



Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico



**LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NO CONTEXTO DA PANDEMIA:
UMA POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL**

**REAL ESTATE RENTALS IN THE CONTEXT OF THE PANDEMIC:
A POSSIBILITY OF JUDICIAL REVIEW**

Valquíria Teixeira da SILVA
Faculdade Católica Dom Orione (FACDO)
E-mail: valquiria.teixeira@hotmail.com
Orcid: <https://orcid.org/0009-0005-9013-0320>

Ricardo Ferreira de RESENDE
Faculdade Católica Dom Orione (FACDO)
E-mail: ricardorezende743@gmail.com
Orcid: <https://orcid.org/0009-0003-2709-7922>

287

RESUMO

O ramo imobiliário foi mundialmente afetado direta e indiretamente devido a pandemia do covid-19, afetando também a economia e consequentemente espelhando este reflexo negativo na população, no qual devido uma provável “crise financeira” inquilinos de imóveis urbanos não residenciais adquiriram inadimplência quanto ao compromisso do aluguel mensal do mesmo, causando um desequilíbrio na relação contratual. Deste modo foi levantada a hipótese de uma possível análise de revisão judicial das locações de imóveis urbanos não residenciais e se é possível rever as medidas para o aluguel de imóveis urbanos não residenciais devido no contexto da pandemia.

Palavras-chave: Pandemia. Revisão judicial. Direito. Imóveis.

ABSTRACT

The real estate industry has been worldwide affected directly and indirectly due to the covid-19 pandemic, also affecting the economy and consequently mirroring this negative reflection on the population, in which due to a probable “financial crisis” tenants of non-residential urban properties defaulted on their monthly rent commitment, causing an imbalance in the contractual relationship. In this way, the

hypothesis of a possible analysis of judicial review was raised of leases of non-residential urban properties and whether it is possible to review the measures for renting non-residential urban properties due in the context of the pandemic.

Keywords: Pandemic. Judicial review. Law. Real estate.

INTRODUÇÃO

O objetivo desta monografia é analisar a possibilidade de revisão judicial das locações de imóveis urbanos não residenciais no contexto da pandemia.

Por isso, foi necessário estruturar o estudo a partir da descrição da situação problemática, formular o problema central, definir os conceitos operacionais dessa monografia, a justificativa de sua pesquisa, os objetivos gerais e específicos e, por fim, delinear o estudo e como o estudo estruturou os capítulos.

A descrição da situação problemática, para pleno entendimento, requer, antes de tudo, o entendimento de que os contratos a partir do momento de sua conclusão, via de regra, geram efeitos e expectativas em relação ao seu cumprimento, tudo levando em conta o princípio da celebração obrigatória dos contratos, a pedra angular da lei contratual. No entanto, há casos em que os contratos apresentados apresentam problemas presentes durante sua validade que causam consequências indevidamente graves para a provisão ou consideração de uma das partes que constituem o negócio jurídico, causando um desequilíbrio na relação contratual.

Sob uma obrigação sob um contrato, uma parte que se sente indevidamente sobrecarregada por sua disposição ou pagamento não pode revisar unilateralmente as disposições contratuais com vistas a resolver seu problema, caso contrário, com o consentimento da outra parte, não há nada que os impeça de enfraquecer o negócio, uma vez que o novo acordo se baseia no princípio da autonomia da vontade das partes. Segundo

No entanto, pode acontecer que as partes não concordem com um novo acordo, por isso têm uma instância judicial. O sistema jurídico brasileiro tem como remédio a renegociação de tratados para sair desse impasse. Assim, a ação de auditoria decorrente do desequilíbrio na relação contratual ocorrida durante a realização do

acordo, ou seja, tendo em conta o ônus da superescola, está prevista nos artigos 478 a 480 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Toda essa situação, brevemente descrita acima, ocorre em diversos tipos de contratos, podendo também ocorrer com arrendamentos imobiliários urbanos. No entanto, a lista de inquilinos urbanos tem regras especiais previstas na Lei nº 8.245 de 1991, que alguns chamam de Lei do Aluguel. Entre as disposições legais previstas em uma determinada lei estão as regras substantivas e processuais que já regem a adaptação das ações de auditoria aos contratos de arrendamento imobiliário urbano (BRASIL, 1991).

Com o advento da atual pandemia Covid-19 causada pelo novo coronavírus, o governo, na tentativa de conter o progresso da doença, tomou algumas medidas sanitárias que finalmente afetaram o setor econômico de várias maneiras. Como exemplo dessas medidas sanitárias, citamos decretos de quarentena que restringiam a circulação de pessoas e proibiam o funcionamento do comércio, da indústria e dos serviços considerados insignificantes.

Como resultado dessas medidas, não há dúvida de que houve impacto negativo nas receitas dessas empresas, uma vez que a proibição das atividades não foi negociada ou realizada. Muitos deles realizaram suas atividades econômicas em imóveis alugados, de modo que isso poderia afetar diretamente a finalidade de utilizar esse imóvel e, portanto, impedir o pagamento de seus respectivos aluguéis.

Diante de toda a situação até agora, há dúvidas sobre qual regra apoiará a revisão das medidas em relação às consequências da pandemia. Se a ação de auditoria for prevista em legislação específica, ou conforme previsto no Código Civil. Se entendermos a legislação específica, existem requisitos que podem impedir seu ajuste em muitos arrendamentos possivelmente afetados pela pandemia, como a exigência de contratos com prazo mínimo de 3 (três) anos previsto no artigo 19 da Lei 8.245/91 (BRASIL, 1991). Se entendermos os meios propostos pelo Código Civil, então, além dos requisitos mais rigorosos da referida regra, teremos que ir além do disposto no artigo 79 da Lei 8.245/91, que permite a aplicação auxiliar do Código Civil, mas apenas em situações de inação da lei (BRASIL, 1991).

Assim, no âmbito deste estudo, está prevista a realização de uma análise das ações de auditoria limitadas pelos contratos de locação de imóveis urbanos não residenciais, que poderiam ser as restrições à saúde impostas ao poder público no combate à pandemia COVID-19 tiveram impacto negativo. A limitação do estudo apenas para arrendamentos de imóveis urbanos não residenciais deve-se ao grande efeito econômico observado nesses casos, como será posterior.

No entanto, a seguinte questão foi identificada como a questão central do estudo: É possível rever as medidas para o aluguel de imóveis urbanos não residenciais devido à pandemia?

Após o trabalho de pesquisa, foi necessário definir os conceitos operacionais, estes são:

Ação de auditoria de aluguel: "é um ato judicial que altera o valor da remuneração do aluguel para adaptá-lo ao preço de mercado".

Locação de Imóveis: Trata-se de um contrato sob o qual o proprietário, por uma taxa paga pelo proprietário, compromete-se a fornecer-lhe o uso e uso de imóveis destinados a atividades residenciais, sazonais ou comerciais por um determinado período de tempo, determinados ou não. Imóveis urbanos não residenciais: são imóveis que não são destinados à moradia comum do usuário, de sua família ou de dependentes. O objetivo, na maioria das vezes, é usar comercial ou industrial.

Pandemia: Esta é uma epidemia que se espalhou geograficamente, deixando seu local de origem, especialmente quando se trata de doenças contagiosas que praticamente afligem o mundo, como a pandemia covid-19.

O tema desta monografia despertou a atenção do acadêmico devido às suas atividades profissionais como agente imobiliário, especialmente no campo da gestão de aluguel não residencial. Como resultado, um grave problema surgiu durante os decretos de quarentena, quando vários inquilinos questionaram a possibilidade de renegociação dos arrendamentos, dizendo que, como resultado dos pagamentos, não poderiam pagar o aluguel. No entanto, essa situação inesperada e inusitada nos fez perceber a conclusão do estudo do sujeito, que posteriormente adquiriu um corpo, tendo feito sua escolha para esta monografia.

DO CORONAVÍRUS

De acordo com Ministério da Saúde o Coronavírus é um vírus zoonótico da ordem Nidovirales, da família Coronaviridae a qual é composta por vírus que provocam infecções respiratórias (BRASIL, 2020). Esta família foi descoberta em 1937 e descritos em 1965 devido a sua aparência na microscopia parecendo uma coroa (BRASIL, 2020). As características morfológicas dos coronavírus segundo Weis e Navas-Martin (2005) são: forma esférica, suas partículas medem em torno de 100 a 160 nm de diâmetro, são pleomórficos com envelope constituído por uma dupla camada de lipídios e proteínas estruturais.

A designação coronavírus é devido às espículas (Glicoproteína S) presentes no envelope dando um aspecto de coroa que em latim significa *Corona*. Todos os coronavírus possuem a glicoproteína S (Spike), a glicoproteína M (Transmembrana) que transpassa a bicamada lipídica três vezes e a glicoproteína E (Envelope) que se encontra em menor quantidade que as demais glicoproteínas, além disso, é possível e em algumas linhagens verificar a presença da proteína hemaglutinina esterase (LAI; CAVANAGH, 1997).

As características clínicas não específicas não distinguem facilmente a COVID-19 grave de outras causas de pneumonia grave adquirida na comunidade. A OMS sugere que a COVID-19 seja suspeita em pacientes com doença respiratória aguda e febre, mais viagens ou residência em um local que relata transmissão comunitária, ou contato com um caso confirmado ou provável de COVID-19 nos 14 dias anteriores ao início dos sintomas; e em pacientes com doença respiratória aguda grave que requerem hospitalização sem um diagnóstico alternativo que explique completamente a apresentação clínica. Dado o aumento exponencial do número de áreas com transmissão comunitária em todo o mundo e o risco substancial de casos ausentes no início de um surto local, os profissionais da UTI devem ter cada vez mais um alto índice de suspeita e um baixo limiar para testes diagnósticos para qualquer paciente com infecção respiratória aguda grave, quando disponível.

