http://journal.unoeste.br/index.php/cs/index
DOI: 10.5747/cs.2020.v4.n4.s115
ISSN on-line 2526-7035

Colloquium Socialis

Submetido: 16/10/2020 Revisado: 18/12/2020 Aceito: 08/02/2021

CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAIS EM TEMPOS DE PANDEMIA: AS INFLUÊNCIAS DA NEGOCIAÇÃO, CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO COMO RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Flavia Caroline Marsola, Luis Henrique Ramos Alves, Arthur Leonardo Silva Morais

Universidade do Oeste Paulista – UNOESTE, Curso de Direito, Presidente Prudente, SP. E-mail: fla_marsola@hotmail.com

RESUMO

O presente artigo científico tem como principal objetivo demonstrar a importância da conciliação e mediação nos procedimentos litigiosos que envolvem relações locatícias, mostrar as influências da pandemia mundial nas relações de trato sucessivo, os contratos de locação e a teoria da imprevisão. Para atingir os objetivos buscou-se conceitos jurídicos sobre os referidos institutos, jurisprudências sobre os assuntos, projetos de leis e a legislação vigente. É certo que, o ano de 2020 foi um ano atípico na vida da população mundial, pois vive-se um período Pandêmico que veio a transformar os hábitos de toda sociedade. A Pandemia trouxe o afastamento social, a qual foi considerada o meio mais eficaz de evitar a proliferação do vírus. Contudo, esse afastamento social gerou vários impactos na sociedade, principalmente na área jurídica. Dentre esses impactos encontram-se as relações locatícias, as quais sofreram graves consequências, tendo em vista que as pessoas deixaram de lucrar. E como resolver tal problemática diante do processo que estamos passando? Para isso, chega-se à conclusão de que a maneira mais eficaz e balanceada seria a utilização dos meios alternativos de resolução de conflitos, quais sejam, a mediação e conciliação.

Palavras-chave: Locação residencial e Pandemia Covid-19. Conciliação e mediação em tempos de pandemia. Negociação extrajudicial.

RESIDENTIAL LEASING CONTRACTS IN PANDEMIC TIMES: THE INFLUENCES OF NEGOTIATION, CONCILIATION AND MEDIATION AS RESOLUTION OF CONFLICTS.

ABSTRACT

This scientific article has the principal goal to demonstrate the significance of settlement and mediation in the litigious procedure that involve tenant relationship, show the influences of World pandemic in the successive treaty, the rent contracts and the theory of unpredictability. To reach the goals we searched the juridical concept about referred institutes, jurisprudence about the themes, law projects and legislation in effect. The 2020 year indeed was an atypical year in the World's population life for we are living in a pandemic that transformed the whole society habits. The Pandemic brought to us the social distancing, that was considered the most effective way to avoid the virus proliferation. However, this social distancing created several impacts on the society, mainly in the juridical area. In that impacts there are the tenant relationship, which suffered serious consequences, owing to people are not profiting anymore. So how can it be solved before the process that we are passing? Thereunto, we have the conclusion that the most effective and balanced method would be utilize alternative ways of conflict resolution, whatever they are, mediation and conciliation.

Keywords: Location Residential and Pandemic Covid 19. Mediation and Conciliation in times of pandemic. Negotiation extrajudicial.

INTRODUÇÃO

A Pandemia mundial pelo Novo Corona Vírus (Covid-19), transformou o mundo no ano de 2020. Surgida em Wuhan na China, já infectou milhares de pessoas e afeta os quatro continentes do mundo, resultando em mudança dos hábitos da sociedade.

A Organização Mundial de Saúde – OMS, preocupada com o alastramento do vírus e o colapso do sistema de saúde, recomendou medidas restritivas de circulação de pessoas, sendo certo que o afastamento social foi a forma mais eficaz encontrada para impedir a propagação, sendo acatada por vários países.

O afastamento social gerou impactos em vários ramos da sociedade, impactos sociais, políticos, culturais, trazendo reflexos no poder judiciário, nos litígios em curso e nas demandas futuras.

Com relação aos reflexos pandêmicos no direito, encontra-se o direito contratual, que foi afetado de modo significativo, sendo mais específico, os contratos de locação.

Tendo em conta as restrições de circulação de pessoas e o afastamento social, inúmeras empresas tiveram suas portas fechadas e o desemprego alcançou grande aumento, resultando em impacto econômico muito grande, sentido nos contratos de locação.

Ações de despejo, de cobrança de aluguéis e de revisão de contratos de locação, ocasionadas pela pandemia, passaram a ser apreciadas pelo judiciário. Nesse cenário, não seria crível que as partes, que conhecem as peculiaridades contratuais adequassem as cláusulas para a nova realidade?

Assim, o presente artigo, tem como principal objetivo realizar a pesquisa intitulada como “Os Contratos de Locação Residenciais em tempos de pandemia: as influências da negociação, conciliação e mediação como resolução de conflitos”, buscando demonstrar como a negociação, conciliação e mediação podem ser eficazes para a resolução de conflitos.

Para tanto, foi utilizada coleta de dados por meio de pesquisas bibliográficas e entendimentos jurisprudenciais. Na pesquisa bibliográfica foram utilizados doutrinas, artigos e legislação. Com relação aos entendimentos jurisprudenciais, buscou-se observar os posicionamentos dos tribunais.

No que diz respeito a abordagem da presente pesquisa, utilizou-se a qualitativa, de acordo com Mezzaroba (2017).

Para chegar ao resultado, o capítulo foi dividido em alguns itens: as relações de trato sucessivo e as influências da pandemia em seu cumprimento; os contratos de locação; a teoria da imprevisão; os meios alternativos de resolução de conflitos e os contratos de locação em época de pandemia a necessidade de conciliar.

