

A ATUAÇÃO DO JUDICIÁRIO NA REVISÃO E RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS PREDIAIS URBANOS RESIDENCIAIS EM RAZÃO DA PANDEMIA E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Thiago Gangemi Barros Detommaso dos Santos

Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade Estácio de Sá – UNESA. Pós-graduado em o Ministério Público e as novas ferramentas do direito contemporâneo pela Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro – FEMPERJ. Advogado.

Resumo – O artigo trata da atuação do judiciário fluminense na revisão e resolução dos contratos prediais urbanos residenciais durante a pandemia da Covid-19. A partir da revisão de literatura, são apresentados os pontos mais relevantes acerca dos contratos locatícios, incluindo a legislação geral e a especial. Apresenta-se, no primeiro capítulo, o tema geral de locações previstos na Lei nº 8.245/91 e no Código Civil Brasileiro e seus reflexos na atualidade. No segundo capítulo, descreve-se a Lei Estadual nº 9.020/20, demonstrando o objetivo a ser alcançado pela norma estadual, colacionando inclusive a justificativa do legislativo para propor a referida norma. E no terceiro capítulo, exemplifica-se as respostas dadas às ações geradas no judiciário fluminense durante a pandemia através de seus boletins mensais informativos. Argumenta-se, nesse último capítulo, a técnica de ponderação adotada pelo judiciário caso a caso, na tentativa de dirimir os conflitos entre direitos e deveres, ora dos locadores, ora dos locatários.

Palavras-chave – Direito Civil. Contratos. Locação. Código Civil. Lei nº 8.245/91. Lei nº 9.020/20. Judiciário Fluminense.

Sumário – Introdução. 1. A revisão e a resolução dos contratos locatícios na pandemia. 2. A Lei Estadual nº 9.020/20 e seus efeitos nos contratos locatícios residenciais. 3. A resposta do Judiciário Fluminense frente aos contratos de locação. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente artigo pretende analisar a revisão e a resolução dos contratos locatícios residenciais e seus efeitos materiais e processuais de acordo com a Lei nº 9.020/20, o Código Civil e a Lei nº 8.245/91. De acordo com o artigo 2º da Lei nº 9.020/20, há uma abordagem no que diz respeito às questões relativas à suspensão da aplicação de multas contratuais e juros de mora em caso de não pagamento dos aluguéis. O artigo 1º da mencionada lei suspende os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais, além de demonstrar a posição do Judiciário Fluminense no julgamento das ações locatícias residenciais.

Em 20 de março de 2020, o Congresso Nacional promulgou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública em razão da pandemia ocasionada pela Covid-

19. Em decorrência da pandemia foram propostas outras normas que visam regulamentar as relações contratuais, entre elas o PL 1028/20, o PL 872/20 e o PL 936/20.

A principal norma que influenciou diretamente nas relações locatícias foi a Lei nº 14.010/20, que previa regras transitórias nas relações jurídicas privadas, especialmente no artigo 9, que prevê o despejo por inadimplemento dos aluguéis. No entanto, a Câmara dos Deputados derrubou o veto proposto pelo Presidente da República, que possibilitava a concessão de liminares para desocupação de imóveis urbanos nas ações de despejo. A Lei nº 14.010/20 vigorou até 30 de outubro de 2020.

Em março de 2020, o Decreto nº 46.973 reconheceu a situação de emergência na saúde pública do Estado do Rio de Janeiro, prevendo então restrições à circulação de coisas e pessoas para que houvesse a redução do risco de contaminação com a doença.

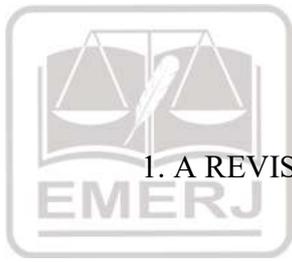
Objetiva-se discutir neste artigo os deveres anexos que devem estar presentes nas relações contratuais, sobretudo nas relações locatícias. Além disso, busca-se analisar os efeitos da Lei estadual nº 9.020/20 e a resposta do Judiciário Fluminense frente aos processos judiciais apresentados durante a pandemia.