O diagnóstico é baseado em ensaios de RT-PCR para síndrome respiratória aguda grave coronavírus 2 (SRA-CoV-2). Pacientes com pneumonia podem ter

amostras do trato respiratório superior falsamente negativas. Embora a amostragem do trato respiratório inferior seja recomendada pela OMS, como por exemplo com expectoração e aspirado endotraqueal, este procedimento pode gerar aerossol e deve ser realizado com rigorosas precauções no ar. Embora o rendimento diagnóstico de lavagem broncoalveolar para COVID-19 possa ser alto, a broncoscopia deve ser geralmente evitada para minimizar a exposição dos trabalhadores de saúde ao SARS-CoV-2. A sensibilidade dos ensaios de RT-PCR para os doentes críticos é atualmente desconhecida.

A amostragem repetida pode ser necessária quando os testes iniciais são negativos, apesar das características clínicas suspeitas. É importante notar que os ensaios de RT-PCR podem não estar disponíveis em muitas UTIs e, quando disponíveis, ainda levam tempo para serem executados. Enquanto isso, os ensaios serológicos estão sendo desenvolvidos.

DOS DIREITOS COLETIVOS

É clássica na doutrina a abordagem histórica de acordo com a qual os direitos essenciais se dividem em 3 (três) gerações. Essa perspectiva recebe críticas em virtude de gerar a traiçoeira fecundação de que as gerações subsequentes substituem as anteriores. No entanto, a partir de que se compreenda que se cuida de um processamento paulatino e cumulativo no qual direitos originários de distintos contextos se superpõem, a especulação é benéfica para aclarar o significado histórico dos direitos transindividuais.

A primeira geração se situa no tempo principiante do constitucionalismo moderno, à época das Revoluções Americana e Francesa, marcadas pelo ferver de convicções liberais e individualistas. Nesse ciclo, ganham destaque os direitos individuais ou de distintivo vão, que impõem abstenção ao Estado, por exemplo a liberdade de culto, a casa, a vida etc. Além disso, surgem também os direitos políticos, em especial, os de pátria e os de comunicação esperteza.

Já no início do século XX, configura-se a segunda geração, na qual os direitos passam a declarar natureza prestacional ou crédulo, haja ideia a ambição de desempenho estatal para a prática de serviços a indivíduos (pedagogia, seguridade

comunitário, saúde, emprego etc.). Os chamados direitos sociais, econômicos e culturais do indivíduo revelam a esforço de melhoria da justiça comunitário num local de industrialização desordenada, acentuada diversidade e desenvolvimento demográfico.

Em contrariedade aos direitos negativos da primeira geração, que lançam foco sobre o indivíduo com olhos a protegê-lo da opinião do ente estatal, os direitos característicos da terceira geração se voltam para propriedades cuja titularidade recai sobre a povo (ou coletividades).

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, a segurança, a remanso, o progresso, o acervo histórico e cultural, o meio local etc. passaram a ser reivindicados como itens de direitos coletivos e difusos. Nessa série, o acervo comum da bondade torna-se centro de preocupações políticas.

Nesse tempo, nota-se, também, a valorização das convicções humanistas de apoio e apego, com a obra da Disposição das Nações Unidas, o movimento de internacionalização dos direitos humanos e a intervenção dos direitos dos povos e minorias. O entrecho histórico da terceira geração de direitos se caracteriza pela massificação das relações sociais, daí falar-se do advento de uma sociedade massificada, acertada pelo acelerado florescimento científico e tecnológico.

Alguns essenciais constitucionalistas propõem a durabilidade de uma quarta e até de uma quinta geração de direitos essenciais. Paulo Bonavides, por exemplo, fala de uma quarta geração composta pelos direitos à democracia, à informação e ao pluralismo.

DOS DIREITOS TRANSINDIVIDUAIS

Embora de os juro transindividuais constantemente haverem existido na sociedade, apenas a partir das décadas de 1960 e 1970, é que se deu a percepção quanto à sua tangível relevância. Evidenciaram-se os males ocasionados à classe, ameaçada pelo uso e pela contaminação industrial, e ao consumidor, fragilizado em meio a quantidade e vontade aparentemente ilimitados das grandes companhias.

Este movimento impulsionou transformações nos ordenamentos de vários países meta à suposição legal dos direitos coletivos. Conjuntamente, fizeram-se importantes via processuais para a intervenção judicial desses direitos.

No Brasil, considera-se que a primeira providência substantiva do Legislador no intuito de tutelar os juro transindividuais foi a Lei n. 7.347/1985, que disciplinou a Atuação Civil Pública (BRASIL, 1985).

Não obstante, a partir de vinte anos antes, já existia a Atuação Popular, até hoje regulamentada pela Lei n. 4.717/1965, a qual atribui autenticidade a qualquer indivíduo para ajuizá-la a fim de certar a dissolução ou a explicação de nulidade de práticas lesivos ao acervo público. A Instituição de 1988, em seu art. 5º, cortado LXXIII, ampliou as hipóteses de cabimento para os casos de violação à pudicícia administrativa, ao meio local e ao acervo histórico e cultural. Em suma, o recebimento da Atuação Popular motivou o surgimento da Atuação Civil Pública (BRASIL, 1988).

Originalmente a Lei n. 7.347/1985 previa a responsabilização por danos ocasionados ao meio local, ao consumidor e a propriedades de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico. Com a publicação da Carta Magna de 1988, a Atuação Civil Pública para a proteção do acervo público e comunitário, do meio local e de mais juro difusos e coletivos ganha classe constitucional (BRASIL, 1988, art. 129, III), ao ser introduzida entre as competências do Ministério Público.

Arranja a Constituição, em seu art. 5º, LXX, a respeito de do Governado de Segurança Trem, que pode ser impetrado por partidos políticos, prócer de graduação ou associação em intervenção das respectivas patas e associados (BRASIL, 1988). Em seu art. 8º, cortado III, antevê, também, que compete ao ente sindical a intervenção dos direitos e juro coletivos ou individuais da habilidade em questões judiciais ou administrativas (BRASIL, 1988).

Além de cuidar dos mecanismos processuais, a Constituição afirma seu débito com diversos direitos coletivos: o meio local ecologicamente contrabalançado (art. 225); a probidade administrativa (art. 37, § 4º); o acervo cultural (art. 216); a intervenção do consumidor (art. 5º, XXXII); o meio local de trabalho sadio, higiênico e sem riscos (art. 7º, VII); o direito de greve (art. 9º, caput); os direitos dos indígenas (art. 231 e 129), dentre mais (BRASIL, 1988).

Poucos anos mais tarde, outro fundamental passo na conservação do sistema brasileiro de guarida de direitos transindividuais foi datado com a aprovação da Lei n. 8.078/1990, o conhecido Código de Intervenção do Consumidor. O Código traz a conceituação legal dos direitos coletivos, de acordo com a qual esses passam a ser classificados em 3 categorias: difusos, coletivos *stricto sensu* e individuais homogêneos (BRASIL, 1990).

A Lei n. 8.078/1990 inovou ao aumentar o cortado IV ao art. 1º da Lei n. 7.347/1985 no intuito de acreditar a propositura de aquilo que se faz de responsabilidade por danos materiais e morais ocasionados “a qualquer outra ambição trem ou difuso” (BRASIL, 1990, art. 1º, cortado IV). Cumpre observar que os sistemas da Lei de Atuação Civil Pública e do Código de Intervenção do Consumidor se integram reciprocamente, como se infere de significado combinada dos artigos 21, daquela, e 90, deste.

Vários mais avanços legislativos compõem o subsistema processual trem, a saber: a Lei da Esperteza Nacional do Meio Local (Lei n. 6.938/1981); a Lei dos Investidores dos Mercados de Leis Imobiliários (Lei n. 7.913/1989); a Lei das Indivíduos Portadoras de Déficit (Lei n. 7.853/1989); o Lei da Criança e do Adolescente (Lei n. 8.069/1990); a Lei de Improbidade Administrativa (Lei n. 8.429/1992); o Lei do Antigo (Lei n. 10.471/2003); e a Nova Lei do Governado de Segurança (Lei n. 12.016/2009).

Tais leis se somam para manifestar-se um microssistema legal de guarida de direitos e juros de grande alcance ou alcance, metaindividuais, arrumado a ajudar classes ligadas por certos fenômenos, convicções, e leis comuns.

Nos dias de hoje, o chavão “direitos coletivos” cobre uma ampla diversidade de espécies, abarcando a intervenção de categorias étnicos e minorias, dos portadores de déficit, da ordem econômica e da economia popular, da ordem urbanística, do acervo comunitário e cultural, dos investidores dos mercados de leis imobiliários etc.

RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO NO CASO DE FALECIMENTO DE PACIENTE POR FALTA DE LEITO

A grave situação de saúde em vários países do mundo, decorrente da abundância da nova pandemia de coronavírus (Covid-19) em escala global, requer não só a adoção de medidas eficazes por parte das autoridades oficiais, mas também um claro entendimento por parte das autoridades. Da sociedade civil sobre o impacto da crise no cotidiano das pessoas afetadas direta ou indiretamente.

Do ponto de vista jurídico, essas linhas buscarão questionar se o Estado deve se responsabilizar pela morte de milhares de pessoas que, em alguns casos, nem sequer têm acesso a assistência médica adequada devido ao colapso do sistema de saúde. O sistema de saúde de muitos hospitais em todo o Brasil.

