneira, menciona-se que os principais autores utilizados para o desenvolvimento do trabalho foram Rodrigues (2021), Gonçalves (2020), Lopes (2020) e Silva (2020). Assim, estabelece-se que os tópicos seguirão a ordem dos objetivos específicos acima indicados. Logo, o primeiro tópico demonstrará um panorama geral sobre o contrato de locação e, sequencialmente, se analisará a Lei do Inquilinato e os seus princípios norteados.

Por fim, estabelecer-se-á apontamentos acerca dos impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária e, posteriormente, análises da Lei nº 14.010 de 2020 em paralelo aos contratos da modalidade supracitada. Nesse sentido, pretende-se uma construção textual coesa e de fácil compreensão, não somente para a comunidade acadêmica, mas também para todos os eventuais leitores do presente artigo.

## **1 PANORAMA GERAL ACERCA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Considera-se que os contratos de locação são classificados no campo da disciplina geral dos contratos como sendo um documento constituído de forma bilateral ou sinalagmática, oneroso, consensual, de trato sucessivo, comutativo e não solene (DINIZ, 2015). Sendo assim, percebe-se que nos contratos existem acordos realizados entre mais de uma parte, cujo seu teor possui valor econômico e indica a continuidade de algum ato financeiro periodicamente para que seu objeto continue legal e válido.

Nesse sentido, conceitua-se locação, de acordo com Venosa (2018, p.39): “A locação se trata de um contrato que tem por objetivo oferecer o uso e o gozo de coisa infungível a outrem”. Logo, compreende-se que o contrato de locação não torna o locatário, isto é, aquele que loca algo de outrem, dono da coisa, delegando-se a ele somente o direito de gozar, e se previsto no contrato, usufruir, de referida coisa.

Não obstante, retomando a classificação dos contratos de locação sob a ótica da teoria geral dos contratos civis, assinala-se que suas especificidades estão dispostas na Lei nº 8.245 de 1991, nominada como Lei do Inquilinato. Ademais, suscita-se quanto a sua classificação no âmbito da teoria geral dos contratos civis, no sentido de corroborar o acima exposto, as seguintes características aduzidas por Diniz (2015, p. 21):

Por gerar obrigações para ambas as partes, se tem como bilateral ou sinalagmático. É consensual pois se aperfeiçoa mediante um acordo de vontades. É oneroso porque atribuem vantagens para ambas as partes. É comutativo porque as obrigações a serem cumpridas já são estabelecidas no ato da contratação, não sendo, portanto, aleatórias. É um contrato de trato sucessivo ou de execução continuada, pois sua execução se protraí no tempo. E, por fim, é um contrato não solene, ou de forma livre, pois sua forma não vem disciplinada em lei, sendo, portanto, de forma livre a sua contratação.

Revela-se importante detalhar que está posicionada em um dos polos da relação contratual a pessoa do locador, como anteriormente delineado, sendo aquela que oferece a coisa em aluguel, ou seja, é o indivíduo que irá ceder ao outro o gozo algum bem, sendo este bem infungível, o que significa que referido bem não poderá ser substituído, mesmo que seja por um outro bem da mesma espécie (VENOSA, 2018). De maneira paralela, no outro polo se encontra a figura do locatário, detentora do direito de usar e gozar de referida coisa, sendo indispensável que ele efetue ao locador a correta retribuição aludida do objeto contratual (DINIZ, 2015).

Nesta perspectiva, identifica-se que na relação contratual existem dois interesses a serem supridos, revelando-se um elemento contraprestacional face a esta relação. Sucessivamente, é de suma relevância pontuar que a espécie dos contratos de locação frente a teoria geral dos contratos civis é constituída por três primordiais elementos, sendo eles o objeto, o preço e o consentimento (DINIZ, 2015).

Mediante ao exposto, constata-se que a Lei do Inquilinato, ou seja, a Lei nº 8.245 de 1991, faz menção as locações perpetuadas frente aos imóveis urbanos, ressaltando alguns postulados e procedimentos inerente a esta modalidade de locação. Neste aspecto, enfatiza-se que a Lei supracitada não alcança os bens móveis, além dos imóveis rurais (NIEBUHR, 2019).

Congruentemente, estabelece-se que a Lei do Inquilinato, já em seu parágrafo primeiro, faz menção de quais são as locações que são regulamentadas pelo Código Civil ou por legislações especiais. Deste modo, a Lei do Inquilinato tem como uma de suas características principais a restrição de seu alcance. Logo, observa-se que os postulados da Lei em tela não se estenderão, conforme estabelecido pelo parágrafo primeiro da legislação em evidência, a locação de:

Imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; de espaços destinados à publicidade; em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (BRASIL, 1991, *online*).

Depreende-se, a partir do exposto, que a Lei do Inquilino exerce suas funcionalidades frente os imóveis urbanos que não foram acima elencados. Assim sendo, menciona-se que a locação de bens referente aos entes federados, além de autarquias e fundações públicas, não são regidas pela Lei do Inquilino pois suas contratações possuem interesse público, não se podendo sujeitar ao regime privado de locação (NIEBUHR, 2019).

Destaca-se, além disso, que os aluguéis destinados para a realização de publicidade deverão estar em obediência ao poder de polícia, bem como, deve-se assinalar que as locações realizadas frente a *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, se denominam como contrato de hospedagem, sendo este pagamento perpetuado por intermédio de diárias e não de aluguéis (VENOSA, 2018). Deste modo, em relação a diferença entre contrato de locação e contrato de hospedagem, menciona Diniz que (2015, p. 26):

Se tratando de hospedagem, a ação cabível é a possessória, enquanto na locação a ação cabível é a de despejo. No que se refere ao arrendamento mercantil, também conhecido como contrato de leasing, este fica de fora do alcance da referida lei, pois se trata de um pagamento parcelado de um determinado bem que, ao final, determinará a sua propriedade ao pagante, o que não ocorre na locação, tendo sua disciplina, inclusive, regulada por lei própria.