Inicia-se o primeiro capítulo tratando sobre a revisão e a resolução dos contratos locatícios residenciais, demonstrando as normas legais gerais, previstas no Código Civil, e as especiais, previstas na Lei nº 8.245/91.

Segue-se, no segundo capítulo, a discussão acerca da Lei nº 9.020, de 25 de setembro de 2020, apresentando seus aspectos legais e as consequências geradas pela lei e suas especificidades durante a sua validade, visando analisar a referida lei estadual e discutindo se, de fato, o texto legal dá amparo ao princípio do reequilíbrio contratual que deve haver entre as partes.

O terceiro capítulo trata da posição do Judiciário Fluminense na aplicação das normas gerais e das normas especiais em meio à pandemia. Nesse sentido, observa-se que o Judiciário Fluminense vem enfrentando e tratando dessas questões judiciais e processuais que envolvem a revisão e a resolução dos contratos locatícios, a fim de que haja ponderação e equilíbrio entre os direitos ao recebimento dos aluguéis, por parte locadores, e o direito à moradia, por parte dos locatários.

A pesquisa apresentada aqui é classificada como básica, já que visa compreender fatos sociais observáveis. Quanto à forma de abordagem, é desenvolvida pelo método qualitativo, uma vez que não utiliza dados estatísticos, e sim a subjetividade. Com relação aos objetivos, é uma pesquisa exploratória, visando ao aumento da familiaridade com o assunto, e em relação aos procedimentos técnicos, é uma pesquisa bibliográfica.



1. A REVISÃO E A RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS LOCATÍCIOS NA PANDEMIA

O contrato é o acordo de vontade das partes por meio do qual as pessoas formam um vínculo jurídico que as prendem, conforme afirma Orlando Gomes.¹ O contrato é, ao mesmo tempo, um ato jurídico, pois tem suporte fático (tipificação) com a presença do elemento volitivo, e um negócio jurídico bilateral, por sua situação jurídica derivar do elemento volitivo, eis que há a exteriorização da vontade no fim pretendido.²

A temporariedade será contratada por prazo determinado ou sem prazo como prevê o artigo 574³ do Código Civil. O prazo é importante já que a perpetuidade conduziria a espécie de enfiteuse, que não pode ser mais constituída conforme artigo 2.038 do Código Civil⁴. No caso da locação de imóveis urbanos, o artigo 46 da Lei nº 8.245/91⁵ prevê que o prazo para a extinção não deverá ser inferior a trinta meses.

No que diz respeito à locação de imóvel urbano, há três modalidades previstas na Lei nº 8.245/91⁶: a locação residencial, a locação por temporada e a locação não residencial. Como objeto deste estudo, trataremos da locação residencial urbana prevista no artigo 46 e 47 da referida lei⁷. A lei não conceitua a locação residencial e a não residencial, o que a doutrina usa para distinguir as duas é a destinação que se dá ao imóvel.⁸

A locação por prazo determinado decorre do princípio da segurança jurídica, gerando para as partes a estabilidade jurídica nas relações que envolvem o uso dos bens.⁹ Impende dizer que o interesse do locador é perceber os frutos civis pelo período estipulado no contrato. Em contrapartida, o locatário tem o interesse em usar e gozar o bem locado pelo prazo ajustado, respeitando *o pacta sunt servanda*, previsto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91¹⁰.

¹ GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 7.

² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 4, p. 34-35.

³ BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <planalto.gov.br/ccvil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 7 mar. 2021.

⁴ Ibidem.

⁵ BRASIL. *Lei Federal nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 7 mar. 2021.

⁶ Ibidem.

⁷ Ibidem.

⁸ SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. *Comentários a lei do inquilinato*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 294.

⁹ Ibidem, p. 72.