Embora todas as pessoas compartilhem uma certeza, a finitude de sua existência, o processo de morrer pode diferir significativamente dependendo das condições em que se encontram. Naturalmente, pessoas que têm melhores condições econômicas ou acesso mais fácil ao funcionamento dos sistemas públicos de saúde se encontrarão em circunstâncias mais favoráveis no final de suas vidas do que aquelas que vivem em situações precárias e nem mesmo têm acesso máximo a medicamentos ou tratamentos básicos. Portanto, pode-se dizer que, em algumas circunstâncias, a morte não será a menos digna, e durante uma pandemia, mesmo o fato de algumas pessoas estarem em boas condições financeiras ou se beneficiarem de planos privados de saúde não é o suficiente para garantir aos doentes leitos disponíveis para o tratamento de pacientes mais graves.

Aliás, muito se discute sobre o significado da expressão “morte digna”. Embora não seja possível ir muito longe nessa discussão nesta área, vale dizer que a morte digna está relacionada à forma de morrer, a ideia de que uma pessoa que nem mesmo tem acesso ao tratamento médico básico terá acesso a uma “morte digna” é incongruente. É esta perspectiva que abre a emergência do conceito de Mitanasia, cujas vítimas serão, em particular, os infelizes, os desfavorecidos e, no contexto da pandemia, todos aqueles que morrem fora do sistema de saúde, que, em primeiro lugar, um lugar deve ser acessível a todos.

Mitanasia é uma expressão derivada da conjugação das palavras gregas mis (infeliz) e thanatos (morte). Consequentemente, as vítimas de Mitanasias são pessoas que nem mesmo são pacientes e não têm acesso a medicamentos, ou que morrem nas filas dos hospitais à espera de assistência médica; pessoas que conseguem mostrar paciência, mas são vítimas de cuidados inadequados ou erro médico; e pacientes cujas vidas foram simplesmente interrompidas por motivos políticos, econômicos ou sociopolíticos, incluindo a morte daqueles que mais sofrem com a ausência do Estado. Ela se manifesta especialmente nestes tempos tristes da pandemia.

No momento da publicação dessas notas, entrando em outubro de 2021, o Brasil está cruzando a infeliz marca de mais de 600.000 mortes causadas pela Covid-19. O número médio de mortes por dia ultrapassa consistentemente 1.000, enquanto as vacinas não chegam perto o suficiente para reduzir significativamente esses números. A população brasileira já considerada com a vacina gira em torno dos 3% (e menos pessoas ainda recebem uma segunda dose da vacina), enquanto o país trava uma batalha árdua para obter as doses suficientes e realizar imunizações em grande escala.

Atualmente, os grupos prioritários têm acesso à vacinação, entre os quais estão, em especial, os idosos e os profissionais de saúde. Um espectro mais amplo da população ainda não consegue imaginar um calendário de vacinação confiável, obrigando os governos municipais e estaduais a tomarem medidas frequentes para conter a disseminação do coronavírus, incluindo a restrição (ou até proibição) de seu funcionamento. Atividades educacionais, recreativas e comerciais, além de imporem restrições ao direito de entrada e saída por meio da imposição de livre circulação e toque de recolher.

Além do colapso dramático de dezenas de instalações médicas em todo o país, a população de Manaus, em particular, está enfrentando outra crise de proporções devastadoras: a falta de cilindros de oxigênio nas instalações médicas acabou por sufocar várias pessoas. Não se pode descartar que esta tragédia se repete em outras cidades e atinge um número infinito de novas vítimas.

Desse ponto de vista, cabe perguntar se o Estado (expressão aqui amplamente entendida, por incluir pessoas jurídicas de direito público como a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios) pode ser considerado civicamente responsável por

causar mortes de casos inapropriados, nos quais as pessoas podem ficar acorrentadas a um doloroso fim de vida, sem acesso a atendimento médico e hospitalar adequado, vacinas ou mesmo benefícios básicos à vida, como oxigênio.

Inicialmente, não faria parte do plano responsabilizar o Estado pelos danos, uma vez que uma situação de desastre de saúde decorre de um acontecimento imprevisível e extraordinário que caracteriza um verdadeiro acontecimento aleatório. Esse argumento excluiria, em princípio, a responsabilidade civil de uma instituição pública pela falta de comportamento que pudesse ser atribuído a ela e que de alguma forma contribuísse ou agravasse o potencial dano aos pacientes que não recebiam acesso adequado à assistência médica.

No entanto, esse primeiro cenário pode ser modificado dependendo das circunstâncias específicas, principalmente devido ao possível descaso para a adoção de medidas proativas, preventivas e/ou de resposta que possam, pelo menos, mitigar o impacto da pandemia na sociedade brasileira. De facto, a concretização desta tese pode ser bem-sucedida se for demonstrado, por exemplo, que são tomadas medidas preventivas oportunas, como determinar o encerramento de estabelecimentos comerciais, escolas e fronteiras, bem como o cancelamento de voos, principalmente internacional. Bastaria evitar ou pelo menos amenizar o duro panorama de mortes indignas de pessoas sem acesso a tratamento adequado. Em tese, o órgão governamental também deveria ser responsável pela escassez de oxigênio, insumos, leitos hospitalares e até atrasos na aprovação ou recebimento das vacinas já existentes no mercado - embora, é claro, centenas de países procurem as doses adequadas. A imunização dos cidadãos, que tem suscitado delicada e amarga polêmica em torno das vacinas, não impede que o governo seja negligente ou ineficaz na tomada de medidas eficazes para receber doses que poderiam levar a uma redução significativa do número de casos graves.

Conseqüentemente, a consideração da responsabilidade civil do Estado exigirá a comprovação de que não foram tomadas as medidas necessárias para minimizar os efeitos devastadores da pandemia. Claro, é importante não apenas demonstrar omissões, mas também a existência de um nexó causal entre tal comportamento imprudente e o estágio de infecção em massa e, como resultado, a superlotação nos

hospitais e a subsequente morte de pessoas cujas vidas podem ser destruídas. Qualquer evidência de vínculo entre negligência governamental e o infeliz número de mortos privados de acesso aos cuidados médicos intensivos necessários à sua sobrevivência, e mesmo à vacinação, pode implicar na verificação da relação causal necessária para caracterizar a possível responsabilidade do órgão governamental.

Finalmente, para fornecer uma possível caracterização da inação estatal, será necessário investigar como os agentes governamentais têm respondido à crise sanitária ocorrida em todos os estados brasileiros e em inúmeros municípios, indicando, de fato, o que o Supremo Tribunal Federal confirmou. Com base no texto constitucional (BRASIL, 1988, art. 23, II), que a competência desses sujeitos da federação coincide com o estabelecimento de normas de combate à pandemia. De facto, intervindo neste tribunal, um dos seus ministros, Luís Roberto Barroso, na abertura da audiência do Tribunal Superior Eleitoral de 4 de março de 2021, honrou a memória de milhares de vítimas da Covid-19 e defendeu a tese do que muitas das mortes ocorridas no país poderiam ter sido “evitadas”, levando à desvalorização de vidas. Na véspera de 3 de março, 1.840 pessoas morreram em decorrência da doença, e esse número aumentará nos próximos dias.

A análise proposta deve ser feita caso a caso e ser extremamente cuidadosa, a aplicação de medidas de responsabilidade civil só deve ser viável quando devidamente verificados seus supostos desencadeadores, ou seja, o comportamento (ativo ou passivo) dos Estado, os danos sofridos pelos lesados as partes e, sobretudo, a relação causal entre os dois elementos anteriores. Caracterizando o modelo de responsabilidade considerado como meta, uma instituição estatal é responsável pelas ações de seus agentes, independentemente de sua culpa, de acordo com as artes intelectuais art. 37, § 6º da Constituição da República e 43 do Código Civil, a demonstração dos elementos enumerados bastaria para responsabilizar o Estado (BRASIL, 1988; BRASIL, 2002).

Ressalte-se que é impossível, a priori, determinar que os órgãos estaduais federais sejam realmente responsáveis pelos danos nas circunstâncias descritas. Este breve ensaio levanta uma hipótese inegavelmente plausível, mas eficaz apenas quando se analisa casos específicos que podem ser discutidos à sua maneira.

Com o tempo, o tempo fornecerá respostas adequadas para esse dilema. Tudo isso exigirá uma investigação sobre como as agências governamentais e seus agentes responderão durante uma pandemia que ainda não foi superada. Dependendo das circunstâncias e, em particular, da demonstração (digamos, difícil) de uma relação causal entre os eventos do Estado e os danos sofridos pelas vítimas da pandemia e suas famílias, a agência governamental será responsável por várias consequências prejudiciais, não porque, é claro, tenham contribuído para a chegada do coronavírus ao Brasil, fato considerado inevitável, mas porque não conseguiram conter de forma adequada a disseminação de seus efeitos nocivos (GODINHO, 2021).

Se for este o caso, então surgirá também um novo e complexo problema: em meio à crise econômica que tem ocorrido no país, como uma instituição governamental pode consertar as vítimas (mesmo que seja um reflexo, como seria? Para os familiares dos falecidos) pela pandemia, especialmente aqueles, quem demonstra que não foram tratados com dignidade quando mais necessitaram de cuidados médicos?

Tempos difíceis exigem reflexão cuidadosa. São inúmeros os dilemas que podem surgir do atual estado de crise de saúde, sendo a morte autônoma - e justamente por isso indigna - o mais grave de todos. Espera-se que as linhas traçadas contribuam para a discussão e, sobretudo, que a sociedade brasileira consiga superar essa crise o mais rápido possível, que, em última instância, é também resultado do comportamento dos sujeitos na resolução da situação da pandemia.

DA HABITAÇÃO COMO DIREITO FUNDAMENTAL

O Brasil se engajou em uma transformação política por meio de negociação e acordo, apesar da violência ou da revolução, apesar de ter sofrido arbitrariedade e violência séria em seu passado recente. Essa busca de solução trouxe características muito peculiares ao processo político através do qual a constituição foi escrita - e deve ser levada em consideração para compreender o resultado da assembleia constituinte.