2. MÉTODOS

Na presente pesquisa, para se chegar aos objetivos propostos, recorreu-se a doutrinas, a jurisprudências, a projetos de lei e a legislação vigente.

No que diz respeito ao método, utilizou-se o método hipotético-dedutivo:

> O pesquisador elege o conjunto de proposições hipotéticas que acredita serem viáveis como estratégia de abordagem para se aproximar de seu objeto. No decorrer da pesquisa, essas hipóteses podem vir a ser comprovadas ou não mediante a experimentação, ou seja, a verificação de seu alcance e consistência. Perceba bem: são hipóteses viáveis, isto é, que poderão ser perfeitamente sustentadas durante a verificação, pelo menos em um primeiro momento (MEZZAROBA, 2017, p. 96).

Com relação a pesquisa, buscou-se observar como a pandemia do Covid-19, influenciou nas relações locatícias, através de julgados e notícias, procurando fomentar a discussão a respeito da importância dos meios alternativos de conflito.

3. RESULTADOS

Através da problemática proposta, foi possível levantar que, embora o locatário encontre-se temporariamente resguardado de sofrer despejo motivado por inadimplência das contraprestações, ainda a melhor saída é a utilização dos métodos alternativos de solução de conflitos, com ênfase na negociação direta, com o objetivo de possibilitar às partes revisão das cláusulas anteriormente acordadas, visando a sobrevida do contrato de locação. Isso porque, o

ingresso junto ao Poder Judiciário, além de ser mais dispendioso, ocasiona, geralmente, a extinção do contrato de locação, vez que no processo judicial, as partes assumem inconscientemente a postura de adversários, protegendo exclusivamente seus interesses pessoais, impossibilitando na maioria das vezes a continuação do contrato.

4. DISCUSSÃO

4.1 As relações de trato sucessivo e as influências da pandemia em seu cumprimento.

As relações de trato sucessivo nos dizeres de Gonçalves (2019), são contratos cumpridos por atos reiterados, conhecidos ainda por execução continuada, podendo ser citado a título de exemplo, os contratos de compra e venda a prazo e os contratos de locação.

Acontece que as assertivas contratuais contemporâneas ao negócio levam em consideração cenário financeiro de desenvolvimento regular, oscilações abaixo e acima das expectativas econômicas são analisadas e a relação que nasce neste momento é definida.

Destarte, esse cenário esperado pode ser modificado substancialmente quando o pano de fundo social, financeiro, empregatício, jurídico, mudam a contornos não esperados quando da realização do negócio. Crises econômicas vividas no Brasil embasam essa narrativa (WELLE, 2020).

Atualmente a sociedade passa por período conturbado, uma grande pandemia instalou-se no mundo inteiro, causando desordem na economia mundial e nacional. Para o controle da citada pandemia, países de quase todo o mundo restringiram o acesso e a movimentação das pessoas em seus territórios.

Nesse sentido, de acordo com Gerbelli (2020), os reflexos econômicos já foram percebidos de início, podendo ser ilustrado pelas oscilações nas ações das bolsas de valores mundiais, no aumento do valor do dólar e, como consequência, a desvalorização de outras moedas, a redução da taxa Selic, as influências no comércio global e até mesmo as crises e as instabilidades políticas.[1]

No Brasil não foi diferente, a pandemia chegou no início do mês de março de 2020, trazendo inúmeras consequências, tais como a forte queda no valor do barril de petróleo, o fechamento de várias microempresas, as ações na bolsa de valores caindo em alta porcentagem, sendo necessário utilizar-se do *circuit breaker* para conseguir manter a segurança nas ações e os comerciantes e varejistas sofrendo com a grande perda, e a pergunta: como conciliar tais influências, com as relações de trato sucessivo? (ALVARENGA, 2020)

Nesse aspecto, entende-se que diante de tal causa, os contratantes então têm de adequar a relação para a nova realidade a fim de que possa ser cumprida. Contratante e contratado passam a ter interesse nessa adequação, de um lado há expectativa de superação da crise e, de outro, a continuidade empresarial.

Correção monetária a níveis aceitáveis, não incidência de juros e multas contratuais, parcelamento de débito, já são nossos conhecidos quando falamos em imprevisões econômicas e relações de trato sucessivo, entretanto, se até este momento histórico a população já havia passado por crises, pouca experiência existe quando se fala de algo como a Pandemia pela Covid-19.

Nesses aspectos, conseguimos ver de forma inequívoca, que a pandemia trouxe consequências mundiais e nacionais, principalmente no que tange ao fator econômico, mas não é só isso, a pandemia trouxe ainda reflexos no Poder Judiciário, influenciando de maneira significativa os litígios presentes e as demandas que ainda estão por vir, tais como as relações de trato sucessivo, a qual abordaremos neste estudo.

4.2 Os Contratos de Locação.

O Contrato de Locação é modalidade do direito contratual. O conceito de locação tem seus primórdios no direito romano, onde eram reconhecidas três espécies de locação, a) *locatio operarum,* locação de mão de obra; b) *locatio operis faciendi,* locação de realização de obra; c) *locatio rei*, locação de coisas (SCHREIBER, 2020).

De acordo com o autor acima citado, em nosso sistema jurídico tanto a *locatio operarum* quanto a *locatio operis faciendi,*

[1] Com coronavírus, economia global deve ter pior desempenho desde a Grande Depressão, diz FMI. Para o Brasil, o FMI estima que o PIB deste ano vai encolher 5,3%. Se a nova previsão do Fundo se confirmar, o país deve colher o pior desempenho desde 1901, pelo menos. Mais informações disponíveis em: https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/04/14/com-coronavirus-economia-global-deve-ter-pior-desempenho-desde-a-grande-depressao-diz-fmi.ghtml

deixaram o campo da locação e passaram a pertencer aos contratos de prestação de serviços e à empreitada. É certo que o atual ordenamento jurídico contempla a locação como tipo contratual que se restringe a bens.