¹⁰ BRASIL, op. cit., nota 5.



A Lei nº 8.245/91¹¹ e também o Código Civil Brasileiro¹² possuem previsão de revisão judicial de contratos. A lei do inquilinato, em especial, possui os artigos 18 e 19¹³ que tratam da modificação de cláusula judicial. O artigo 18¹⁴ possibilita a inserção ou modificação da cláusula de reajustes; já o artigo 19¹⁵ prevê que, não havendo acordo entre as partes, caberá a revisão judicial do aluguel, isso se o contrato tiver três anos de vigência ou houver acordo anteriormente realizado.

As partes podem modificar o contrato de locação originário, adequando a realidade social atual sem que haja o reinício da relação jurídica, o Código Civil,¹⁶ ao tratar da matéria no artigo 317, apresenta como tese a desproporção entre o valor da prestação devida e o momento da execução do contrato. O que parece estar mais ajustado ao momento vivido na atualidade, tendo em vista que as restrições ocasionadas pela pandemia incontestavelmente geraram as desproporções e, conseqüentemente, a dificuldade no pagamento das prestações locatícias.

O artigo 478 do Código Civil¹⁷ aponta a possibilidade de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que ensejarão ao devedor o direito da resolução do contrato. A resolução é a consequência de fato superveniente à celebração do contrato, tendo como efeito a extinção da relação bilateral.¹⁸

Esse artigo se refere aos contratos de execução continuada ou diferida, ou seja, aqueles que se prolongam no tempo e sofrem os efeitos das modificações ajustadas.¹⁹ Três fatores remetem a um contrato de duração: a eclosão de fato superveniente extraordinário que gere onerosidade excessiva, o acontecimento imprevisível e a extrema vantagem para outra parte.²⁰

A onerosidade excessiva é pautada no estado de perigo e lesão, previstos nos artigos 156 e 157 do Código Civil,²¹ que ocasionam o desequilíbrio entre as prestações. A redução da cláusula penal (artigo 413 do Código Civil)²² e o abuso de direito (artigo 187 do Código Civil)²³

¹¹ Ibidem.

¹² BRASIL, op. cit., nota 3.

¹³ BRASIL, op. cit., nota 5.

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ BRASIL, op. cit., nota 3.

¹⁷ Ibidem.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 4, p. 541.

¹⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 27.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 4, p. 562.

²¹ BRASIL, op. cit., nota 3.

²² Ibidem.

²³ Ibidem.



são argumentos usados como tese defensiva pelos locatários para flexibilizarem os contratos vigentes e até mesmo extingui-los durante a pandemia.

Outro fator é o acontecimento imprevisível, ou melhor, o fato superveniente que tem a qualidade de imprevisível. Prevista no artigo 478 do Código Civil,²⁴ a teoria da imprevisão, em apertada síntese, baliza a previsibilidade subjetiva observada pelas partes ou não de eventos extraordinários.

Um ponto interessante é o Enunciado nº 175 do Conselho de Justiça Federal,²⁵ que diz: “A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no artigo 478²⁶ do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que sugere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz”. Esse enunciado é plenamente cabível e adequado em razão da questão sanitária vivenciada, já que a pandemia resulta em dificuldades na execução das obrigações, especialmente no que diz respeito ao pagamento dos aluguéis.

O Enunciado nº 365 do Conselho de Justiça Federal²⁷ diz: “A extrema vantagem do artigo 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidades excessiva, independentemente de sua demonstração plena”. Isso significa dizer que, em tese, não há a necessidade de plena demonstração do empobrecimento de uma parte em relação a outra.

Com isso, a resolução por alteração superveniente das circunstâncias poderá ser usada em eventos extraordinários como os relacionados à pandemia, dada a imprevisibilidade do fato e a onerosidade excessiva que irão colocar o contratante em mora, já que este não conseguirá adimplir a prestação locatícia no tempo certo.