Entretanto, referente a locação residencial, estabelece-se que está se subdivide por prazo certo ou superior a trinta meses, contrata por escrito, com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses (BRASIL, 1991). Outrossim, menciona-se,



com a finalidade de ampliar o conhecimento dos dispositivos da Lei do Inquilino, é que o artigo 48 da mencionada legislação também menção a locação para temporada, sendo essa caracterizada, de acordo com Venosa (2018), como residência provisória do locatário para a prática de coisas inerentes a sua vida, como, à título de exemplo, esporte, lazer e trabalho.

Não obstante, deve-se delinear que a locação com o objetivo não residencial são locações que têm uma finalidade comercial, podendo tal locação ser simples ou complexas. Desta maneira, entende-se que a simples se destina para a instalação de comércio ou quaisquer outras atividades de cunho não residencial, já a complexa se define por força de uma continuidade da locação que se subentende ao locatário, conforme expresso do artigo 51 da Lei nº 8.245 de 1991:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos (BRASIL, 1991, *online*).

Destarte, considera-se que tais requisitos precisam ser obedecidos em sua integralidade para que somente assim possa haver a possibilidade de renovação contratual. Neste aspecto, após construir um panorama geral sobre o contrato de locação imobiliária com subterfúgio na legislação nº 8.245 de 1991, torna-se indispensável, em seguida, traçar apontamentos acerca dos princípios norteadores do contrato imobiliário, de modo a verificar como a Lei supracitada organiza as relações desta modalidade contratual.

### **1.1 Lei do Inquilinato: análise face aos seus princípios norteadores**

Pontua-se que o direito contratual se inaugura a partir da junção de vontades de uma ou mais partes que se inserem em uma relação negocial, cujo objetivo final é consentir e cumprir as pretensões impostas por eventual contrato. Neste aspecto, reitera-se, segundo Rizzardo (2018, p.25) que o instrumento contratual se caracteriza por ser um:

(...) contrato o instrumento por excelência da autocomposição dos interesses e da realização pacífica das transações ou do tráfico jurídico, no cotidiano de cada pessoa. Esta sempre foi sua destinação, em todos os povos, a partir de quando abriram mão da força bruta para obtenção e circulação dos bens da vida, em prol do reconhecimento de obrigações nascidas do consenso das próprias partes. O contrato gera nas partes a convicção da certeza e da segurança de que as obrigações assumidas serão cumpridas e, se não o forem, de que poderão requerer judicialmente a execução forçada e a reparação pelas perdas e danos.

Desta maneira, depreende-se que o contrato se estabelece a partir de um negócio realizado entre partes opostas quando há algum objetivo determinado pelas suas cláusulas. Assim, menciona-se que o referido negócio pode se constituir de modo unilateral como também de forma bilateral, sendo o unilateral formado pela existência de uma única vontade, como no caso, á título de exemplo, da doação, haja vista nesta espécie contratual somente uma parte concorda com a realização de tal negociação e esta se efetiva (LÔBO, 2017).

Entretanto, no contrato bilateral, como é o caso do contrato imobiliário, existem expressos nas cláusulas que formam o contrato objetivos que atendem interesses de ambas as partes que se inserem na relação contratual (RIZZARDO, 2018). Assim, leciona Pereira (2017, p.6) que o contrato se trata de “um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conversar, modificar ou extinguir direitos”.

Entretanto, pontualmente em relação aos princípios norteadores do contrato imobiliário, deve-se constatar que estes possuem origem da legislação, dos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais, dos costumes, bem como dos preceitos políticos, sociais e econômicos que formam o Estado brasileiro (LÔBO, 2017). Paralelamente, é importante destacar que os princípios basilares do contrato imobiliário têm origem em várias regulamentações legislativas em vigência no ordenamento jurídico brasileiro, destacando-se o direito constitucional, o direito tributário, do trabalho, penal, dentre outros, estabelecendo-se todos estes ramos do direito aspectos contratuais, que são mais bem esculpidos pelo Código Civil de 2002.

Não obstante, é elementar auferir que os contratos imobiliários devem obedecer aos princípios fundamentais mencionados pela Constituição Federal de 1988, como, por exemplo, o princípio da dignidade da pessoa humana, razoabilidade, legalidade, solidariedade, proporcionalidade, eficiência e publicidade (SIGNORI, 2018). Contudo, de maneira ainda mais pontual referente aos princípios

que regem a relação contratual imobiliária, destacam-se os princípios da força obrigatória dos contratos, da autonomia da vontade, da boa-fé contratual, o da relatividade dos contratos e o da função social do contrato.

Assim sendo, tem-se que o princípio da força obrigatória dos contratos se estabelece, de acordo com Signori (2018, p. 13): “(...) ao *pacta sunt servanda*, segundo o qual, para que um contrato esteja de acordo com o plano da validade e da eficácia, este deve ser cumprido pelas partes”. Logo, percebe-se que referido princípio estabelece validade ao contrato desde que ocorra o cumprimento das obrigações impostas pelas partes que integram o contrato. Entretanto, em relação ao princípio da autonomia da vontade, leciona Rizzardo (2018, p. 26):

(...) trata da liberdade que as partes têm para firmar contratos entre si. Tal característica deve respeitar o que está disposto no artigo 421 do Código Civil, que afirma que a liberdade deve ser exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Porém, cabe ressaltar que esta liberalidade está subordinada às disposições e princípios da ordem pública, ficando claro que tais regras não poderão ser prejudicadas pela exclusiva manifestação de vontade dos contratantes no tocante a certas determinações.