No Brasil, após quase três décadas de ditadura militar e a derrota em 1984 do massivo movimento popular a favor de eleições diretas para a presidência, o país encontrou-se com um ex-líder do partido conservador como presidente - e com a

aprovação de uma nova constituição parece ser uma estratégia adequada para consolidar o processo de redemocratização.

A Assembleia Constitucional foi convocada através de uma emenda constitucional enviada ao Congresso nacional pelo Presidente Sarney em julho de 1985, nos primeiros dias de seu mandato. A emenda concedeu poderes constitucionais ao Congresso Nacional, que seria eleito em 1986, uma solução branda que trouxe muitas críticas porque levaria a um acúmulo das funções legislativas comuns, com a tarefa mais proeminente de esculpir o novo Código Fundamental.

Apesar das dificuldades iniciais, a Assembleia Constituinte ocorreu e as deliberações ocorreram em um ambiente de delicado equilíbrio entre forças conservadoras e progressistas. A literatura política brasileira aponta que a inclusão de uma ampla lista de direitos fundamentais - relacionados à liberdade, mas também socioeconômicos - foi o caminho estratégico adotado pelas forças progressistas presentes na Assembleia Constituinte, a fim de criar pelo menos prioridades na agenda política estabelecida pela inclusão social. Esse plano de ação foi concluído com um desenho institucional que contempla uma variedade de agentes que podem controlar a adesão, pelo processo político, a esses valores e prioridades constitucionais.

Em 1988, a Constituição foi promulgada e recebeu o nome de “Constituição do Cidadão”, pois priorizava os cidadãos do país e a meta nacional de inclusão social. Embora as 83 emendas já aprovadas na constituição brasileira ainda existam, a distribuição central de poder e o principal compromisso com a transformação social - na verdade, são reforçadas por novas cláusulas relacionadas ao financiamento público de todos esses direitos socioeconômicos.

Dada a sua raiz em uma forte mobilização popular como um gatilho para a mudança constitucional, não surpreende que, no Brasil, o novo quadro fundamental tenha surgido com um forte compromisso com a promoção da democracia em suas duas dimensões (representativa e participativa) e direitos fundamentais, justiça social e promoção da igualdade. O problema é que esses novos sistemas exigem uma maneira completamente diferente de criar escolhas públicas.

A Administração Pública agora possui diretrizes constitucionais sobre quais deveriam ser o resultado de seu próprio plano de ação, e o desafio a esses mesmos

propósitos é considerado uma violação constitucional e pode ser objeto de escrutínio judicial, por meio de uma enorme variedade de ações judiciais. Um novo equilíbrio de poderes deve ser estabelecido, em um sistema normativo em que o direito constitucional exige ação pública do Poder Executivo e Legislativo - e permite que o Judiciário se pronuncie sobre suficiência, adequação e eficiência dessas mesmas políticas públicas.

Embora categorias teóricas como constitucionalismo de transição, de aspiração ou de transformação não tenham sido organizadas no início dos anos 90 e não possam ser apontadas como modelo ou inspiração para a constituição brasileira, a intenção de promover a mudança e superar a exclusão social se apresenta como um objetivo claro em ambas as experiências políticas. De fato, comprometer-se com os direitos fundamentais foi uma estratégia levada a cabo pelas forças progressistas na assembleia Constituinte para estabelecer uma agenda política orientada para a inclusão social, em assuntos em que, na época, não havia consenso político suficiente para permitir uma disposição constitucional definida.

A Carta Magna de 1988 veio à tona com uma extensa lista de direitos fundamentais, incluindo os referidos como socioeconômicos. Numa perspectiva comparativa, essa estratégia se alinha à tendência mundial do desenho constitucional presente desde o final dos anos 90, de reconhecer formalmente os direitos socioeconômicos (BRASIL, 1988).

Na estrutura analítica adotada particularmente pela Constituição Brasileira existe 78 direitos fundamentais individuais listados no artigo 5; e 34 no artigo 6, que contempla os direitos socioeconômicos - é um testemunho da crença de que a transformação social pode ser alcançada por meio de compromissos constitucionais (BRASIL, 1988).

No entanto, eles diferem em um aspecto muito importante: eficácia. Na constituição brasileira, o art. 5º § 1º afirma que todo direito fundamental é dotado de eficácia imediata (BRASIL, 1988). Esse comando expresso foi estendido jurisprudencialmente a todo e qualquer direito fundamental - inclusive os socioeconômicos. A consequência mais importante dessa suposição é que qualquer violação dos direitos fundamentais expressa na constituição pode ser submetida a

apreciação judicial, em uma competência compartilhada por todos os níveis do poder judiciário, e não reservada ao tribunal constitucional.

A judicialização dos direitos socioeconômicos é, portanto, uma clara possibilidade no sistema brasileiro; resultante do compromisso constitucional com a dignidade humana, estabelecido como objetivo fundamental da República (BRASIL, 1988, art. 1º, III). Numa perspectiva comparativa, a disposição brasileira se alinha à tendência mundial de desenho constitucional presente desde o final dos anos 90, de reconhecer formalmente os direitos socioeconômicos. A estrutura analítica adotada pela Constituição Brasileira - existem 78 direitos fundamentais individuais listados no artigo 5; e 34 no artigo 6, que contempla os direitos socioeconômicos - é um testemunho da crença de que a transformação social pode ser alcançada por meio de compromissos constitucionais (BRASIL, 1988).

Deve-se notar que a cláusula de eficácia imediata no Brasil foi inicialmente vista como estabelecendo para o Estado um dever de ação instantânea e completa necessária para garantir o direito socioeconômico constitucional. A realização progressiva - um conceito conhecido que foi adotado pela Constituição da África do Sul, por exemplo, em algumas disposições de direitos socioeconômicos - foi vista como uma alternativa incompatível com a constituição brasileira. Esse tipo de percepção sobre o significado de eficácia imediata se espalhou pela literatura constitucional brasileira e era claramente, na época, um discurso político: temendo que os compromissos constitucionais com a transformação social se tornassem promessas simbólicas, a afirmação da autoridade de tais cláusulas e seu possível escrutínio judicial era um caminho para sua aplicação.

A constituição brasileira, por outro lado, apenas menciona o direito à moradia no art. 6º, em uma ampla lista de direitos socioeconômicos (BRASIL, 1988). Deve-se esclarecer que o texto constitucional original no Brasil não mencionou um direito à moradia: a referência foi incluída por uma emenda constitucional em 2000.

Não há alusão específica à eficácia desse direito, mas costuma ser lida como uma das muitas abrangidas pela cláusula genérica contida na constituição brasileira, art. 5º § 1º que concede eficácia imediata aos direitos fundamentais. Essa cláusula constitucional brasileira, quando interpretada em conjunto com a abertura a novos

direitos fundamentais no art. 5º, § 2º, leva à compreensão de que a eficácia imediata é uma característica que deve ser reconhecida a todo direito fundamental expresso ou extraído implicitamente da constituição brasileira (BRASIL, 1988).

O que deve ser lembrado quando as questões habitacionais são examinadas é a perspectiva histórica em países em desenvolvimento como o Brasil ou a Colômbia, porque a raiz desse problema indica variáveis significativas que devem ser levadas em consideração quando se pensa em escrutínio judicial.

No Brasil, os problemas habitacionais não estão tão profundamente relacionados ao deslocamento, embora ainda haja um êxodo para a metrópole mais rica do Sudeste - especialmente quando a estação seca é mais aguda no Nordeste, atualmente os problemas habitacionais estão relacionados principalmente à ausência de uma política pública abrangente, orientada a garantir esse direito, principalmente nos grandes centros.

Assim, durante décadas, o governo não ofereceu casas populares nem planos de financiamento - nem para a habitação popular, nem para a classe média. Por outro lado, mesmo o setor privado não estava oferecendo financiamento ou qualquer tipo de programa relacionado à habitação - o país estava sofrendo hiperinflação e os bancos estavam mais interessados no mercado financeiro do que em projetos habitacionais.

Isso transformou a classe média em propriedades mais baratas - que poderiam ser compradas sem condições especiais de financiamento - e deixou os necessitados sem alternativa alguma. A consequência foi a multiplicação de favelas na maioria das principais capitais do Brasil, frequentemente localizadas não apenas nos subúrbios, mas também no centro dessas cidades.

Essa solução pouco ortodoxa buscada pelos menos favorecidos foi consolidada ao longo do tempo, resultando em favelas como a Rocinha, no Rio de Janeiro, com cerca de 100.000 pessoas.

Uma consideração final deve ser feita sobre o contexto brasileiro dos direitos à moradia. Dado o fato de a ausência de políticas públicas ser a principal causa de problemas habitacionais; um estado de clemência foi instalado quando se tratava de ocupação de áreas públicas. Assim, durante anos a população construiu abrigos improvisados em áreas públicas, ocupando espaços originalmente destinados à

expansão das estradas ou outros equipamentos de infraestrutura, como praças ou áreas de lazer. A nomeação do Brasil como sede para a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016 provocou uma quantidade expressiva de empresas públicas ocorrendo nas principais capitais - o que frequentemente envolve finalmente dar espaços públicos ocupados pela população, seu destino público originalmente pretendido.

Essas empresas públicas promovem o debate em torno do despejo daqueles que vivem nessas áreas públicas, às vezes há décadas, às vezes até pagando impostos relacionados às suas casas precárias. No Rio de Janeiro, particularmente, onde ocorreram os dois eventos esportivos, as importantes empresas e transformações em transporte e infraestrutura que a cidade devia passar para se preparar para os jogos, tornaram o êxodo populacional uma questão importante.