2 A LEI ESTADUAL Nº 9.020/20 E SEUS EFEITOS NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS RESIDENCIAIS

O Projeto de Lei nº 2022/20,²⁸ do Estado do Rio de Janeiro, foi integralmente vetado pelo Governador do Estado à época, Sr. Wilson Witzel, agora afastado do cargo. No entanto, a Assembleia Legislativa derrubou o veto do executivo estadual. Com isso, foi editada a Lei

²⁴ Ibidem.

²⁵ CONSELHO da Justiça Federal. *Enunciado nº 175*. III Jornada de Direito Civil. Brasília, 2004. III Jornada de Direito Civil. Brasília, 2004. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

²⁶ BRASIL, op. cit., nota 3.

²⁷ CONSELHO da Justiça Federal. *Enunciado nº 365*. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, 2006. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, 2006. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

²⁸ BRASIL. *Projeto de lei nº 2022/20*, de 17 de março de 2020. Disponível em: <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/scpro1923.nsf/0c5bf5cde95601f903256caa0023131b/74bd55baaf190cd70325852e0069581b?OpenDocument&Highlight=0,20200302022&ExpandSection=1>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

9.020/20,²⁹ que foi objeto de representação de inconstitucionalidade ajuizada pela Associação dos Magistrados do Estado do Rio de Janeiro.³⁰ Foi concedida, então, a liminar³¹ pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a fim de suspender a eficácia da lei, tendo como argumento a competência privativa da União Federal para editar a lei com esse conteúdo. Porém, a sua eficácia fora restaurada pelo Supremo Tribunal Federal através da Reclamação nº 45319³² movida pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro.

Enquanto o artigo 1º³³ da lei suspende “todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais no Estado do Rio de Janeiro” em processos, tendo por objeto exclusivamente as “situações de litígio em relação à ocupação de imóveis que antecedam a data da publicação da lei”, no artigo 2º³⁴, há a vedação da “aplicação e cobrança de multas contratuais e juros de mora em casos de não pagamento de aluguel ou das prestações de quitação dos imóveis residenciais”, desde que comprovada a situação de vulnerabilidade.

O Projeto previsto na Lei nº 2022/20³⁵ tem como objetivo proteger a população de capacidade econômico-financeira reduzida. A justificativa do Projeto de Lei salientou que as “condições de moradia das populações mais pobres já se caracterizam pelo adensamento excessivo e coabitação”. De fato, não há que se negar que a pandemia ocasionada pela Covid-19 gerou aumento de desemprego e empobrecimento da população, ocasionando à população de baixa renda a perda de ganhos e a migração ao estado de miserabilidade, observados tanto no município quanto no Estado.

A Lei nº 9.020/20³⁶ nasce como resposta social ao princípio da dignidade da pessoa humana, tendo em vista que a norma protege a pessoa humana da degradação, notadamente

²⁹ BRASIL. *Lei Estadual nº 9.020*, de 25 de setembro de 2020. Disponível em: <http://www3.alerj.rj.gov.br/lotus_notes/default.asp?id=53&url=L2NvbnRsZWkubnNmL2IyNGEyZGE1YTA3Nzg0N2MwMzI1NjRmNDAwNWQ0YmYyLzQ4MWEyNGRiMWUwNTcxOTIwMzI1ODVmMzAwNTIyMmUyP09wZW5Eb2N1bWVudA%3D%3D>. Acesso em: 8 ago. 2021.

³⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0079151-15.2020.8.19.0000*. Relatora: Desembargadora Maria Helena Pinto Machado. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/370588514/processo-n-0079151-1520208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

³¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador Cleber Ghelfenstein. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004644284DAB30E7AD262C423D961CF65ADC50D48395933&USER=>>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

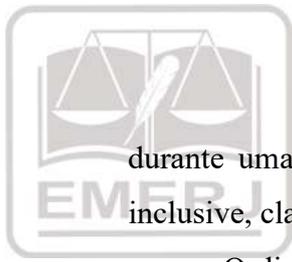
³² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Reclamação nº 45319*. Relator: Ministro Ricardo Lewandowski. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1151863742/medida-cautelar-na-reclamacao-rcl-45319-rj-0111513-8320201000000/inteiro-teor-1151863744>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

³³ BRASIL, op. cit., nota 29.