Nesta perspectiva, assinala-se, mediante ao acima exposto, que as partes que formam a relação contratual, embora possuam liberdade de escolha face as cláusulas que formarão o hipotético contrato, não poderão realizar pactos que vão em desencontro com a legislação em vigência e dos princípios que regem tal relação. Já o princípio da boa-fé contratual é designado como o elemento que deve estar presente em todas as relações contratuais, significando a lealdade entre as partes, com a finalidade de se conservar a confiança e as negociações legítimas no universo do negócio jurídico (NADER, 2018).

Neste interim, observa-se que o cumprimento dos acordos entre as partes contratantes é de imprescindível necessidade para que o negócio jurídico se mantenha válido e legítimo face ao regulamento jurídico que rege as interações contratuais. Assim, no tocante ao princípio da relatividade dos contratos, notabiliza-se que referido postulado indica que os pressupostos esculpidos no documento contratual só serão capazes de atingir as partes que efetivamente o compõem, não prejudicando e nem impactando em direitos de terceiros (LÔBO, 2017).

Desta maneira, estabelece-se que os contratos formam acordos, ou seja, direitos e deveres, somente para aqueles que de forma livre e consciente, munidos

de sua capacidade civil, optam em formar tal acordo, como é o caso do contrato de cunho imobiliário. Logo, em relação ao princípio da função social do trabalho, destaca Tartuce (2017, p. 60) que:

Desse modo, os contratos devem ser interpretados de acordo com a concepção do meio social onde estão inseridos, não trazendo onerosidade excessiva às partes contratantes, garantindo que a igualdade entre elas seja respeitada, mantendo a justiça contratual e equilibrando a relação onde houver a preponderância da situação de um dos contratantes sobre a do outro. Valoriza-se a equidade, a razoabilidade, o bom senso, afastando-se o enriquecimento sem causa, ato unilateral vedado expressamente pela própria codificação, nos seus arts. 884 a 886. Por esse caminho, a função social dos contratos visa à proteção da parte vulnerável da relação contratual.

Em consonância ao indicado, depreende-se que o princípio da função social do contrato funciona como aparato protetor de cláusulas abusivas e demais ilegalidades que possam incidir sobre uma das partes que formam a relação de contrato imobiliário. Assim, pontua Signori (2018, p.15), em referência ao princípio da função social do contrato, que tal postulado deverá ser obedecido e, se ao contrário: “(...) deve ser declarada a sua nulidade, tendo em vista que se trata de princípio obrigatório e que independente da vontade das partes, conforme afirma o artigo 421 do Código Civil”.

Logo, deve-se constatar que as funcionalidades e aplicabilidades dos princípios explanados se estabelecem frente aos contratos imobiliários de maneira particular e individualizada, levando-se em consideração as especificidades de cada contrato, assim, infere-se que a aplicação de tais princípios devem levar em conta o caso concreto, revelando-se, por esse motivo, a possibilidade de modificação e aperfeiçoamento de cada princípio segundo momentos e condições específicas em que o contrato se constrói e se válida.

## **2 OS IMPACTOS GERADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 FACE AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O mercado imobiliário na atualidade é definido, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE, 2020), como as atividades que se desenvolvem face a compra, venda e aluguel de bens imóveis próprios, podendo tais bens serem residenciais, não-residenciais, vagas de garagem, terrenos, aluguel de terras com

finalidades agropecuárias, além de se estender ao loteamento de terras, aluguel e vendas de terrenos e imóveis executados por corretores imobiliários, dentre outros serviços de administração e gerência de imóveis para atividades administrativas e comerciais. Assim, o mercado imobiliário se compõe, de acordo com Matos e Bartkiw (2013, p. 12):

descrevem a composição do mercado imobiliário por meio dos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários.

Sendo assim, verifica-se que as atividades imobiliárias possuem relevância não somente no mercado econômico, ao passo que na sua composição há geração de emprego e contribuição no fluxo econômico local e regional, mas também detém importância no tocante aos aspectos desenvolvimentistas face ao espaço urbano. Nesse sentido, infere-se que o mercado imobiliário é responsável também na melhoria da infraestrutura e do bem-estar da sociedade, estabelecendo-se, por essa razão, indispensável na atualidade, especialmente devido aos avanços tecnológicos e sociais que o mundo vivencia.

Entretanto, conforme leciona Lima (2018), a vertente imobiliária se difere dos outros setores relacionados à economia por suas características peculiares, dentre elas, a variação dos preços de acordo com a oferta e a demanda de imóveis, além da forte influência que referido setor sofre da legislação e dos investimentos e incentivos públicos e privados. Nesse sentido, indica-se que o mercado imobiliário nacional sofre bastantes modificações de acordo com o momento e os eventos que ocorrem com o passar dos anos. Nesta perspectiva, referente as transformações que o setor imobiliário brasileiro sofre nos tempos atuais, considera Rodrigues (2021, p. 12) que:

A digitalização de negócios e a intensificação de uso de canais digitais de interação com os consumidores são exemplos de tendência que já se manifestavam, mas apresentaram uma forte aceleração em questão de meses. Com a pandemia, pessoas passaram a buscar soluções virtuais para comprar e alugar casas e apartamentos, ocorrendo também o impacto com rescisões de contratos, mesmo apesar de todo crescimento na procura de imóveis.

Destarte, notabiliza-se que o mundo virtual, associado com a pandemia do COVID-19, foram os maiores responsáveis por condicionar o mercado imobiliário nacional para os parâmetros que se encontram na atualidade. Mediante ao exposto, de acordo com a Abrainc - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (2020), no segundo trimestre do ano de 2020, momento em que o PIB (Produto Interno Bruto), passou por uma significativa diminuição, o setor imobiliário teve aspecto econômico crescente, correspondendo a um aumento de 0,5%, cenário consolidado mesmo diante o quadro pandêmico do Corona vírus.