Com o passar do tempo, as relações de locações foram se modificando. No século XX passaram por várias mudanças e sofreram grande influência por conta do cenário de guerra que o mundo vivia.

De acordo com Sylvio Capanema de Souza (2019, p. 04):

> A locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. Como corolário das pressões sociais, o legislador deste século, mormente após a Segunda Grande Guerra, procurou inelutavelmente proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade. Conclusão sumária se faz no sentido de que a grande população, em princípio, não tem acesso à propriedade da casa própria.

Atualmente, essas relações se encontram disciplinadas pelo Código Civil e pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regulamenta as locações de imóveis urbanos. Por meio da locação, encontramos dois agentes, o locador e o locatário, criando uma relação de trato sucessivo, sendo o locador aquele que entrega o bem para o locatário, o qual lhe paga um preço como contraprestação.

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2020b, p. 02):

> A locação de coisas se dá quando uma pessoa (o locador) se obriga a entregar o uso e gozo de uma coisa durante certo tempo a outra (o locatário), o qual por sua vez se obriga a pagar um preço. O conceito vem expresso no artigo 565: "Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Ainda dentro da conceituação do contrato de locação, Sylvio Capanema de Souza (2019, p. 09) dispõe que:

> Partindo-se, portanto, do conceito genérico do contrato de locação de coisas constante do Código Civil, tanto o passado quanto o atual, podemos dizer que a locação do imóvel urbano é o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo de imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração.

O Contrato de locação, nos dizeres de Venosa (2020b) é, em regra, um contrato bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual e de trato sucessivo. É também sinalagmático, pois existe dependência recíproca de obrigações entre as partes.

Flávio Tartuce (2020, p. 438) nesse sentido dispõe que:

> No tocante à natureza jurídica do contrato de locação de coisas, trata-se de contrato bilateral ou *sinalagmático* (pois traz obrigações recíprocas), oneroso (pela presença de remuneração), comutativo (as partes já sabem quais são as prestações), consensual (aperfeiçoa-se com a manifestação de vontades) e informal e não solene (não é necessária escritura pública ou forma escrita, como regra geral).

> Trata-se também de típico contrato de execução continuada (ou de trato sucessivo), uma vez que o cumprimento se protrai no tempo na maioria das hipóteses fáticas.

Por meio do contrato de locação, nasce deveres para o locador, bem como para o locatário, disciplinados no Código Civil, nos artigos 566 e 569. As obrigações do locador consistem em entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário e garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

As obrigações do locatário consistem em: servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar; levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, fundadas no direito; finda a locação, restituir a coisa no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular.

Os contratos de locação, podem ser realizados por tempo determinado, e por alguns fatores específicos da lei podem vir a se tornar indeterminados. A legislação pátria de acordo com o artigo 3º, permite que o contrato seja ajustado por qualquer prazo, impondo apenas uma exceção, que caso o contrato seja superior a dez anos, requer-se a vênia conjugal.

Sylvio Capanema de Souza (2019, p. 33) aduz que:

> É da tradição do direito brasileiro não impor restrições temporais ao contrato de locação, que pode ser celebrado por qualquer prazo, ainda que muito longo, ao contrário de outros sistemas jurídicos, que limitam o prazo máximo da locação de imóveis, para evitar que ela se transforme, por via oblíqua, em compra e venda. No Brasil sempre vigorou absoluta liberdade para convencionar o prazo da locação, cabendo às partes, sem interferência do Estado, decidir, a respeito, o que melhor lhes aprouver. Também poderá a locação de imóveis ajustar-se por prazo determinado ou indeterminado. No primeiro caso, as partes estabelecem um termo final determinado, que deverá ser por elas respeitado, salvo em situações excepcionais. Não há que se confundir a locação por prazo indeterminado com locação eterna, o que a lei veda.

O contrato de locação, possui três espécies, denominadas locação residencial, locação não residencial e locação especial. A locação residencial, encontra-se disciplinada no artigo 46 da Lei do Inquilinato. Por meio dela, entende-se que o locador cede o uso e gozo de sua propriedade para o locatário para que este a utilize com a finalidade de moradia.

A locação residencial, possui algumas peculiaridades conforme o artigo 46, que traz em seu *caput* a possibilidade da chamada denúncia imotivada ou vazia, a qual dispõe que cessado o período estipulado, independentemente de notificação ou aviso, poderá o locador reaver o seu imóvel do locatário, denominado de direito de retomada.

Acontece que, tal contrato pode ser protraído no tempo, o parágrafo primeiro, do referido artigo acima citado, traz tal previsão, onde dispõe que findo o prazo ajustado entre as partes e o locatário na posse do imóvel por 30 dias sem oposição do locador, o contrato será prorrogado, passando a ser um contrato de locação por prazo indeterminado.

Nesse sentido, Flávio Tartuce (2020, p. 467) dispõe que:

> *Contratos fixados por escrito por trinta meses ou mais* – nestes casos, o contrato se rescinde no término do prazo, com prorrogação por tempo indeterminado, caso silentes as partes por mais de trinta dias. Ocorrida a

> prorrogação, caberá denúncia imotivada (*denúncia vazia*), a qualquer tempo, com 30 dias para a desocupação. Mas, na ação de despejo, se o locatário concordar em sair do imóvel, terá seis meses para a desocupação. Essas são as regras que podem ser retiradas dos arts. 46 e 61 da Lei de Locação. Determina o Enunciado n. 12 do extinto 2.º TACSP que: "Locação residencial ajustada antes da Lei do Inquilinato admite denúncia vazia e retomada imotivada".