REVISÃO CONTRATUAL DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DURANTE A PANDEMIA

Seguindo nosso trabalho e levando em conta os estudos aqui apresentados, pode-se argumentar que a auditoria dos contratos, amparada por um termo contratual que prevalece na legislação nacional vigente e é regida por suas diretrizes analisadas acima, tem certos meios para enfrentar o subsequente desequilíbrio do contágio.

No entanto, como também apresentado acima, considera-se que o aluguel de imóveis não residenciais às vezes apresenta condições que aumentam a possibilidade de revisão judicial, e para isso já está devidamente regulamentada por uma disposição especial, a Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991).

No entanto, devido à pandemia COVID-19 e suas consequências, é necessário analisar o efeito de auditoria do aluguel de imóveis urbanos não residenciais em relação a eles. Para isso, analisaremos neste capítulo se a pandemia Covid-19 pode ser vista como uma auditoria sobrevenida, onde o mercado passa por um delicado momento de queda e posteriormente vindo a saltar ainda mais alto, imprevisível e extraordinariamente, iniciando um movimento de alta nos imóveis urbanos não residenciais.

Quando os primeiros avisos de infecções por coronavírus foram registrados em cidades chinesas no final de 2019, 178 pessoas mal imaginavam que o vírus pegaria a escala que havia tomado, espalhando-se pelo mundo, e em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde o elevou à categoria de uma pandemia global.

Como resultado da declaração global sobre a pandemia, todos os países devem tomar medidas preventivas de saúde para combater a disseminação do vírus. Entre as medidas mais agudas, foram estabelecidos decretos de quarentena, uma série de restrições médicas voltadas para o isolamento social das pessoas, a proibição de permanecer em locais públicos, o trabalho de empresas consideradas insignificantes. As fábricas foram proibidas de realizar suas atividades, restaurantes, bares e cafés, shopping centers e outros setores da cadeia produtiva classificados como insignificantes, foram totalmente proibidos de realizar suas atividades econômicas, em alguns casos parcialmente, e em outros completamente.

Refletindo tudo isso, grandes consequências sociais e econômicas afetaram toda a população, algumas menos afetadas, e outras em se tratando de negócios foram literalmente destruídos devido às restrições impostas pelo governo. No primeiro semestre de 2020, o número de pedidos de falência aumentou 34,2%, os pedidos de recuperação judicial -32,8% e as recuperações judiciais -45,3%, preservados em relação ao mesmo período do ano passado. Em julho daquele ano, quatro meses após o início das medidas de combate ao novo coronavírus, o portal El País publicou um relatório no qual informou que das 1,3 milhão de empresas que foram suspensas ou fechadas definitivamente na primeira quinzena de junho devido à crise de saúde, 716 mil fecharam as portas e 522 mil haviam informado ao IBGE que a situação estava relacionada à pandemia.

Após esta breve introdução, devemos considerar transformar a pandemia em um evento superviolento, imprevisível e extraordinário. Independentemente de a circunstância de um evento ocorrido após outro surgir por referência, é uma nova circunstância que surgiu no decorrer do contrato, ainda que perto de sua conclusão, mas que gera custos excessivos para um dos contratados. Quanto ao quadro inicial desse fato, levanta questões sobre quando as medidas preventivas para conter o vírus foram mais para pensar em extremos.

Vejam as medidas preventivas, existem várias tentativas feitas pelas esferas municipal, estadual e federal para de alguma forma evitar a propagação da infecção. Por exemplo, em 11 de março de 2020, o Distrito Federal já restringiu o trabalho das instituições comerciais para evitar a circulação e aglomeração de pessoas, em Florianópolis, em 16 de março as turmas da rede municipal e privada foram suspensas, e isso aconteceu em várias cidades e estados do país. O que analisamos é o COVID-19, e uma vez que as medidas restritivas foram aplicadas por sua razão e se refletiram de forma extremamente complexa, diretamente na posição de uma das partes contratantes, estabelecemos a nós mesmos e o período de suas circunstâncias, que será entendido como um excesso da medida, com base no contrato celebrado antes dela.

No entanto, deve-se notar que a Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, que estabelece regime jurídico de urgência e transição para as relações de direito privado durante a pandemia coronavírus (Covid-19), estabelece em parágrafo único do artigo 1º que "para efeitos desta Lei, em 20 de março de 2020, data de publicação do Decreto Legislativo nº 1" (BRASIL, 2020).

Portanto, cabe ao juiz da paz, analisando um caso específico, que decidirá, com base nas regras e princípios gerais do direito civil, determinar o prazo inicial do evento, a que melhor expressa as circunstâncias do evento na relação contratual.

Quanto à extraordinária e imprevisibilidade deste fato, seria extraordinário e anormal que o contrato se desviasse do curso habitual dos assuntos. De acordo com o Relatório Internacional de Saúde (IHR) aprovado pela Assembleia Geral da Organização Mundial da Saúde em 2005 e aprovado pelo Congresso Nacional em 2009:

Emergência de saúde pública de preocupação internacional significa um evento extraordinário que, de acordo com este regulamento, é definido como:

- (i) representa uma ameaça à saúde da população de outros estados devido à disseminação internacional da doença e;
- (ii) exigir uma resposta internacional coordenada (BRASIL, 2009).

Portanto, é compreensível que o Covid-19, na época em que a OMS declarou-a uma emergência de saúde pública de interesse internacional, tenha sido declarado um evento de emergência em 30 de janeiro de 2020. A pandemia COVID-19 trouxe mudanças extremas na rota comercial ao redor do mundo, se não fosse pelas mudanças

causadas pela pandemia tão abrupta que as milhares de empresas brasileiras que fecharam suas portas não teriam sido evidentes.

O evento será imprevisível quando as partes não anteciparem sua responsabilidade, não importa o quão diligentes sejam. Portanto, podemos até questionar a imprevisibilidade do evento em questão, porque algumas pessoas de alguma forma alertaram sobre a possibilidade de uma pandemia ocorrer em escala global. Assim, uma previsão pode ser possível, mas sua aparência é que isso dificilmente deve acontecer. O que precisa ser preservado é a consciência média da sociedade, porque se houver um desequilíbrio, as portas de revisão estarão abertas.

A pandemia covid-19 é um evento global que afeta quase todos, se não todos no mundo, direta ou indiretamente, um fato que não deixa espaço para entendê-lo como a causa subjetiva do partido que o reivindica. A pandemia covid-19 mudou tanto os padrões e expectativas das pessoas, que busca estabelecer uma nova norma para a sociedade moderna.

A POSSIBILIDADE DE REVER AS AÇÕES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS RESIDENCIAIS DURANTE A PANDEMIA

Neste ponto, nada impede arrendamentos que representam um desequilíbrio entre valor presente e valor de mercado como resultado de medidas restritivas para conter a pandemia de exigir que eles se reequilibram repensando repensando suas ações.

No entanto, há uma condição específica para a revisão prevista na Lei de Arrendamentos que pode excluir de sua aplicação a maioria das locações existentes afetadas pela pandemia, o que é uma necessidade no prazo de três anos a partir do início do período.

Acordo ou revisão judicial, antes da fixação. Assim, os inquilinos que foram severamente afetados pela quarentena e outras restrições que têm contratos subsequentes podem estar sujeitos a uma piora de seus pedidos de revisão de aluguel.

Caso contrário, a imunidade do conteúdo web tem sido aplicada, através da qual a jurisprudência adota arrendamentos revisados que reivindicam o extremo ônus da pandemia, sem ter que cumprir o período contratual de três anos.

Assim, parte da doutrina implica a necessidade de cumprir o prazo do tratado de três anos como requisito para a ação revisional, mesmo no caso de recorrer à teoria da impresimção, como no caso de Diniz (2014) e Slaibi Filho (2019). Por outro lado, Venosa (2012) e Souza (2002), entendem que para mitigar a condição, onde a renegociação do contrato é resultado da imprevisibilidade de um evento de sobrevenda causando um desequilíbrio, pois a aplicação da cláusula de rebus sic stantibus. Para Venosa (2012), sautés no âmbito da Lei de Locação e para Souza (2002) deve ser regida pelo artigo 478 do Código Civil e não pelo artigo 19 da Lei de Locação.

A ação de auditoria prevista na Lei de Locação visa apenas a adaptação do aluguel ao preço de mercado, buscando reequilibrar a antiga relação jurídica de locação, sem exigir um fato extraordinário que cause um desequilíbrio, demonstrando apenas por especialistas que o valor está em desacordo com o praticado no mercado (BRASIL, 1991).

Uma pandemia é geralmente uma maneira simples e menos exigente de aplicá-la do que a forma prevista no Código Civil, onde adota a teoria da impedância.

É importante ressaltar que, como a pandemia pode ter alterado diretamente o contrato, criando dificuldades extremas para o inquilino do imóvel, esses efeitos podem não ter se refletido nos valores praticados pelo mercado, e a partir daí virá a base para o novo valor que será estabelecido pela revisão da Lei de Locação (BRASIL, 1991).

A partir de 2020, com dados mensais de sete milhões do mesmo ano, o preço médio de aluguel de estabelecimentos comerciais de até 200 m² (duzentos metros quadrados) observado em dez cidades brasileiras caiu 1,32% nos últimos 12 meses de 2006, ou seja, houve quase estabilidade de valor de mercado durante a pandemia. Levando-se em conta esses dados e aplicando-se a uma possível revisão da ação de locação nos termos da Lei de Locação, as possibilidades de ajuste do valor que atenda às necessidades do inquilino, a ponto de reequilibrar a relação, serão significativamente reduzidas.