Não obstante, considera-se que na vivência da pandemia do Covid-19, o governo, economistas e demais profissionais relacionados ao setor imobiliário, demonstraram bastante preocupação no que dizia respeito ao futuro de referido setor no Brasil. Tal premissa se consubstancia devido a forte influência que os quadros imobiliários perpetuam na economia e no âmbito de trabalho e geração de emprego nos moldes nacionais, em que pese, de acordo com a Abrainc (2020), a indústria imobiliária representar aproximadamente 4% (quatro por cento), do PIB brasileiro, ao passo que essa porcentagem representa cerca de dois milhões de trabalhadores exercendo seus ofícios de maneira formal, além dos autônomos e trabalhadores informais, que se considerados na pesquisa passariam a representar seis milhões destes trabalhadores.

Ademais, elucida-se que a Lei nº 13.979 de 2020, que trouxe aspectos relacionados ao enfrentamento e proteção à sociedade devido a pandemia do Corona vírus, impôs regras de adaptação para a população como forma de minimização da disseminação da doença. Nesse interim, foi implantado no período suscitado o trabalho *home office*, fechamento de empresas e comércios e, frente ao setor imobiliário, também ocorreu o afastamento social nas construtoras, em que pese referidas imobiliárias e cartórios também se submeterem às medidas emergências (RODRIGUES, 2021). Assim sendo, tratando-se dos reflexos da pandemia do Covid-19 frente ao setor imobiliário, corrobora Rodrigues (2021, p. 15):

O mercado imobiliário sentiu os efeitos no início da pandemia depois de anos passando por momentos difíceis. Para 2020, era esperada uma recuperação do setor, com uma projeção de crescimento de 2,9%. Todavia, durante a quarentena as negociações de compra e venda e locação de imóveis tiveram uma queda substancial de 6%, só no mês de março. Os impactos causados pelo coronavírus causaram atrasos na entrega das obras, um grande desequilíbrio econômico, visto que trouxe inúmeros prejuízos para esta área.

Paralelamente, Schneider (2020), assinala que o atual contexto do setor imobiliário no Brasil demonstra evolução para melhor no que se refere aos últimos quatro anos, sendo tal fato concretizado devido ao aumento de confiança e elevado número de lançamentos de imóveis. Consoante a retomada de confiança no mercado imobiliário algumas modificações resultaram tal cenário como, à título de exemplo, redução de juros ofertados pela Caixa Econômica Federal, atenuante na velocidade de vendas, o que reverbera no sentido de que os compradores de fato querem realizar seus negócios, além de outros fatores de aplicação no mercado imobiliário que demonstram retorno financeiro com maior robustez (RODRIGUES, 2020).

Nesse interim, ainda no que se relaciona os parâmetros econômicos, corrobora Schneider (2020, p. 30) que “o Brasil estava em recessão desde 2014, com alto índice de desemprego e informalidade”. Contudo, de acordo com a Abrainc (2020), o Índice de Atividade Econômica do Banco Central do Brasil (IBC-Br) demonstrou um aumento correspondente a 0,35% em fevereiro de 2021, o que resulta, conforme supracitado, na confiança na realização de negócios imobiliários em relação aos anos anteriores.

Todavia, ressalta-se que com a pandemia do Covid-19 já restou evidenciado no fim do primeiro trimestre de 2020 uma queda em relação à crescente econômica aliada ao setor imobiliário de 1,95% (RODRIGUES, 2021). Assim, constata-se que em decorrência do fechamento de comércios e diversos estabelecimentos que geram fluxo econômico, o que respeitava as regras de isolamento social, além de seguimentos industriais restritos e fechamento de suas filiais, inúmeros trabalhadores passaram a não possuir fonte de renda segura e/ou fixas, o que refletiu no setor imobiliário, ocasionando uma paralização de compras e vendas de imóveis, além de ter ocorrido uma redução no valor de aluguéis e menor demanda face a esta modalidade de moradia (SCHNEIDER, 2020).

Frente a esta asserção, evidencia-se que foram suscitadas várias críticas no que diz respeito ao isolamento ou quarentena, em outras palavras, a paralização do setor gerador de renda fez com que diversas pessoas perdessem seu poder de compra o que, por conseguinte, resultou na baixa do setor imobiliário. Assim, quanto a esses apontamentos contrários a questão do isolamento, o que se coloca como

um dos obstáculos do âmbito imobiliário no cenário pandêmico, estabelece Rodrigues (2021, p. 16) que:

Viver em quarentena não é uma questão de democracia, de responsabilidade social ou de consciência, mas sim de privilégio. Enquanto alguns conseguem se adaptar ao trabalho remoto, outros não possuem tal luxo e, muitas vezes, esse privilégio é discursividade a partir da lógica neoliberal, para a qual o sucesso das pessoas é fruto exclusivo de seus esforços e não das condições básicas que deveriam ser garantidas pelo Estado.

Outrossim, ainda referente aos prejuízos correlacionados ao setor imobiliário no cenário da pandemia do Covid-19, aufere-se que que o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários), passou por uma redução de 13,1% no período em destaque (SCHNEIDER, 2020). Ao lado desta queda, menciona-se que outro setor que foi impactado pela pandemia do Covid-19 e que reflete face ao mercado imobiliário diz respeito ao viés de turismo e hotelaria (RODRIGUES, 2020).