De maneira semelhante, o artigo 47 da referida lei, dispõe que caso o contrato tenha sido firmado de forma verbal ou até mesmo por escrito, com prazo inferior a trinta meses, findo prazo a locação se prorroga automaticamente por prazo indeterminado.

Nos termos dos incisos do artigo 47, tal contrato somente não se prorroga nos casos do artigo 9º da mesma lei, locação relacionada com o emprego do locatário, pedido para uso próprio, cônjuge, companheiro, para uso residencial, pedido para demolição e edificação pelo poder público, ou ainda a vigência ininterrupta ultrapassar cinco anos.

Pois bem, visto a locação residencial, cabe a nós citarmos e explicarmos em poucas palavras a chamada locação não residencial. A locação não residencial, consiste nas locações relacionadas aos imóveis destinados ao comércio, encontrando regulamentação no artigo 51 da Lei do Inquilinato. Cumpre ressaltar, que a locação não residencial, possui um tratamento legal complexo (TARTUCE, 2020).

Por fim, a locação especial está prevista no artigo 53 da referida lei, a qual as locações se restringem a alguns estabelecimentos, como hospitais, unidade sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo poder público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas.

Embora a lei do inquilinato seja ampla, como citamos acima, se dividindo em três espécies, na análise dos próximos itens do referido estudo iremos nos restringir na abordagem da locação residencial, a teoria da imprevisão, negociação, conciliação e mediação como forma de resolução de conflitos, as influências do caso fortuito e força maior e a revisão contratual em tempos de pandemia.

4.3 A Teoria da Imprevisão.

De início, é válido salientar que a disposição de vontades é um dos requisitos obrigatórios para celebração contratual, fazendo pairar na relação jurídica o princípio da força obrigatória dos contratos, em latim, *pacta sunt servanda*. Segundo a cláusula em referência, o contrato faz lei entre as partes[2]

Dessa forma, os contratantes se vinculam às regras pactuadas devendo segui-las como se leis fossem, sob pena de responderem por perdas e danos. A imposição se faz necessária para facilitar as negociações e possibilitar segurança jurídica, sob o risco de vulgarizar o instituto dos contratos.

Ocorre que tal disposição não é absoluta, podendo sofrer relativização caso exista desequilíbrio contratual ocasionado por fato superveniente, imprevisível ao tempo da celebração de contrato. A teoria da imprevisão, decorrente da cláusula *rebus sic stantibus*, encontra respaldo no art. 317 do Código Civil, que preleciona "Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação (BRASIL, 2002)"

Nessa senda, é possível a revisão contratual caso uma das partes esteja em evidente prejuízo em relação a outra, em virtude de fato extraordinário e imprevisível quando da celebração da avença. Oportuno destacar que a parte, supostamente prejudicada, deverá comprovar efetivamente a eventual desproporção entre as contraprestações pactuadas.

Sobre o tema, assevera Sílvio de Salvo Venosa (2020a, p. 131):

> Em primeiro lugar, devem ocorrer, em princípio,

[2] Artigo 421 do Código Civil Brasileiro "A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato".
Artigo 421 -A do Código Civil Brasileiro "Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais".

> *acontecimentos extraordinários e imprevisíveis*. Há sempre uma gradação, na prática, em torno da compreensão desses fatos. No direito do consumidor, mais leve têm se mostrado esses requisitos. Como examinamos, tais acontecimentos não podem ser exclusivamente subjetivos. Devem atingir uma camada mais ou menos ampla da sociedade. Caso contrário, qualquer vicissitude na vida particular do obrigado serviria de respaldo ao não cumprimento da avença. Um fato será extraordinário e anormal para o contrato quando se afastar do curso ordinário das coisas. Será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prever, por maior diligência que tiverem. Não podemos atribuir a qualidade de extraordinário ao risco assumido no contrato em que estavam cientes as partes da possibilidade de sua ocorrência; neste sentido, tem decidido a jurisprudência majoritária.

Ademais, é pertinente expor que os contratos de execução imediata ou instantâneos, via de regra, não são passíveis de revisão contratual por tal fundamento, uma vez que as contraprestações ocorrem a um só tempo, ao contrário dos contratos de execução diferida e execução continuada, quando a execução do contrato ocorre no futuro.

Nestes termos, caso haja desproporção ocasionada por fatores imprevisíveis, como a pandemia pelo Covid-19, demonstrando inviabilidade de que o contrato possa ser cumprido nos moldes que foi realizado, o judiciário poderá adequá-lo à nova realidade.

4.4 Os meios alternativos de resolução de conflitos.

Em virtude da atual crise instaurada pela pandemia de COVID-19, o Poder Público sancionou a Lei n. 14.010/2020, a qual visa regulamentar as relações jurídicas de Direito Privado no período em que perdurar a pandemia causada pelo novo coronavírus.

Embora a lei tenha impedido a concessão de liminar de desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo ajuizadas a partir de 20 de março de 2020, data considerada termo inicial da pandemia de Covid-19 no Brasil, eventuais alugueres em atraso deverão ser objeto de negociação pelos contratantes, ainda mais pelo fato de que tal vedação ao despejo somente poderá ser utilizada até dia 30 de outubro de 2020, momento em que o locador poderá requer os valores em atraso, com correção monetária e juros e ainda a entrega do imóvel, conforme disciplina o Código Civil, a Lei do Inquilinato e eventuais normas existentes no próprio contrato de locação.