Nesta fase, há uma distinção entre a ação revisada prevista na Lei de Locação e a renegociação de contratos previstos na teoria da incorreção proposta pelo Código Civil, de modo que a primeira se baseia em um desequilíbrio entre o valor presente da

renda e o valor de mercado (BRASIL, 1991), a tal ponto que o segundo se baseia em um desequilíbrio causado por condições extraordinárias e imprevisíveis, não necessariamente devido a mudanças no custo do aluguel cobrado pelo mercado, mas sim a um ônus excessivo da provisão por um lado e uma extrema vantagem para o outro (BRASIL, 2002).

A sobrecarga era precisamente uma grande exigência para pedidos de revisão judicial de arrendamentos comerciais durante a pandemia. Alegando que era diretamente afetadas por medidas restritivas, em particular quando são proibidas de trabalhar durante quarentenas, ou como resultado da redução da circulação de pessoas devido a medidas de distanciamento social. É assim que surge a teoria de que a imprevisibilidade está ganhando força como um meio de resolver restrições entre proprietários e inquilinos durante a pandemia covid-19.

DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR NO CDC

O Código de Direitos do Consumidor (Lei 8.078 / 90) contém várias disposições que protegem os direitos dos consumidores, dentre as quais nos limitamos ao estudo das causas/obrigações de um produto ou serviço que um fornecedor consome (BRASIL, 1990).

A Lei 8.078/90 estabelece o art. 12. Os §§ 3 e 14, § 3 estabelecem as razões excluem a responsabilidade, no entanto, sem listar ou mesmo mencionar circunstâncias imprevistas ou circunstâncias de força maior como razões excluindo a responsabilidade (BRASIL, 1990). A questão é se os motivos listados nas regulamentações acima são “exaustivos” ou não (eles não permitem o uso de outros motivos exclusivos). Esse significado reflete a proposta do presente trabalho, que analisamos abaixo.

A transação legal é baseada na suposição de que tudo acontecerá normalmente e, se isso não acontecer, o lado oposto não será culpado, “será liberado”.

Windscheid (2012), já defendeu a ideia de que um negócio legítimo deve sempre ter uma razão, que é a primeira intenção, e não é necessário contrato, porque essa é a essência do negócio. Mas, juntamente com essa intenção geral, pode haver, não diretamente estabelecido, mas devido a circunstâncias futuras e imprevistas, os

motivos necessários que serão percebidos pela outra parte, agindo como uma vontade limitada.

Cada produto ou serviço, por mais seguro e inofensivo, sempre carrega um limite de insegurança para o consumidor e pode até causar danos ao consumidor, causando perdas que são determinadas por obrigações contratuais e não competitivas, dependendo da preferência de cada caso, relações legais com o consumidor, que podem ou não ser contratuais.

A obrigação violada, no entendimento da doutrina, é diferenciada em obrigação legal e obrigação contratual, como já mencionado, resultando em um passivo conhecido como não contratual ou aquiliano, no caso do primeiro, e passivo contratual, no caso do segundo, que decorre do contrato de cuja origem as obrigações legais são determinadas e aceitas pelas partes no contrato.

CDC em seu art. 12 e 14 preferiu unificar as obrigações contratuais e extracontratuais de proteger as vítimas em risco de consumo, assumindo uma responsabilidade estrita, independentemente da falha de corrigir os danos aos consumidores (BRASIL, 1990). O legislador atribui ao consumidor, mesmo que ele não tenha celebrado um contrato direto com o fornecedor adequado, a oportunidade de processá-lo em relação aos danos sofridos pelo produto sujeito ao consumo.

O dano, de acordo com o conceito de Diniz (2014), "pode ser definido como o dano (redução ou destruição) que, como resultado de um determinado evento, uma pessoa sofre contra sua vontade por qualquer bem ou interesse legal, patrimonial ou moral".

O Artigo 12 da Lei determina que o fabricante, o construtor, seja o nacional ou o estrangeiro e o importador são responsáveis, independentemente do mau funcionamento, por reparar os danos causados aos consumidores por um defeito resultante do projeto, fabricação, montagem, fórmulas, processamento, apresentação ou embalagem de seus produtos, bem como informações insuficientes ou inadequadas sobre seu uso e riscos (BRASIL, 1990).

O art. 14 do mesmo sistema jurídico também diz que o prestador de serviços é responsável, independentemente de sua culpa, pela eliminação das perdas causadas aos consumidores (com exceção dos serviços de profissionais liberais - artigo 14, § 4),

impondo ônus da prova ao fornecedor, que pode estar isento, nos termos do art. 12, § 12 § 3, I, II, III e art. 14 § 3, II da Lei 8.078 / 90 (BRASIL, 1990).

Embora a responsabilidade seja objetiva, o código do consumidor destacou alguns dos motivos da "exclusão de responsabilidade", que, segundo Benjamin (2009), "o Código adotou um sistema ultrapassado de responsabilidade civil que não significa absoluto", a capacidade de prever certos elementos excepcionais, como a ausência de um defeito em um produto ou serviço (Artigo 12 § 3º II e Artigo 14 § 3º II), bem como a impossibilidade de colocar um produto no mercado (Artigo 12 § 3º I) e em todas essas hipóteses de isenção e o ônus da prova é o guardião legal, uma vez que esta disposição estabelece que não será responsável por provar tais razões (BRASIL, 1990). Com grande habilidade, Stiglitz (*apud* BENJAMIN, 2009) que a isenção total ou parcial da responsabilidade de um fabricante exige, portanto, a presença de qualquer um dos elementos de um obstáculo à causalidade, isto é, um evento acidental ou força maior, externo ao tópico.

O Art. 1.058 do Código Civil de 1916 estabelecia um desastre natural e força maior como forma de isenção de responsabilidade, na qual estabelece que o devedor não é responsável pelos danos causados por um desastre natural ou força maior, a menos que a lei concorde o contrário (BRASIL, 1916).

É importante enfatizar que uma violação intencional ou culpada é uma fonte de responsabilidade, enquanto a violação de caso fortuito ou força maior implica o término da obrigação na lição de Arnaldo Wald em a obrigação de compensar as perdas e danos, sendo este começando domina a lei brasileira. Portanto, é necessário distinguir entre não conformidade justificada por força maior ou circunstâncias imprevistas e uma não conformidade culpada ou intencional para continuar um estudo focado.

A violação acusada assume a responsabilidade do devedor. Qualquer pessoa que não cumpra as obrigações é responsável por perdas e danos; O devedor culpado de inadimplência impõe uma obrigação legal de compensar as perdas que eles causaram. Orlando Gomes responde que uma inadimplência acidental, em regra, não cria responsabilidade para o devedor. De acordo com a lei geral, o devedor não é responsável por danos resultantes de casos acidentais (RODRIGUES, 2002).

No art. 1058, um único parágrafo do Código Civil de 1916 define Caso Fortuito ou Força Maior, com o qual é verificada a identificação com o fato necessário, cujos objetivos não poderiam ser evitados ou evitados (BRASIL, 1916). Estritamente falando, esse é um ato fora do controle das partes negociadoras, que também não foi causado por negligência, imprudência ou negligência, e “desastre natural ou força maior constitui uma exclusão de responsabilidade pelo término dos relacionamentos” de um relacionamento causal entre as ações do agente e os danos sofridos pela vítima”.

O Código Civil Alemão prescreve no capítulo da Lei de Obrigações um exemplo da impossibilidade de fornecê-lo aos comerciantes, afirmando que a tradição de uma coisa comprada de um comprador quando ele não transfere direitos de propriedade (neste caso, conformidade e a obrigação é paga), coloca a coisa em risco para o comprador. Se agora isso aparentemente não é um erro de um dos parceiros do contrato e, por esse motivo, é impossível fornecer ao comprador, na verdade, você não pode reclamar danos ao vendedor, mas corre o risco de morte acidental (BGG, 1981, § 446 *apud* SCHLUTER, 2002). E não há culpa de nenhum dos parceiros contratuais.

A questão permanece: o Código do Consumidor será uma exceção aos princípios aqui estabelecidos, reconhecendo como motivo de ações de responsabilidade fora da vontade das partes contratantes (consumidor/fornecedor), devido a caso fortuito ou força maior?

As leis nacionais atuais permitem que eventos acidentais e circunstâncias de força maior excluam a responsabilidade civil. O Código do Consumidor não foi estabelecido como um motivo excepcional de responsabilidade entre os outros motivos listados; no entanto, conforme entendimento já expresso, ele não foi afastado, permanecendo como motivo para evitar a obrigação de indenizar.

O caso fortuito e as circunstâncias de força maior, embora não expressamente previstos no CDC, estão previstos no artigo 393 do Código Civil atual, de 2002, que, como regra geral, exclui a responsabilidade da lei brasileira (BRASIL, 2002).

Diante de inúmeras discussões / contradições, por um lado, aqueles que acreditam na existência de circunstâncias de força maior e aleatória, como no caso de Coelho (2007, p. 33):

O fornecedor também é liberado do dever de indenizar em demonstrando a presença, entre as causas do acidente de consumo, da força maior ou do caso fortuito, desde que posteriores ao fornecimento. A força maior ou os casos fortuitos anteriores ao fornecimento não configuram excludentes de responsabilização, uma vez que o fundamento racional da responsabilidade objetiva do empresário, por acidente de consumo, se encontra exatamente na constatação da relativa inevitabilidade dos defeitos no processo produtivo. Assim o mais diligente dos empresários pode acabar oferecendo ao mercado produtos com defeitos. Ora, se esses não são resultantes da conduta culposa na organização da empresa, somente podem explicar pela superveniência de força maior ou caso fortuito. Contudo, ao se manifestarem esses fatores após a introdução do produto na cadeia de circulação econômica, não se verificam mais aqueles pressupostos da responsabilização objetiva do fornecedor. Por esta razão, a prova do caso fortuito e da força maior posteriores ao fornecimento libera do ressarcimento dos danos. Com efeito, a manifestação de tais fatores, posteriormente ao fornecimento, desconstitui qualquer liame causal entre o ato de fornecer produtos ao mercado e os danos experimentados pelo consumidor. Por exemplo, se o eletrodoméstico é inutilizado por um raio, não se responsabiliza o empresário pelos prejuízos do consumidor.