Deste modo, depreende-se que o setor de turismo e hotelaria sofreu impactos negativos em seus aspectos financeiros em virtude dos cancelamentos de viagens e hospedagens que foram imprescindíveis em decorrência da necessidade do isolamento social. Logo, indica-se que o mercado imobiliário corresponde um leque de seguimentos, vislumbrando-se que os contratos que envolvem tal negócio está além dos contratos de compra e venda de imóveis, abrangendo-se, portanto, contrato de aluguéis face ao mercado hoteleiro e de hospedagem em geral. Assim, menciona Silva (2020, p. 15) que:

Inserida neste contexto está a hotelaria, que, do início da pandemia até o mês de junho, teve a taxa de ocupação próxima de zero, de acordo com a ABIH (Associação Brasileira da Indústria de Hotéis). Naquele momento, o presidente da entidade classificou a situação como 'beira da falência'. Porém, com o afrouxamento do isolamento, o segmento vem apresentando uma melhora nos indicadores. Em matéria do portal Catraca Livre, a ABIH revelou que alguns hotéis brasileiros apresentaram taxas de ocupação de 90% durante o feriado prolongado de 7 de setembro. A data também movimentou resorts e empreendimentos de multipropriedade.

Nesse sentido, observa-se que no contexto da pandemia do coronavírus os contratos imobiliários, uma vez interrompidos, perpetuou frente ao setor econômico em evidência uma crise de grande significância. Isso faz compreender que o bom fluxo e o correto cumprimento dos contratos imobiliários são indispensáveis para que o setor siga em crescente no país, isto é, o setor imobiliário se alicerça nos



parâmetros contratuais para gerar lucro e bom retorno às construtoras e demais ramos imobiliários que os direciona.

Ademais, deve-se constatar que o setor de hotelaria, que representa um dos grandes prejudicados do viés imobiliário em decorrência da pandemia do Covid-19, vem se reestabelecendo de forma lenta, isso devido a fonte de renda da maioria das pessoas terem sido obstaculizadas e o lazer ter sido redirecionado como uma das últimas prioridades das pessoas (SILVA, 2020). Congruentemente destaca Gonçalves (2020, p. 19) que:

De qualquer maneira, a recuperação da hotelaria será lenta e liderada pelo turismo local. Neste sentido, o segmento também pode sofrer concorrência dos imóveis de temporada, que cresceram como alternativas de turismo na pandemia. Enquanto isso, o turismo de negócio deve ser o ramo mais afetado, de acordo com o presidente da ABIH. Implica em viagens para reuniões ou eventos presenciais, e isso deve estar completamente suspenso em 2020.

Sendo assim, vê-se que a problemática dos impactos nos contratos imobiliários no cenário da pandemia do Covid-19 se estendeu para as suas mais variadas vertentes o que reverberou na modificação dos efeitos jurídicos e legislativos direcionadores destes aspectos, isto é, os poderes Judiciário e legislativo tiveram que redirecionar seus postulados no que concerne o conteúdo contratos imobiliários. Logo, cumpra-se em seguida delinear análises a respeito dos impactos da Lei nº 14.010 de 2020 face aos contratos imobiliários, em que pese respectivos apontamentos indicar fundamentos para responder a indagação levantada pela problemática da pesquisa em desenvolvimento.

### **3 ANÁLISE DA LEI Nº 14.010 DE 2020 EM PARALELO AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A pandemia do Covid-19 fez com que a aplicabilidade de algumas normas jurídicas em vigência se alterasse quanto a sua aplicação, gerando-se, nesse contexto, novas leis e introduzindo-as no cenário legislativo brasileiro em paralelo às legislações anteriores. Sendo assim, destaca-se que uma das novas Leis criadas no cenário da pandemia do Covid-19 foi a Lei nº 14.010 de 2020.

Nesse sentido, a Lei nº 14.010/20 dispôs acerca do Regime Jurídico Emergencial e Transitório face às relações jurídicas de Direito Privado (RJET), no

período da pandemia do coronavírus (BRASIL, 2020). Assim, a legislação em tela fez diversas alterações e estabeleceu novas regras frente as interações jurídicas provenientes das relações privadas, ao passo que foram as normas contratuais as mais impactadas pela nova Lei. Deste modo corrobora Lopes que (2020, p. 12):

Ressalte-se que é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas. Neste sentido, a desproporção original das prestações permite a modificação, com o intuito de garantir o equilíbrio do contrato. A finalidade deste direito básico é justamente assegurar a manutenção do contrato de consumo, o que se torna incomensurável nas relações de catividade, em que o consumidor depende do objeto do instrumento contratual.

Nesse sentido, compreende-se que devido a realidade trazida pela pandemia do Covid-19, configurando-se, no entanto, como fato superveniente, deixou as cláusulas contratuais, de modo geral, excessivamente onerosas em virtude da perda financeira que muitos tiveram devido os fechamentos de negócios/empreendimentos, desemprego, dentre outros (SILVA, 2020). Neste aspecto, a Lei nº 14.010 de 2020 teve como finalidade assegurar a manutenção do contrato, principalmente em virtude de o contrato imobiliário residencial criar dependência do contratante ao objeto do instrumento contratual (LOPES, 2020).

Assim sendo, entende-se que com a vigência da legislação supracitada as cláusulas contratuais de locação imobiliária passaram a se configurar desproporcionais entre locador e locatário para que se houvesse o equilíbrio contratual, ou seja, em decorrência da baixa financeira, dentre outros problemas desencadeados pela pandemia do Covid-19, o locador continuou tendo alguns direitos previstos no Código Civil de 2002 referente a esta modalidade contratual, situação antagônica em relação aos contratos em geral, isto é, aqueles que não dizem respeito ao contrato de locação (RODRIGUES, 2021).

Não obstante, considera-se que o artigo 6º da Lei nº 14.010 de 2020 estabeleceu que Brasil (2020, *online*): “As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos”. Além disso, deve-se pontuar que o artigo 393 do Código Civil menciona que Brasil (2002, *online*): “O devedor não

responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.