Nessa esteira, devem as partes reconhecerem que o momento é de perda para todos e, de comum acordo, renegociarem os termos avençados independente de regras positivadas sobre o assunto, com o objetivo de reequilibrar as contraprestações outrora acordadas em prol da continuidade do contrato.

Dessa forma, com o escopo de se evitar a judicialização e os eventuais prejuízos dela decorrentes, como o desgastante do trâmite processual, o vasto lapso temporal para solução da controvérsia e os prejuízos econômicos para as partes, é indicado aos envolvidos a utilização de instrumentos consensuais de resolução de conflitos, dentre os quais estão a negociação direta, a conciliação e a mediação.

Historicamente, os meios alternativos de solução de conflitos contribuem para a pacificação social, atrelado ao alto índice de êxito, beneficia tanto as partes relacionadas ao litígio quanto o Poder Judiciário. De certo modo, a tentativa de autocomposição deveria ser pressuposto de admissibilidade processual, uma vez que a pretensão resistida é condição da ação (tendo em conta o interesse no ingresso da lide para solução do problema), sem a qual resulta na extinção do processo sem julgamento de mérito, conforme se verifica nos artigos 17, 330 e 485, do Código de Processo Civil.

Assim, pode-se dizer que a tentativa antecipada de negociação, com ou sem auxílio de terceiro, seria necessária, amparada em princípios constitucionais como a razoável

duração do processo e o princípio do acesso à justiça. Na linha do que propõe o Projeto de Lei 3813/2020, de autoria do Deputado Federal Ricardo Barros (PP/PR).

Corroborando com o alegado, extrai recente decisão da juíza de Direito Marcelle Adriane Farias, da 1ª vara Cível da Comarca de Santa Luzia/MA, a qual indeferiu petição inicial de consumidora que não comprovou ter tentado a solução consensual do conflito através da plataforma digital www.consumidor.gov.br.

Em sua decisão, a magistrada destacou:

> [...] a atuação do Judiciário, para que seja considerada legítima, deve ser encarada como última forma de solução do conflito. Última. Nunca como porta de entrada, se existente opção menos custosa aos cofres públicos. Nesta linha de ponderações, há que se compreender que se não há lide – assim entendida como pretensão resistida – não há interesse de agir, ao menos sob a ótica do interesse processual (que já distinguimos do interesse substancial). Por isso que há que se exigir da parte, ao ajuizar a ação, a comprovação de que houve uma injustificada recusa ao atendimento de sua pretensão, sendo esta demonstração uma verdadeira condicionante para a admissibilidade do seu pedido e, por consequência, requisito inafastável para a apreciação do mérito. Cumpre anotar que as limitações orçamentárias impõem a cooperação de todos os agentes para que antes de recorrerem ao Poder Judiciário busquem as vias alternativas de composição de litígios, bem mais baratas, contribuindo assim para que as demandas judicializadas possam ser apreciadas dentro de um prazo razoável de duração, o que é benéfico a todos. Não é demais anotar que o princípio da cooperação é desdobramento do princípio da boa-fé processual, que consagrou a superação do modelo adversarial vigente no modelo do anterior CPC, impondo às partes a busca da solução integral, harmônica, pacífica e que melhor atenda aos interesses dos litigantes, competindo ao juiz velar para que seja de forma menos custosa ao Estado e, em última análise, aos próprios litigantes, pois contribuintes. (TJ-MA – Sentença 0802095-76.2019.8.10.0057. Juíza: MARCELLE ADRIANE FARIAS SILVA, Data de Julgamento: 21/03/2020, 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia). (MARANHÂO, 2020).

De modo geral, os meios alternativos de resolução de conflitos se subdividem em heterocomposição e autocomposição. Sobre o assunto, discorre a eterna professora Ada Pellegrini Grinover (2015, p. 02), vejamos:

> Como é sabido, na heterocomposição, a decisão do litígio é atribuída a pessoa, neutra e imparcial, estranha ao Poder Judiciário. Trata-se de arbitragem, de que encarrega outro artigo do Código (ver art. 3º, par. 1º). Na autocomposição, ao contrário, nada se decide. São as próprias partes, por intermédio de um terceiro facilitador, que trabalham o conflito, podendo chegar a um acordo (que normalmente é uma transação, em que cada parte cede e ganha algo em relação ao conflito, mas que nada impede seja um reconhecimento ou uma renúncia).

A autocomposição, chamada também de justiça conciliativa, pode ser aplicada, via de regra, por meio de três institutos, quais sejam: a negociação direta, a mediação e a conciliação.

Pode-se dizer que a negociação direta é um dos métodos de autocomposição mais antigos do mundo, o qual ocorre cotidianamente nas relações interpessoais. Se aperfeiçoa com a vontade mútua das partes em chegar a um consenso, sem a necessidade de um terceiro para acompanhar a transação, isto é, as partes têm total controle sobre o procedimento.

A conciliação, por sua vez, predispõe de terceiro no qual sugere soluções aos envolvidos, com o objetivo único de chegar ao fim do conflito. Segundo o professor SCAVONE (2019, p. 281), "o conciliador tenta demover as partes a solucionar o conflito acatando suas ponderações e alternativas para a resolução do conflito que, entretanto, depende da anuência das partes.

Por conseguinte, a Lei n.º 13.140/2015 conceitua mediação como sendo, "a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia." (BRASIL, 2015)

Dessa forma, a mediação é um meio extrajudicial de resolução de controvérsias no qual se vale de terceiro facilitador interagindo com as partes no sentido de não recair o problema na litigiosidade sem, entretanto, sugerir formas de acordo.