³⁴ Ibidem.

³⁵ Ibidem.

³⁶ Ibidem.



durante uma calamidade pública. A CRFB/88³⁷ prevê tal preceito no artigo 1º, inciso III, inclusive, classificando-o como princípio fundamental.

O direito à moradia está previsto no artigo 6º da CRFB/88³⁸ e foi inserido no rol dos direitos sociais pela Assembleia Nacional Constituinte. Eis que é classificado como direito de segunda dimensão, o que significa dizer que é um direito relacionado ao valor de igualdade. Dessa forma, para que haja a proteção do cidadão, deverá haver a atuação positiva do Estado.

Desse modo, o Estado, através de ações, deverá proteger os mais vulneráveis, já que a titularidade desses direitos é da coletividade, e em prol desta atuará o Estado. Logo, os representantes do Estado, que são no caso em tela os políticos regularmente eleitos do executivo estadual, propuseram a Lei nº 2022/20³⁹ a fim de limitar as condutas ofensivas ocasionadas pelos particulares no âmbito das relações locatícias.

No artigo 1º da Lei nº 2022/20,⁴⁰ há a previsão de suspensão de todos os meios judiciais relacionados ao direito possessório, despejos e remoções judiciais e extrajudiciais em razão do estado de calamidade pública vivenciado no Estado do Rio de Janeiro. Dessarte, na prática, os mandados judiciais ficaram suspensos, sem que haja a possibilidade de executá-los.

A Lei nº 2022/20⁴¹ não deu a mesma proteção aos locadores, notadamente aqueles que vivem dos frutos civis, ou seja, os aluguéis que recebem em decorrência da locação dos imóveis de suas propriedades. Esse fato demonstra que, de certa forma, nem sempre o Estado, através de sua “mão forte”, consegue manter um equilíbrio nas relações contratuais e restabelecer o princípio da igualdade.

No artigo 2º da Lei nº 2022/20⁴² foi inserida a suspensão da aplicação de multas contratuais e juros de mora em caso de não pagamento de aluguel ou das prestações de quitação dos imóveis residenciais. Para isso, deverá o devedor comprovar absoluto estado de necessidade durante a calamidade.

Nesse artigo, o legislador estadual ultrapassou as relações locatícias, incluindo as questões relacionadas ao financiamento de imóveis residenciais – aspecto esse que não é objeto deste artigo, de modo que só será tratado o conteúdo relacionado aos contratos locatícios. Assim, parece que o legislador adentra em uma seara um tanto quanto complexa, na medida em que quando traz o verbo “suspender” ainda há de se entender o efeito que poderá ser tratado em

³⁷ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 7 mar. 2021.

³⁸ Ibidem.

³⁹ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ Ibidem.

⁴² Ibidem.



outra oportunidade, já que a suspensão não será de caráter perpétuo, pois em algum momento haverá a queda do efeito suspensivo.

No entanto, quando o legislador fala em “suspender a aplicação e cobrança de multas”, dá a entender que o legislador possui legitimidade e competência legislativa para legislar em matéria que diz respeito ao direito civil, ou seja, ao direito privado.

Para esclarecer a extensão do efeito da Lei nº 2022/20⁴³, basta consultar a CRFB/88, artigo 22, inciso I,⁴⁴ que prevê a competência privativa a União para legislar sobre direito civil. Ora, não pode o legislador estadual forçosamente legislar matéria que não lhe compete. Tal atitude fere gravemente o pacto federativo, já que não há dúvidas de que não compete ao Estado do Rio de Janeiro legislar sobre esse tema.