Mediante ao exposto, percebe-se que em situações de inadimplência face ao contrato de locação imobiliária, em eventual processo de execução, as consequências, ou seja, os prejuízos advindos da pandemia do coronavírus ou resultantes de caso fortuito ou de força maior, não possuirão efeitos jurídicos aptos a produzir efeitos que alcancem atos que ocorreram em momento anterior à vigência da Lei nº 14.010 de 2020 (BRASIL, 2020). Respectivo dispositivo se comporta como um postulado garantidor ao locador, haja vista os benefícios trazidos pela legislação em análise contemplar apenas os prejuízos e consequências imobiliárias resultantes da pandemia do Covid-19.

Deve-se assinalar que o Código Civil de 2002 estabelece que o indivíduo que por estado de necessidade, exercício regular do direito, legítima defesa, estrito cumprimento do dever legal, fato de terceiro, culpa exclusiva da vítima e, especialmente, em caso fortuito ou de força maior, conforme também previsto no artigo 6º da Lei nº 14.010 de 2020, deixar de cumprir as obrigações contratadas não poderá ser responsabilizado por hipotéticos prejuízos advindos (BRASIL, 2002). Assim, menciona-se que os institutos mencionados se portam como causas excludentes de responsabilidade civil, desse modo, entende-se por caso fortuito e de força maior, conforme leciona Cavalieri Filho (2014, p. 88):

Muito já se discutiu sobre a diferença entre o caso fortuito e a força maior, mas até hoje não se chegou a um entendimento uniforme. O que um autor diz que é força maior outro diz que é caso fortuito e vice-versa. O que é indiscutível é que tanto um como outro estão fora dos limites da culpa. Fala-se em caso fortuito ou de força maior quando se trata de acontecimentos que escapa a toda diligência, inteiramente estranho à vontade do devedor da obrigação. É circunstância irresistível, externa, que impede o agente de ter a conduta de vida para cumprir a obrigação a que estava obrigado. Ocorrendo o fortuito ou força maior a conduta devida fica impedida e, razão de um fato não controlável pelo agente.

Frente aos institutos em análise, compreende-se que caso fortuito corresponde a um fato imprevisível, entretanto, a força maior se configura a um fato necessário, mesmo que previsível, todavia, com efeitos de natureza inevitável (CAVALIERI FILHO, 2014). Desta maneira, considera-se que os prejuízos causados por fatos imprevisíveis e por fatos necessários e de efeitos inevitáveis, assim como acontece com os prejuízos decorridos da pandemia do coronavírus, não terão

efeitos retroativos na ocorrência de um processo de execução de locação imobiliária, o que corrobora a busca de equilíbrio entre as partes de um eventual contrato desta modalidade à época da pandemia do Covid-19 (BRASIL, 2020).

Ademais, menciona-se que o artigo 7º da legislação em discussão descreve que Brasil (2020, *online*): “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”. Nesse sentido, frente aos postulados de modificação trazidos pela Lei 14.010/20 frente aos contratos de modo geral, complementa-se que a atenuação da inflação, a variação cambial, bem como a desvalorização ou alteração dos parâmetros monetários frente aos contratos em geral não foram considerados pela Legislação 14.010 de 2020 como fatos imprevisíveis, haja vista esses acontecimentos serem completamente previsíveis na ocorrência de uma pandemia o que, por conseguinte, não gerará exclusão de responsabilidade civil em virtude de caso fortuito ou de força maior (RODRIGUES, 2021).

Assim sendo, as alterações inflacionárias e monetárias decorridas da pandemia do coronavírus e capazes de desencadear desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do período de sua execução, não foram consideradas motivos imprevisíveis face aos contratos em geral, como por exemplo, contrato empresarial, contrato de compra e venda, dentre outros, restando restringido o juiz de poder corrigir referida desproporção, o que não restará assegurado o valor real da prestação, assim, verifica-se que a Lei nº 14.010 de 2020 altera os moldes do artigo 317 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002).

Assim, compreende-se que o artigo 7º da Lei nº 14.010 de 2020 foi publicado para assegurar que as partes dos contratos, em eventuais processos de execução, fossem contempladas com valor da prestação devida, independentemente da pandemia do Covid-19 ter estabelecido alterações inflacionárias e monetárias no país. Outrossim, deve-se destacar que o artigo 478 do Código Civil positiva que:

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 (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, percebe-se que o artigo 7º da Lei nº 14.010/20 ressalta que para as finalidades do artigo 478 do Código Civil (2002), dispositivo supracitado, tais acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, nos contratos em geral, não serão considerados pelo aumento da inflação, pela desvalorização ou pela substituição do padrão monetário e a variação cambial, decorridas da pandemia do coronavírus (BRASIL, 2020). Neste aspecto, denota-se, nos contratos em geral, que a prestação excessivamente onerosa de uma das partes, frente a extrema vantagem para a outra, fato oriundo dos reflexos monetários da pandemia, não foram considerados acontecimentos extraordinários, não podendo-se falar na possibilidade de o devedor pedir a resolução do contrato e assim encerra-se as obrigações contratuais (BRASIL, 2020).

Destaca-se, nesse sentido, que a resolução do contrato se define como um termo utilizado em situações em que o contrato é finalizado devido o descumprimento das obrigações assumidas, também denominado pela doutrina como quebra contratual (CAVALIERI FILHO, 2014). Logo, uma vez que as consequências da pandemia do Covid-19 não terem sido consideradas pela Lei nº 14.010 de 2020 como fatos imprevisíveis face aos contratos em geral, a parte devedora à época pandêmica não poderia finalizá-lo com a alegação de prestação de uma das partes ter se tornado excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, mencionando-se tal alegação, portanto, como descumprimento das obrigações contratuais assumidas por uma das partes (BRASIL, 2020).