Dado a semelhança entre mediação e conciliação, é oportuno expor as lições da processualista Fernanda Tartuce, a qual diferencia mediação e conciliação da seguinte forma:

> Tanto na mediação como na conciliação o terceiro imparcial irá colaborar para que envolvidos dialoguem e tornem-se aptos a identificar os interesses sobre os quais podem transacionar. Considere um conflito sobre o valor do aluguel em que o locador exige reajuste segundo o índice contratual, mas o locatário afirma não ter como arcar com o aumento. Apesar de as posições de ambos revelarem preocupações puramente econômicas, outros interesses estão certamente envolvidos na negociação (como a manutenção do contrato, as boas condições do imóvel...). Tanto o mediador quanto o conciliador podem colaborar para que os indivíduos identifiquem a importância dos interesses comuns e cogitem sobre alternativas para contemplá-los. No que tange à apresentação de propostas é que a atuação difere: enquanto o conciliador pode propor soluções, o mediador deve colaborar para que as próprias partes formulem alternativas, de forma a preservar sua autoria na construção da resposta (TARTUCE, 2020, p. 189).

Nesse sentido, por todo o exposto, locador e locatário devem priorizar a resolução da controvérsia de forma extrajudicial, com o objetivo de continuar a vigorar o contrato de locação. Tanto a conciliação quanto a mediação são instrumentos de extrema efetividade, mas verifica-se que a negociação direta se encaixa perfeitamente a atual conjuntura.

Tais formas de composição amigável são benéficas às partes, no sentido de contribuir para a rápida resolução do litígio ao mesmo passo, retirar do poder judiciário demandas passíveis de resolução extrajudicial, deixando a estrutura judiciária a processos de mais alta complexidade.

É de extrema importância que as partes observem que não há adversários, perdedores ou ganhadores, a pandemia atingiu a todos e com toda certeza irá modificar a atual concepção que temos sobre a sociedade e métodos alternativos de solução de conflitos, restando aos indivíduos acompanharem tais mudanças.

A jurisdição é inafastável, de modo que não havendo acordo, as partes podem contar com o Poder Judiciário para resolver o conflito.

4.5 Os Contratos de Locação em Época de Pandemia: a necessidade de conciliar.

Como espécie de relação de trato sucessivo, os contratos de locação são convencionados levando em conta o cenário atual e o futuro esperado. Os contratos são ajustados de acordo com índice de correção monetária. Após a realização, caso o inquilino não arque com o valor estipulado mensalmente, é considerado em mora no dia seguinte ao do inadimplemento e a ação de despejo poderá ser desde logo ajuizada, é o que se observa da Lei de Locação, n. 8.245/91, *in verbis:* "Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos".

Com o intuito de resolver a problemática relacionada com os contratos de locação em tempos de pandemia, o Projeto de Lei n. 1.179/20, previa em seu artigo 9º[3] que não seria concedido liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, até a data de 31 de dezembro de 2020.

Nesse sentido, no dia 10 de junho de 2020, foi promulgada a lei nº 14.010/2020, dispondo sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia do coronavírus. Acontece que o artigo 9º, que estava presente no projeto de lei nº 1.179/20, foi vetado pelo Presidente da República, ou seja, não houve uma regulamentação no que diz respeito ao futuro das locações de imóveis urbanos.

O veto do artigo em comento se deu por dois fundamentos. O primeiro com base no parecer n.º 18/2020 de autoria da Senadora e relatora no projeto em questão, Simone Tebet (MDB/MS), a qual dispunha que a literalidade do artigo 9º era por deveras ampla, não limitando a concessão de liminar a quem de fato teve prejuízos econômicos em razão da pandemia.

Com efeito, o segundo fundamento, apresentado pelos Ministério da Justiça e Segurança Pública, em ato de representação do Presidente da República, assevera que a opção legislativa em suspender as liminares de despejo até 30 de outubro de 2020 contraria o interesse público, uma vez que estariam retirando um efetivo mecanismo de coerção ao pagamento dos aluguéis inadimplidos, ao mesmo passo que estariam dando proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor.

Em que pesem os argumentos apresentados pelo Poder Executivo Federal para justificar a possibilidade de concessão de liminar de despejo, a depender da análise jurídica do juiz, o Congresso Nacional derrubou o veto presidencial, deixando o art. 9º da Lei 14.010/20 com a seguinte redação, *in verbis*:

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

Nesse aspecto, a partir de análise verifica-se que as relações que não foram impactadas pela crise não sofrem alterações, sendo que como resolução, a finalidade passa a ser reequilibrar situações modificadas, adequando-as à realidade da grave crise pode ser amoldada aos artigos 317, 393 e 478, todos do Código Civil Brasileiro.

Assim, as partes poderão solicitar a revisão contratual, amparadas no art. 317[4] do Código Civil - teoria da imprevisão, haja vista o evidente desequilíbrio contratual ocasionado por fato imprevisível ao tempo da celebração, fato este que poderá ser enquadrado a crise sanitária ocasionada pela pandemia de COVID-19.

Ademais, o artigo 393 do mesmo diploma legal, dispõe que, (BRASIL, 2002) "O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado", sendo que o parágrafo único do artigo citado, preleciona que, "O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir."

Judith Martins Costa (2003, p. 199) brilhantemente expõe sobre caso fortuito e força, vejamos:

> Caso fortuito ou força maior caracterizam fato jurídico em sentido amplo, abrangendo fatos em sentido estrito e atos, portanto, acontecimentos

[3] Artigo 9º do Projeto de Lei nº 1.179/20 "Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020".