Da mesma forma, veremos os ensinamentos de Benjamin (2009, p. 22):

O fortuito interno, assim entendido o fato imprevisível e, por isso, inevitável ocorrido no momento da fabricação do produto ou da realização do serviço, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque faz parte da sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se a noção geral de defeito de concepção do produto ou de formulação do serviço. Vale dizer, se o defeito ocorreu antes da introdução do produto no mercado de consumo ou durante a prestação do serviço, não importa saber o motivo que determinou o defeito; o fornecedor é sempre responsável pelas suas conseqüências, ainda que decorrente de fato imprevisível e inevitável.

Na direção oposta, Nunes (2011, p. 23), que afirma que desastres naturais e causas de força maior não são exclusivos da responsabilidade do fornecedor. Como segue:

O risco do fornecedor é mesmo integral, tanto que a lei não prevê como excludente o dever de indenizar o caso fortuito e a força maior. E, como as mesmas não estabelece, não pode o agente responsável alegar em sua defesa essas duas excludentes. O que acontece é que o CDC, dando continuidade, de forma coerente, à normatização do princípio da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, preferiu que

toda a carga econômica advinda do defeito recaísse sobre o agente produtor. Na verdade, o fundamento dessa ampla responsabilização é, em primeiro lugar, o princípio garantido na Carta Magna da liberdade de empreendimento, que acarreta direito legítimo ao lucro e responsabilidade integral pelo risco assumido. E a Lei nº 8.078, em decorrência desse princípio, estabeleceu o sistema de responsabilidade civil objetiva. Portanto trata-se apenas de questão de risco do empreendimento. Aquele que exerce a livre atividade econômica assume esse risco integral (NUNES, 2011, p. 23).

Hoje, com base no entendimento de vários autores, inclusive os mencionados acima, bem como no entendimento jurisprudencial, podemos dizer que essa discussão foi superada, distinguindo-se em duas situações que são um ato interno e externo fortuitos, de grande importância: Relações com os consumidores. No entanto, um entendimento de Cavalieri Filho (2008) pode ser visto abaixo:

O fortuito externo, assim entendido aquele fato que não guarda nenhuma relação com a atividade do fornecedor, absolutamente estranho ao produto ou serviço, via de regra, ocorrido em momento posterior ao da fabricação ou formulação. Em caso tal, nem se pode falar em defeito do produto ou do serviço, o que, a rigor já estaria abrangido pela primeira excludente.

Em vista do exposto, é importante entender que, quando se trata de eventos aleatórios internos, esse evento ocorre de maneira imprevisível/inevitável, ou seja, ele próprio é um evento aleatório. Ao contrário de um evento externo aleatório que ocorre depois que um produto é colocado no mercado consumidor.

Em qualquer caso, se o defeito aparecer antes da comercialização do produto ou se houver um defeito no serviço, o fornecedor será responsável por esse fato, independentemente da causa do dano/defeito, mesmo que seja imprevisível ou inesperado devido ao fato que o acidente do consumidor - esse é o risco inerente à empresa, que causa um defeito de fabricação.

Quanto ao acidente externo, não há conexão com as atividades do fornecedor, pois a causa do dano surgiu após a comercialização do produto, liberando o fornecedor da responsabilidade, ou seja, o fato de o dano ser extraordinário não pode evitado.

Ressaltamos que a hipótese defendida como fundamento da isenção de responsabilidade no Código de Defesa do Consumidor (catástrofe natural ou força maior) não deve ser confundida com as razões da "teoria da imprevisibilidade"

destacada por Fonseca (*apud* RIZZARDO, 2015), que estabelece tal possibilidade e grandes forças significam ideias diferentes sobre os requisitos necessários para a “teoria da imprevisibilidade” com diferentes racionais e consequências; onde “o caso de força maior ou acidente só é revelado se implicar a impossibilidade absoluta de execução; e em casos imprevisíveis, também é considerada a impossibilidade subjetiva ou o custo excessivo do serviço” (FONSECA *apud* RIZZARDO, 2015).

Gomes (1990) interpreta que as consequências da não conformidade por excesso de custos dos serviços são diferentes, o que implica reconhecer a teoria da imprevisibilidade e da não conformidade por acidente. A regra pacífica é que o devedor não responde pelos danos decorrentes do caso fortuito ou de força maior. O princípio é plenamente justificado. Enquanto a causa da infração não for esclarecida, seria injusto forçá-lo a reparar os danos, pois essa obrigação é, na realidade, uma sanção que se aplica a quem se comporta sem culpa.

O excesso de trabalho, explica Gomes (1990), só atrapalha o cumprimento do compromisso. Portanto, não se cumpre “pela impossibilidade, mas extremamente difícil”, confirmando assim o entendimento da possibilidade de reconhecimento de um evento aleatório.

De acordo com a legislação brasileira, os termos desastres naturais e força maior são sinônimos, confundem-se pelas consequências de ambas as situações, dando-lhes a mesma interpretação, ao contrário do que ocorre em leis estrangeiras, que dão diferentes interpretações jurídicas às duas instituições.

Alguns estudiosos preferem distinguir entre acidentes e força maior, caracterizados o primeiro por sua inconveniência e o segundo por sua inevitabilidade, o que confunde até duas instituições inocentes. É certo que a inexistência de culpa é confirmada pelo zelo habitual do infrator, devendo, em caso de acidente, apresentar-se como fato irresistível; esses pressupostos, além da chamada “teoria da imprevisibilidade”, não devem ser confundidos com motivos de recusa.

Conclui-se que o legislador, sem elencar diretamente as causas de responsabilidade no Código de Direito do Consumidor (diretamente), não excluiu o reconhecimento de caso fortuito ou força maior como forma de excluir a responsabilidade do fornecedor ao final do processo, a relação de causa e efeito entre

o Fato e o dano sofrido pelo consumidor que pagou a obrigação é reconhecida pela legislação nacional e utilizada nas relações jurídicas do Código do Consumidor. A conclusão também ressalta que a "teoria da imprevisibilidade" implica na impossibilidade subjetiva ou no custo excessivo do serviço, não exclui o direito do consumidor de exigir uma justa indenização, uma vez que é um obstáculo ao cumprimento da obrigação; se não der certo "por falta de tempo, mas extremamente difícil", por caso fortuito e força maior.

Assim, presume-se que a intenção do legislador não é limitar o caso fortuito ou força maior das causas excepcionais elencadas no Código do Consumidor para delimitar as múltiplas hipóteses que regem as relações consumidor-fornecedor.

A responsabilidade do prestador de responder "independentemente de culpa" para reparar o dano do consumidor significa responder mesmo que não haja culpa (conforme evidenciado pela diligência normal do prestador); por não responder quando há dano, um evento aleatório, ou força maior, como evento irresistível, caracterizado pela inevitabilidade e impossibilidade, reconhecidos como motivos de irresponsabilidade, é reconhecido e aplicado contra a teoria da responsabilidade objetiva consagrada no Código de Defesa do Consumidor.

CONCLUSÃO

A revisão do tratado presente na história do direito desde os tempos mais distantes com referências da época do Código de Hamurabi, através do direito romano, onde foi traduzido para o artigo *rebus sic stantibus*, cruzou a história antes da admoestação do esquecimento durante o modelo liberal de Estado que prevaleceu nos séculos XVIII e XIX, tendo recebido sua salvação quando a adoção do próprio Estado intervencionista ocorreu no século XX quase todo o nosso sistema jurídico permite ao Estado intervir, em casos excepcionais e ao apresentar determinadas reivindicações, através do sistema judiciário, em questões jurídicas privadas.

Essa intervenção baseia-se em teorias revisionais, entre as quais destaca-se a teoria da impedância, que atua em busca de equidade contratual relacionada aos princípios contratuais, especialmente a função social dos contratos, equilíbrio

contratual e boa-fé objetiva, amenizando assim a aplicação do princípio pacta sunt servanda.

Atualmente, em meio à pandemia covid-19, há um grave problema para as locações urbanas não residenciais, nas quais o inquilino, pintado pelas restrições sanitárias impostas pelo governo, foi severamente violado em relação ao uso do imóvel alugado, de modo que essa situação levou a um processo judicial em busca da possibilidade de revisão desses contratos.

Embora a Lei de Arrendamento contenha disposições específicas para a revisão das medidas de arrendamento, a jurisprudência do país de origem, julgada ao longo deste estudo, é esmagadoramente entendida como a aplicação da teoria impun à revisão de arrendamentos não residenciais devido à pandemia.

É importante ressaltar que a Lei de Arrendamento é específica no artigo 79 em relação à aplicação subsidiária do Código Civil somente se for omitida. No entanto, parte da doutrina acredita que, quando se trata da teoria da insolvência, o Código Civil deve regulamentar a revisão da locação. O fato é que, mesmo aplicando a teoria da impureza, a característica do efeito revisional da renda já é regulada por uma regra específica que prevalece sobre a regra geral contida no Código Civil.

Portanto, mesmo que seja um obstáculo para os inquilinos afetados pela pandemia covid-19 com contratos que não atendam a uma exigência contratual de três anos, é um requisito padrão especial que deve ser cumprido, pois busca a estabilidade do contrato e o não cumprimento pode levar à insegurança jurídica.