Não obstante, o réu em uma demanda que se discutia o inadimplemento em relação aos contratos em geral, com a vigência da Lei nº 14.010/20, não poderia se oferecer para modificar equitativamente as condições do contrato, disposição inversa a que se estabelece no artigo 479 do Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, percebe-se que os contratos de modo geral tiveram suas cláusulas fortalecidas pela Lei nº 14.010/20, de forma a assegurar que os reflexos da pandemia não atingissem alguma das partes que formam o contrato e, conseqüentemente, gerar prejuízos a alguma delas.

Assim, percebe-se que a Lei nº 14.010/20 também legislou no sentido de dar força e credibilidade às cláusulas contratuais, fortalecendo o cumprimento da obrigação imposta às partes, dando direitos a elas de receberem referida prestação e, especialmente, de receberem o valor integral do objeto contratual, tendo-se em vista o cenário financeiro delineado pela pandemia do coronavírus. Além disso, é

importante indicar que na vigência da Lei nº 14.010/20 os contratos em geral cuja obrigações cabiam a apenas uma das partes, não poderiam ser pleiteados por tal para que a prestação fosse reduzida, ou que se modificasse a maneira de executá-la, divergindo-se do artigo 480 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, depreende-se que os contratos em geral, no período da pandemia do Covid-19, que se perpetuavam com prestação de obrigação somente face a alguma das partes, conforme parâmetro do artigo 7º da Lei nº 14.014/20, não poderiam ser pleiteados pela parte inadimplente com intuito de diminuir a prestação ou para alterar a forma de executar o inadimplemento contratual com o fundamento no aumento da inflação, na variação cambial, bem como na desvalorização ou alteração dos parâmetros monetários oriundos da pandemia do coronavírus, sendo tais circunstâncias, conforme acima destacado, desconsideradas como fatos imprevisíveis pela legislação em análise (BRASIL, 2020).

Entretanto, levando-se em consideração a busca pelo equilíbrio das partes que integram, especificamente, o contrato de locação imobiliário, a Lei nº 14.010 de 2020 além de delinear preceitos protetores ao locador e à força das cláusulas contratuais, dispôs também acerca da proteção ao locatário (consumidor). Deste modo, o § 1º do artigo 7º da Lei nº 14.010/20 estabeleceu que: as regras sobre revisão contratual “previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo” (BRASIL, 2020, *online*).

Em outras palavras, compreende-se que os postulados de revisão contratual previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 8.245 de 1991, Lei que versa acerca das locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, não se enquadraram às limitações previstas no artigo 7º da Lei nº 14.010/20. Reitera-se, contudo, que tal legislação visualizou o locador como parte vulnerável no período de pandemia do coronavírus, deste modo, para equilibrar as condições acordadas no contrato imobiliário, estabeleceu algumas garantias a esta parte em decorrência da crise financeira vivenciada que, conseqüentemente, prejudicou os indivíduos que possuem contrato imobiliário (RODRIGUES, 2021).

Nesta perspectiva, compreende-se que os postulados da Lei nº 8.245 de 1991, isto é, da Lei que trata dos contratos de locação imobiliária urbana, conhecida também como Lei do Inquilinato, não foram impactados em suas regras de revisão contratual mencionada pelo artigo 7º, *caput*, da Lei nº 14.010/20. Assim, identifica-se

que em situações que a pandemia do Covid-19 impactou o contrato de locação imobiliário, estas poderiam ser discutidas e demandadas perante o Poder Judiciário conforme estipulado pelos artigos 317, 478, 479 e 480 Código Civil de 2002.

Deste modo, reitera-se que referida proteção aos locatários de um contrato de locação imobiliária se deu, conforme mencionado acima, com a finalidade de assegurar: “(...) a manutenção do contrato de consumo, o que se torna incomensurável nas relações de catividade, em que o consumidor depende do objeto do instrumento contratual” (BRASIL, 2002, *online*). Assim, compreende-se que a moradia restou protegida pela Lei nº 14.010 de 2020 por, além de ser indispensáveis na vida de quem o contrato, se enquadrar como um dos direitos básicos do cidadão estabelecido pelo artigo 6º da Constituição Federal de 1988, considerados pela Carta Magna como preceito integrante dos direitos sociais (RODRIGUES, 2021).

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Conclui-se, em relação ao panorama geral acerca do contrato de locação, que locação é conceituada como um contrato que tem finalidade de ofertar o uso e gozo de coisa que é infungível a alguém. Nesse aspecto, estabeleceu-se que bem infungível são aqueles que não podem ser substituído, mesmo que referida substituição se valha de outro bem das mesmas espécies. Assim, pode-se concluir que o contrato de locação imobiliária não transmite a posse ou a propriedade do imóvel objeto do contrato, mas tão somente passa ao locatário o direito de uso e gozo de tal bem infungível.

Além disso, depreende-se que os parâmetros legais dos contratos de locação imobiliária urbana estão dispostos na Lei nº 8.245 de 1991, nominada como Lei do Inquilinato. Logo, quanto aos princípios que estão atrelados à Lei do Inquilinato se conclui que os contratos imobiliários devem obedecer aos princípios fundamentais mencionados pela Constituição Federal de 1988, como, por exemplo, o princípio da dignidade da pessoa humana, razoabilidade, legalidade, solidariedade, proporcionalidade, eficiência e publicidade.

Além disso, arremata-se, de forma ainda mais categórica, que os princípios que regem a relação contratual imobiliária e interagem com a Legislação nº 8.245/91 são os princípios da força obrigatória dos contratos, da autonomia da vontade, da

boa-fé contratual, o da relatividade dos contratos e o da função social do contrato. Não obstante, compreendeu-se que os a pandemia do Covid-19 impactou as relações de contrato, atingido, portanto, os contratos de locação imobiliária.