[4] Artigo 317 do Código Civil Brasileiro "Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

> derivados da natureza ou da ação humana. Porém, o que se leva em conta é um fato juridicamente qualificado: é "necessário" o inevitável (...) O que importa compreender é que o caso fortuito ou força maior não implicam, de *per si*, os limites gerais da responsabilidade por inadimplemento: o que os indica é o fato de conotarmos, a estas expressões, *um evento não imputável ao devedor, que ocasiona a impossibilidade da prestação, tal como devida.*

Ato contínuo, o Código Civil ainda traz em seu artigo 478, a chamada teoria da onerosidade excessiva, a qual busca sanar o desequilíbrio contratual existente, ocasionado por um fato superveniente, imprevisível e extraordinário ao tempo da celebração do contrato, oferecendo à parte prejudicada a possibilidade de pleitear a resolução do contrato.

Nesse aspecto, o artigo em questão dispõe:

> 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).

Em atenção ao princípio da conservação dos contratos, o artigo 479 do mesmo diploma legal, aduz que a resolução poderá ser evitada, se o beneficiado com a relação contratual desproporcional aceitar modificar as condições do contrato.

Por outro lado, é mister consignar a necessidade da parte prejudicada demonstrar a existência de nexo de causalidade entre a pandemia instaurada pelo novo Coronavírus e o desequilíbrio contratual - quando o fundamento para revisão contratual for a pandemia - Convid-19, sob pena de tal revisão ser rechaçada tanto pelo Poder Judiciário, quanto pela parte contrária, quando a negociação ocorrer de forma extrajudicial.

A respeito do tema, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, dispõe sobre a matéria em questão:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. INDEFERIMENTO DA LIMINAR DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DESPROVIDO DE GARANTIA. PRESENTES OS REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO DA LIMINAR. VALOR DEVIDO DESDE JANEIRO DE 2020, TRÊS MESES ANTES DE DECRETADA A PANDEMIA . PANDEMIA MUNDO DO CORONAVÍRUS (COVID-19) NÃO PODE SERVIR DE PROTEÇÃO DO DEVEDOR EM DETRIMENTO DO CREDOR. PRESENTES OS REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO DA LIMINAR PROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - AI 00389507820208190000, Relator: Des(a). NORMA SUELY FONSECA QUINTES, Data de Julgamento: 21/07/2020, OITIVA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 2020-07-24).(RIO DE JANEIRO, 2020).

Nessa senda, extrai-se da decisão retrocitada, a necessidade de a parte comprovar o estreito vínculo entre o pedido de revisão contratual e a pandemia ocasionada pelo novo coronavírus, sendo vedado a revisão contratual amparada apenas em fundamento genérico de crise sanitária, sem existência de nexo de causalidade.

Dessa forma, levando-se em consideração o momento atual em que a sociedade está passando, é notório que haverá grandes influências no mercado imobiliário, crescendo a possibilidade de revisão e resolução

contratual, com base nos artigos acima citados, sendo certo que o cumprimento das obrigações será afetado pela pandemia. Com isso, surge o questionamento: como evitar as resoluções de contratos e as inúmeras lides que poderão surgir?

Conforme abordado em tópico anterior, os meios alternativos de resolução de conflitos são a melhor saída para extinção da crise contratual. Cabe às partes, locador e locatário, reverem temporariamente condições contratuais com intuito de se moldarem a atual conjuntura social, econômica, sanitária e política. Tudo passando pelo consenso dos envolvidos, um acordo com descontos progressivos e isenções temporárias, não a moratória.

A seu turno, o judiciário quando acionado, tenta nivelar prejuízos econômicos da quarentena, distribuindo o ônus financeiro da pandemia a todos os envolvidos, com arrimo aos princípios da razoabilidade e cooperação entre as partes. Contratos que demonstram excessiva onerosidade, proveniente dos reflexos da pandemia, estão sendo revistos.

É o que se observa por recente decisão judicial de Goiânia que concedeu redução de 50% do valor do aluguel a um casal. A esposa teve seu faturamento reduzido de cerca de R$5.000,00 por mês para R$1.000,00, em um comércio de espetinhos e o esposo ficou desempregado, recebendo auxílio emergencial de R$600,00. O aluguel passou de R$1.371,99 a R$685,99, durante os meses de março, abril e maio. Liminar concedida na 17ª Vara Cível e Ambiental, juiz Nickerson Pires Ferreira.[5]

Podemos mencionar também outras decisões como da 36ª Câmara de Julgamento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que não concedeu pedido de suspensão de aluguéis em razão da pandemia, asseverando que o Código Civil permite a readequação de valores, mas não a suspensão de pagamento em decorrência de força maior[6]. E a decisão da 22ª Vara Cível de São Paulo (Juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati), que concedeu a um restaurante o pagamento de 30% do valor do aluguel pelo período de quarentena, devido a redução do número de consumidores [7].

Nesse sentido, se as revisões já vêm sendo concedidas, os envolvidos podem se antecipar e resolver o problema de modo mais célere e barato, pela autocomposição, evitando problemas decorrentes da judicialização, tais como o aumento dos prejuízos econômicos, vasto lapso temporal para resolução da celeuma, espíritos de competição entre as partes com alta chance de resolução contratual, etc. Mais uma demonstração de que a conciliação é a melhor saída[8].

4.6 Considerações finais.

A pandemia do Corona Virus-19 trouxe significativas mudanças no cotidiano das pessoas do mundo todo. As consequências dessas mudanças refletiram de modo relevante na economia, trazendo empobrecimento de grande parte da população. Em razão disso, vários compromissos não puderam ser honrados, ou não puderam nos moldes anteriores.