A proposta inicial da Lei nº 2022/20⁴⁵ visa prevenir o contágio e a propagação do vírus com a suspensão dos mandados de reintegração, poderá ocasionar um verdadeiro caos nas relações locatícias, que, de certa forma, poderá ter um efeito preventivo no que diz respeito à circulação de pessoas. Mas, na verdade, também traz a inadimplência dos contratos, gerando insegurança jurídica entre as partes.

Ademais, a Lei nº 2022/20⁴⁶ mitiga uma das faculdades do direito à propriedade, qual seja o direito de reavê-la, insculpido no artigo 1228 do Código Civil Brasileiro.⁴⁷ Não parece razoável uma lei estadual tratar de tal matéria e não estabelecer prazo para a sua validade, ou seja, permanecerá em vigor durante a calamidade, sem prazo final.

3 A RESPOSTA DO JUDICIÁRIO FLUMINENSE FRENTE AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro durante a pandemia da Covid-19 vem apresentando boletins informativos sobre processos judiciais. Esses boletins tratam de diversos temas, dentre eles direito constitucional e administrativo, direito do consumidor e direito imobiliário.

Como o intuito deste trabalho está relacionado ao direito imobiliário, far-se-á um recorte sobre os últimos entendimentos do judiciário fluminense a respeito do tema. No

⁴³BRASIL, op. cit., nota 29.

⁴⁴ BRASIL, op. cit., nota 37.

⁴⁵ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁴⁶ Ibidem.

⁴⁷ BRASIL, op. cit., nota 3.



Boletim, edição número 4,⁴⁸ de 15 de setembro de 2020, há a apresentação do agravo de instrumento processo nº 0045364-92.2020.8.19.0000.⁴⁹ Nesse agravo foi discutida a matéria referente à proposta de redução de aluguel em alíquota de 50%, tendo em vista os efeitos da pandemia. No entanto, a desembargadora Maria Luiza de Freitas Carvalho, da 27ª Câmara Cível, negou provimento ao agravo, sustentando que o locatário não teve seus proventos de aposentadoria reduzidos, não havendo, assim, o impacto financeiro da agravante. De outro lado, entende a douta desembargadora que a parte agravada pode estar sofrendo dano reverso, no sentido de estar sofrendo impacto financeiro em decorrência dos efeitos da pandemia.

O Boletim de número 6⁵⁰ do TJRJ, de 15 de outubro de 2020, traz um agravo de instrumento processo nº 0050644-44.2020.8.19.0000⁵¹ que trata de descontos de 30% aplicados pelo locador no aluguel em razão da pandemia. O agravante demonstrou que não discordava do percentual de redução, porém, requereu a suspensão dos descontos fixados na decisão agravada, tendo em vista o não pagamento pelos locatários (agravados) dos valores ali definidos. Seguiu apontando que os agravados têm depositado 30% do valor do aluguel, importância esta que na visão do garante comprometeria à sua subsistência. Nesse sentido, o douto desembargador negou provimento ao recurso alegando que a decisão de piso não merecia reforma, tendo em vista que o descumprimento da ordem judicial deverá ser comunicado ao juízo de origem.

O Boletim de número 11⁵² do TJRJ, de janeiro de 2021, apresenta a Rcl nº 45319,⁵³ que restabelece a lei que suspende despejos e remoções no Rio de Janeiro durante a pandemia. Processo esse em que o ministro Ricardo Lewandowski restabeleceu a eficácia da Lei Estadual nº 9.020/20⁵⁴ do Rio de Janeiro, que suspende o cumprimento de ordens de despejo, reintegrações, imissões de posse e remoções no estado durante o período da Covid-19, já descrito anteriormente.

⁴⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 4, p. 10-11, set. 2020. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-4.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁴⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0045364-92.2020.8.19.0000*. Relatora: Desembargadora Maria Luiza de Freitas Carvalho. Disponível em: <<https://tjrj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/933742999/agravo-de-instrumento-ai-453649220208190000/inteiro-teor-933743008?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 6, p. 11, out. 2020. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-6.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0050644-44.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador Claudio Luis Braga Dell Orto. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/29732834/processo-n-0050644-4420208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵² BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 11, p. 12, jan. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO11.pdf/06d387cc-22e1-b26d-78d2-16d0c50f5c6b?version=1.2>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵³ BRASIL, op. cit., nota 32.