Outra questão urgente é que, embora a Lei do Aluguel estabeleça limites sobre o custo inicial do aluguel na revisão, a jurisprudência na maioria dos casos com base na pandemia COVID-19 toma decisões além dos parâmetros que são precipitados pela norma.

Observa-se que, apesar de, além da aplicação subsidiária do Código Civil, apesar da disposição da teoria da revisão na Lei de Arrendamento, a prática judicial analisada aplicou a teoria da imprecisão, ignorando algumas de suas exigências ou outras flexíveis. Nesse sentido, a demanda por uma vantagem extrema para o proprietário deve-se à pandemia covid-19, já que a verdade é que todos sobreviveram aos efeitos da pandemia, por isso reivindicar uma vantagem extrema para o proprietário nesta

situação é muito aventureiro e, como foi analisado, em nenhum dos casos isso foi demonstrado.

Assim, no que se refere à renegociação do arrendamento de imóveis não residenciais em relação à pandemia Covid-19 com base na teoria da impedância, entende-se o entendimento em outro sentido, inclusive o da maioria até agora, como violado, devido ao provimento de uma ação de locação de auditoria na Lei de Locação e à falta de requisitos necessários para aplicar essa teoria a esta situação.

Assim, no caso de uma auditoria do aluguel de estabelecimentos não residenciais, o ideal seria cumprir o procedimento específico contido na regra especial, evitando uma situação de insegurança jurídica para milhares de proprietários que dependem do aluguel para sobreviver.

Além disso, como forma de resolver a situação apresentada, entende-se que as formas de composição extrajudicial entre proprietários e inquilinos devem ser incentivadas.

Diante da exacerbação da pandemia de coronavírus, cujas consequências superam os aspectos de saúde, muitas empresas já estão mobilizando e notificando seus parceiros da impossibilidade de cumprir os contratos firmados por motivos de força maior. Afinal, essas empresas têm o direito de fazer isso?

Primeiro, é necessário determinar se as partes estão sujeitas, direta ou implicitamente, à jurisdição nacional, uma vez que esse assunto será considerado aqui pela legislação brasileira.

Com base nisso, o artigo 393 do Código Civil estabelece que o devedor não será responsável por perdas resultantes de circunstâncias imprevistas ou de força maior, a menos que ele assuma responsabilidade explícita por eles e, além disso, o único parágrafo estabelece que esta é a instituição Só é aplicável se os efeitos resultantes forem imprevisíveis e inevitáveis (BRASIL, 2002).

Portanto, apesar do princípio da libertação, deve haver um obstáculo real e comprovado que justifique a impossibilidade de cumprir as obrigações contratadas, e não uma desculpa comum.

No entanto, se o obstáculo, embora real, for temporário, o cumprimento da obrigação deve, em princípio, ser suspenso, a menos que o atraso que surgir justifique

a rescisão do contrato. Se o obstáculo for final, o contrato geralmente deve ser rescindido, restaurando, se possível, o status quo.

Existem acordos em que as partes já preveem eventos modelados (ou não) como circunstâncias de força maior, mesmo que quase renunciem ao direito de justificar o cumprimento de uma determinada obrigação, assumindo os riscos de forma voluntária e completa, que também devem ser analisados.

Imagine, por exemplo, um contrato para o fornecimento de máscaras e luvas para uma rede de hospitais. As pandemias e epidemias podem justificar o não cumprimento de uma obrigação básica, uma vez que o objetivo do contrato é fornecer ferramentas básicas de ação, mesmo em situações críticas e excepcionais?

É verdade que, para determinar se uma empresa específica pode usar a exclusão de responsabilidade, é necessário, em cada caso, avaliar os termos do contrato, como as condições gerais para fazer negócios; se o contrato estabelece uma cláusula de exclusão de força maior e, em caso afirmativo, como é determinado; se, na ausência de uma disposição contratual, o coronavírus puder ser interpretado como força maior, etc. Essa análise também deve ser penetrada pela função social do contrato e pela integridade objetiva, pelas regras do direito contratual.

Além disso, é necessário prestar atenção à data de conclusão do contrato, uma vez que, se for assinado no início de 2020, a pandemia provavelmente não será considerada um evento de força maior, uma vez que o requisito de imprevisibilidade não seria atendido. Por outro lado, medidas preventivas radicais, como toque de recolher em certas áreas geográficas, também são inéditas, o que suscita o debate sobre a exclusão de responsabilidades.

É igualmente importante analisar se a implementação deste contrato será extremamente cara para uma das partes, levando em consideração a possível previsibilidade, o que levará a um forte desequilíbrio contratual. Nesse caso, o devedor pode utilizar a regra contida no artigo 478 do Código Civil, que determina que, nos contratos de execução contínua ou diferida, se a execução de uma das partes se tornar excessivamente cara, com vantagem extraordinária para o outro, devido a eventos extraordinários e imprevisíveis. O devedor pode exigir a rescisão do contrato (BRASIL, 2020).

É claro que, além das disposições legais, deve-se notar que, em circunstâncias tão excepcionais, as partes têm uma tendência inerente a procurar maneiras de minimizar suas perdas, com o argumento de que seu problema é mais do que um problema. Por outro lado, em tempos de crise, o senso comum deve ser usado.

O uso de regras gerais, entendimentos aplicáveis em situações gerais, disposições rígidas e legislação hiper protecionista não parece ser o melhor caminho no final, a Lei evolui e, dada a natureza crítica do momento, é prudente que, além das obrigações, se busque meios alternativos para resolver seus conflitos.

No caso específico dos empréstimos, cada instituição bancária tem tomado providências específicas, conforme suas possibilidades e perfil da clientela. Como dito supra, necessário que ambas as partes ajam com bom senso, tanto as instituições bancárias ao propor as possibilidades de cancelamento ou adiamento, quanto os clientes ao realizar estas solicitações.

Dessa forma, o entendimento de que a atual escalada de medidas que restringem o movimento de pessoas e comércio é um evento de força maior depende do contrato analisado, que contém sua previsão ou não. Nesse caso, deve-se avaliar se a definição de força maior inclui situações de pandemia de acordo com o coronavírus atual. Caso contrário, os contratados devem, em princípio, cumprir suas obrigações contratuais para evitar violações e consequências.

REFERÊNCIAS

BENJAMIN, Antônio Herman Vasconcellos. **Manual de direito do consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

BRASIL. Agência Nacional de Vigilância Sanitária. **Regulamento Sanitário Internacional RSI – 2005**. 2009. Disponível em: Acesso em: 07 ago. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 01 jan. 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NO CONTEXTO DA PANDEMIA: UMA POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL. Valquíria Teixeira da SILVA; Ricardo Ferreira de RESENDE. JNT- Facit Business and Technology Journal. QUALIS B1. 2023. FLUXO CONTÍNUO – MÊS DE SETEMBRO. Ed. 45. VOL. 02. Págs. 287-323. ISSN: 2526-4281 <http://revistas.faculdefacit.edu.br>. E-mail: jnt@faculdefacit.edu.br.

BRASIL. **Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985.** Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. Brasília, DF, 24 jul. 1985. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF, 11 set. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 14 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 14 ago. 2023.

BRASIL. **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). Brasília, DF, 10 jun. 2020. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/norma/3225073>. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. Ministério da Saúde. **Coronavírus: o que você precisa saber e como prevenir o contágio.** Brasília, DF, 2020. Disponível em: <https://saude.gov.br/saude-de-az/coronavirus>. Acesso em: 05 ago. 2023.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor.** São Paulo: Atlas, 2008.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil.** Vol. 2, 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Elena. **A lei de locação de imóveis urbanos comentou: lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** São Paulo: Saraiva, 2014.

GODINHO, Adriano Marteleto. **A responsabilidade civil do Estado pela morte indigna das vítimas da Covid-19.** 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-seguro-civil/341811/a-seguro-civil-do-estado%20-%20sang-%20morte-v%C3%ADtimas-gan%C3%A2ncia-19>. Acesso em: 10 ago. 2023.

GOMES, Orlando. livro: **Contratos.** Rio de Janeiro: Forense, 1990.

LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NO CONTEXTO DA PANDEMIA: UMA POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL. Valquíria Teixeira da SILVA; Ricardo Ferreira de RESENDE. JNT- Facit Business and Technology Journal. QUALIS B1. 2023. FLUXO CONTÍNUO – MÊS DE SETEMBRO. Ed. 45. VOL. 02. Págs. 287-323. ISSN: 2526-4281 <http://revistas.faculdefacit.edu.br>. E-mail: jnt@faculdefacit.edu.br.

LAI, M.M.C.; CAVANAGH, D. The molecular biology of coronaviruses. **Advances in Virus Research**, n. 48, p. 1-100, 1997.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: responsabilidade civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4.

SCHLUTER, Wilfried. **Código civil Alemão: direito de família**. 9. Ed. Porto alegre: Fabris Editor, 2002.

SLAIBI FILHO, Nagib Slaibi. **O pressuposto da ação revisional de aluguel de imóvel urbano**: notas sobre o artigo 19, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991. 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-pressuposto-da-acao-revisional-de-aluguel-de-imovel-urbano-notas-sobre-o-artigo-19-da-lei-n-8245-de-18-10-1991/754343012>. Acesso em: 18 ago. 2023.

SOUZA, Sylvio Capanema. Dos contratos no novo código civil. **Revista da EMERJ**, v. 5, n. 20, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 4.

WEISS, S. R.; NAVAS-MARTIN, S. Coronavirus pathogenesis and the emerging pathogen severe acute respiratory syndrome coronavirus. **Microbiology and Molecular Biology Reviews**, v. 69, n. 4, p. 635-664, 2005.

WINDESCHEID, Bernhard. **Diritto delle pandette, trad. italiana**, v.II, §§ 97 e 100. 2012.