A crise econômica mundial refletiu nas relações locatícias e, consequentemente no direito. Embora não haja uma saída legislativa criada especificamente visando resolver as minúcias da questão, temos no ordenamento jurídico brasileiro mecanismos para tanto.

De um lado locatário não conseguindo honrar os aluguéis e de outro o locador sem expectativa de que seu imóvel tenha melhor inquilino após o despejo do locatário atual. Chega-se então à conclusão que a saída é manter vigente o contrato adequando-o à nova realidade, momento em que a teoria da imprevisão ganha utilidade na Pandemia.

O judiciário demonstrou estar apto a adequar os contratos de locação ao momento econômico experimentado. Conforme trazido no texto, vários conflitos já foram julgados no sentido de adequar pecuniariamente a situação. Não concederam, por oportuno, a moratória, já que em um dos lados da balança temos o direito

[5] Conforme relatou a advogada Dra. Neliana Fraga "Provamos que houve a queda e as tentativas de negociação. No caso dela, que é autônoma, comprovamos que não estava funcionando a empresa e apresentamos extrato bancário. É perfeitamente possível conseguir essa redução na Justiça, mas primeiro é preciso tentar negociar". Mais informações: https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2020/05/04/justica-reduz-em-50percent-valor-do-aluguel-de-vendedora-que-teve-queda-na-renda-por-causa-da-pandemia.ghtml.
Processo nº 5189030.86.2020.8.09.0051.

[6] Processo nº 1017237-29.2020.8.26.002 – Agravo de Instrumento 2063701-03.2020.8.26.0000

[7] Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100

[8] Conforme bem ressaltado pelo Juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, no julgamento do Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100 "A pandemia do Sars-Cov-2 fará todos experimentarem prejuízo econômico, principalmente no meio privado. Cabe ao Poder Judiciário, portanto, intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que pela conduta de uma das partes a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.

de propriedade e as próprias necessidades do locador.

Embora a resolução do problema possa ser dada pelo judiciário, a demora, os custos e desgaste das partes devem ser levados em consideração. Vários conflitos vêm sendo resolvidos por meio da autocomposição, onde as próprias partes conseguem chegar a um meio termo sobre o contrato.

À medida que a própria sociedade passa a se conscientizar da proporção da crise, entende que todos devem fazer concessões e a conciliação fica mais próxima do cotidiano.

O acordo demonstrou ser o meio mais eficaz, principalmente pela rapidez. A agilidade nestes tempos de pandemia é crucial. Não se obtém justiça somente no judiciário, mais adequada aliás, quando vem das próprias partes.

5. REFERÊNCIAS

ALVARENGA, Darlan. Bovespa despenca quase 14% após 5º circuit breaker em 6 pregões. **G1**. 16 mar. 2020. Disponível em: https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/03/16/bovespa.ghtml. Acesso em 28 jul. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília: Casa Civil, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. Secretaria-Geral. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.** Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997. Brasília: Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm. Acesso em: 11 jul. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Casa Civil, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

COSTA, Judith Martins. **Comentários ao novo código civil:** do inadimplemento das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v.5.

GERBELLI, Luiz Guilherme. Com coronavírus, economia global deve ter pior desempenho desde a grande depressão, diz FMI. **G1**. 14 abr., 2020. Disponível: https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/04/14/com-coronavirus-economia-global-deve-ter-pior-desempenho-desde-a-grande-depressao-diz-fmi.ghtml. Acesso em: 27 jul. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** contratos e atos unilaterais. 16 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v.3.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **Os métodos consensuais de solução de conflitos no novo CPC.** *In:* BONATO, Giovanni. O novo Código de Processo Civil: questões controvertidas. São Paulo: Gen-Atlas, 2015. p. 2. p. 1-21.

MEZZAROBA, Orides. **Manual de metodologia da pesquisa no direito.** 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MARANHÃO (Estado). Tribunal De Justiça Do Estado Do Maranhão. Sentença. Processo n.º 0802095-76.2019.8.10.0057. Partes Litigantes não informada. Juíza de Direito Marcelle Adriane Farias Silva. 29 de mar. 2020. **Diário Oficial da Justiça**, Santa Luzia, 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/7/108300E687A0F1_peticaoinicialindeferida.pdf. Acesso em: 04 ago. 2020.

RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravo de instrumento n.º 0003895078208190000. Agravante: Fabiana Telles Paiva. Agravado: Fábio de Freitas Sartori. Relatora: Des. Norma Suely Fonseca Quintes, 21 jul. 2020. Disponível em: https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/882341538/agravo-de-instrumento-ai-38950782020819000 0/inteiro-teor-882341547?ref=serp. Acesso em: 30 jul. 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Arbitragem, mediação, conciliação e negociação. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985004/cfi/6/2!/4/2/2@0:27.4. Acesso em: 12 jul. 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil: contemporâneo.** 3 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada:** artigo por artigo. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Fernanda. Conciliação em juízo: o que (não) é conciliar? *In:* SALLES, Carlos Alberto de (coord.). **Negociação, Mediação, Conciliação e Arbitragem**, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530984182/cfi/6/34!/4/80/2/2@0:0. Acesso em 10 jul. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil:** teoria geral dos contratos em espécie. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 3.

VENOSA, Silvio de Salvo, B. **Direito civil:** contatos. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024692/cfi/6/10!/4/2/4@0:0. Acesso em: 20 jul. 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo, A. **Lei do inquilinato comentada.** 15 ed. São Paulo: Atlas, 2020.

WELLE, Larissa Linder da Deutsche. Brasil caminha para maior crise econômica de sua história. **UOL.** 19 maio 2020. Disponível em: https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/05/19/brasil-caminha-para-maior-crise-economica-de-sua-historia.htm. Acesso em 28 jul. 2020.