⁵⁴ BRASIL, op. cit., nota 29.



Já o Boletim de número 12⁵⁵ do TJRJ, de fevereiro de 2021, colaciona o agravo de instrumento nº 0052158-32.2020.8.19.0000,⁵⁶ em que o desembargador Arthur Narciso de Oliveira Neto negou provimento ao recurso interposto pelo locador contra decisão que indeferiu o requerimento liminar de despejo de locatário inadimplente, em virtude da pandemia, com fundamento de que a determinação de desocupação do imóvel e imissão na posse vai de encontro às medidas sanitárias e põe em risco a saúde de todos os envolvidos.

No Boletim de número 14⁵⁷ do TJRJ, de abril de 2021, observa-se em processo específico questões relacionadas ao cumprimento provisório de sentença de primeiro grau que versa sobre despejo. No agravo de instrumento de nº 0019701-10.2021.8.19.0000,⁵⁸ o desembargador Cleber Ghelfenstein, da 14ª Câmara Cível, em decisão monocrática, negou o pedido de concessão de efeito suspensivo, no âmbito do agravo de instrumento proposto pela locatária contra a decisão nos autos da ação de despejo por falta de pagamento.

Insta salientar que o julgamento do agrava guarda íntima relação com a excepcionalidade da Lei Estadual nº 9.020/20⁵⁹, uma vez que, no caso concreto, a ação fora distribuída no ano de 2016, ou seja, anterior a pandemia da Covid-19. Logo, o débito locatício que fundamenta a demanda ajuizada é anterior ao período da pandemia e está de acordo com o teor do primeiro artigo da mencionada lei.

Esse entendimento, apesar de decisão monocrática e de gerar efeitos sobre os envolvidos no processo, condiz com o proposto pela Lei Estadual nº 9.020/20⁶⁰, tendo em vista que o primeiro artigo da lei menciona a suspensão dos mandados de despejo e reintegração em ações distribuídas durante a pandemia e não anterior a esta.

⁵⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 12, p. 11, fev. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-12.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

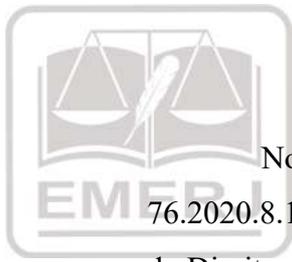
⁵⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0052158-32.2020.8.19.0000*. Relator: Desembargador Arthur Narciso de Oliveira Neto. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/297901571/processo-n-0052158-3220208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 14, p. 14, abr. 2021. Disponível em: <conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-14.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0019701-10.2021.8.19.0000*. Relator: Desembargador Cleber Ghelfenstein. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7351591/0019701-10.2021.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁵⁹ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁶⁰ *Ibidem*.



No mesmo sentido do entendimento anterior está o processo de nº 0086409-76.2020.8.19.0000,⁶¹ indicado no Boletim de número 16⁶² do TJRJ, de maio de 2021. A juíza de Direito substituta de desembargador (JDS), Maria Celeste P. C. Jatahy, manteve a decisão do Juízo de primeiro grau, que deferiu um pedido liminar nos autos de uma ação de despejo por falta de pagamento. Fundamentou a magistrada no sentido de que a dificuldade financeira enfrentada pelo locatário não permite a esse que permaneça no imóvel em questão. Aduz ainda que a alegada dificuldade não é contemporânea a pandemia.