Nesse sentido, no tocante aos impactos gerados pela pandemia do Covid-19 face aos contratos de locação imobiliária, conclui-se que tal setor durante a quarentena apresentou negociações de locação de imóveis com queda substancial de 6% referente ao mês de março de 2020, marcado por ter sido o início da pandemia do Covid-19. Ademais, constatou-se que os impactos causados pelo coronavírus causaram atrasos na entrega das obras, desequilíbrio econômico, fechamento de negócios e alta no desemprego, resultando-se em crise face ao setor imobiliário.

Não obstante, quanto a análise da Lei nº 14.010 de 2020 em paralelo aos contratos de locação imobiliária, conclui-se que referida Legislação teve como finalidade assegurar a manutenção do contrato, principalmente em virtude de o contrato imobiliário residencial criar dependência do contratante ao objeto do instrumento contratual.

Deste modo, consoante ao § 1º do artigo 7º da Lei nº 14.010/20, restou excluído do alcance da disposição as regras sobre revisão contratual prevista na Lei nº 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato), isto é, quanto ao contrato imobiliário, para fins exclusivos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, serão considerados fatos imprevisíveis o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário resultantes da pandemia do Covid-19, o que ocorreu de forma divergente frente as outras modalidades contratuais.

Deste modo, corrobora-se que em se tratando de contrato imobiliário com fundamento na Lei nº 14.010/20 as consequências da pandemia do coronavírus serão entendidas como motivos imprevisíveis, caso em que se 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 a assegurar, quanto possível, o valor real da prestação.

Além disso, compreende-se que nos contratos de execução continuada e, especificamente, nos contratos de locação imobiliária durante a vigência da Lei nº 14.010/20, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, poderá o devedor pedir a resolução do contrato, haja vista as ocasiões geradas pela pandemia do coronavírus ser



entendidas como acontecimentos extraordinários e imprevisíveis no tocante ao contrato de locação de imóveis urbanos, gerando-se, portanto, uma excludente de responsabilidade civil embasada pelo caso fortuito ou de força maior.

Logo, compreende-se, com subterfúgio na Lei nº 14.010 de 2020, que a resolução do contrato imobiliário poderá ser evitada, oferecendo-se o réu inadimplente a modificar equitativamente as condições do contrato. Além disso, conclui-se também que se no contrato de locação imobiliária as obrigações que couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva. Ademais, corrobora-se que em situações de inadimplência face ao contrato de locação imobiliária, em eventual processo de execução, os prejuízos advindos da pandemia do coronavírus ou resultantes de caso fortuito ou de força maior, não possuirão efeitos jurídicos aptos a produzir efeitos que alcancem atos que ocorreram em momento anterior à vigência da Lei nº 14.010 de 2020.

Por último, considera-se que a Lei nº 14.010 de 2020 estabeleceu inúmeras restrições face aos contratos em geral, contudo, quanto aos contratos de locação imobiliária, a legislação mencionada estabeleceu proteção quanto a sua continuidade, prestação e parâmetros para que não ocorresse a prestação com onerosidade excessiva, especialmente devido esta modalidade contratual criar dependência do contratante ao objeto do instrumento contratual (catividade) e devido a moradia ser consagrada na Constituição Federal de 1988 como um direito social básico do cidadão.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. **Lei nº 8.242 de 18 de outubro de 1991**. Lei do Inquilinato. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 12, 13, 15 e 20 de mai. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 27, 28 e 29 de mai. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.979 de 6 de fevereiro de 2020**. Dispões sobre as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13979.htm). Acesso em: 01 e 03 de mai. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019). Acesso em 25, 26, 27, 28 e 30 de mai. de 2023.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 02. 03 de abr. e 25 e 30 de mai. de 2023.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

ESTATÍSTICA, Instituto Brasileiro de Geografia e. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 29 de abr. de 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Sinopses Jurídicas**. Vol. 6. Tomo I. São Paulo: Saraiva, 16ª edição, 2020.

IMOBILIÁRIAS, Associação Brasileira de Incorporadoras. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/>. Acesso em 01 e 04 de mai. de 2023.

LIMA, V. C. **O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário**: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. Brasília: UCB, 2018.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: Contratos**. 3ª. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

LOPES, José Fernando. **Direito Civil contratos**, volume 5, Série Leituras Jurídicas, Provas e Concursos, São Paulo, Editora Atlas, 2020.

MATO, D, e BARTKIM, P. I. N. **Introdução ao mercado imobiliário**. Curitiba: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Paraná: Atlas, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Vol. 1 - Parte Geral.** 11ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

NIEBUHR, Georges. **A regra moral nas obrigações civis.** Campinas (SP): Bookseller, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil,** Rio de Janeiro, Forense, 2017.

RIZZARDO; Arnaldo. **Contratos.** 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RODRIGUES, Hilária Anunciação Xavier. **Coronavírus e Direito Imobiliário: impactos trazidos pela pandemia ao mercado imobiliário.** Goiânia: PUC-GO, 2021.

SCHNEIDER, L. **Mercado imobiliário 2020: o que aprendemos com a crise do coronavírus?** São Paulo: Entrevista a plataforma Vista, 2020.

SIGNORI, Bruna. **Vício de consentimento da fiança prestada no contrato de locação sob a ótica do Tribunal de Justiça de estado do Rio Grande do Sul.** Universidade de Caxias do Sul: Bento Gonçalves, 2018.

SILVA, Franciele Aparecida. **Princípios do Direito do Consumidor e direitos básicos do consumidor.** São Paulo: Lúmen, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito do Consumidor - Direito Material e Processual - Volume Único.** Editora Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil: Vol. 3 – Contratos.** 18ª. ed. São Paulo: Atlas, 2018.