A ADPF 828⁶³ foi mencionada no Boletim de número 17⁶⁴ do TJRJ, de junho de 2021. O ministro do Supremo Tribunal Federal, Luís Roberto Barroso, determinou a suspensão, pelo período de seis meses, de ordens ou medidas de desocupação de áreas que já estavam habitadas antes de 20 de março do ano de 2020 quando foi aprovado o estado de calamidade pública. E também suspendeu o despejo de locatários de imóveis residenciais em condição de vulnerabilidade por decisão liminar, ou seja, sem prévia defesa, antes mesmo do devido processo legal.

Essa decisão é importante tendo em vista que evita o risco real do contágio da pandemia. Em matéria de ação de despejo em imóveis residenciais, na prática, mantém-se a suspensão prevista pela Reclamação nº 45319.⁶⁵ No entanto, a decisão não afasta a possibilidade de despejo de áreas de risco, de modo que o poder público poderá realocar essa população para abrigos públicos, mantendo-as em segurança.

O Boletim número 21 do TJRJ,⁶⁶ de agosto de 2021, trouxe o processo nº 0006784-56.2021.8.19.0000,⁶⁷ que trata de ação de despejo por falta de pagamento. A 17ª Câmara Cível, por unanimidade, reformou a decisão do magistrado de piso. Na decisão, o magistrado de

⁶¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0086409-76.2020.8.19.0000*. Relatora: Juíza Maria Celeste P.C. Jatahy. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1207843231/agravo-de-instrumento-ai-864097620208190000/inteiro-teor-1207843249>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁶² BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 16, p. 12, maio 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-16.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁶³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 828*. Relator: Ministro Roberto Barroso. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/stf-suspende-meses-desocupacoes-areas.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁶⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 17, p. 11, jun. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-17.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁶⁵ BRASIL, op. cit., nota 32.

⁶⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 21, p. 10, ago. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-21.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁶⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0006784-56.2021.8.19.0000*. Relator; Desembargador Elton M.C. Leme. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/15037774/0006784-56.2021.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.



primeiro grau concedeu a tutela de urgência, determinando a desocupação do imóvel locado no prazo de 15 dias corridos. No entanto, o relator e desembargador invocou o disposto na Lei Estadual nº 9.020/20⁶⁸, que prevê a suspensão das ações de despejo durante a pandemia, e ainda destacou o Decreto Estadual nº 47.608,⁶⁹ editado pelo Poder Executivo Estadual, que reconhece a necessidade de manutenção da situação de emergência no Estado.

O Boletim de número 22 do TJRJ,⁷⁰ de agosto de 2021, apresentou o entendimento da 25ª Câmara Cível, que determina a suspensão da ordem de despejo forçado durante a vigência da Lei Estadual nº 9.020/20⁷¹ no processo nº 0183214-88.2020.8.19.0001.⁷² Acresceu a relatora, desembargadora Marianna Fux, no sentido de que deu provimento parcial ao recurso tendo em vista a vigência da Lei Estadual nº 9.020/20⁷³.

Mencionou a douta relatora que deve ser observada eventual decisão proferida pelo STF nos autos da Reclamação nº 45319/RJ,⁷⁴ já que a referida lei havia sido suspensa por decisão do Órgão Especial na ação de Representação de Inconstitucionalidade nº 0079151-15.2020.8.19.0000,⁷⁵ que fora restabelecida pelo Supremo Tribunal Federal na própria reclamação mencionada.

Assim, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro vem julgando as questões judiciais relacionadas ao despejo e aos contratos locatícios realizados no Estado do Rio de Janeiro e, de forma geral, mantém a suspensão de liminares favoráveis aos despejos, excetuando-se as ações que já estavam em curso e que foram distribuídas anteriormente ao estado de calamidade pública gerado pela pandemia da Covid-19.

⁶⁸ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁶⁹ BRASIL. *Decreto Estadual nº 47.608*, de 18 de maio de 2021. *Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro*. Disponível em: <<https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTI5NTA%2C>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁷⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 22, p. 8, ago. 2021. Disponível em: <conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-22.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁷¹ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁷² BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0183214-88.2020.8.19.0001*. Relator: Desembargadora Marianna Fux. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/15666335/0183214-88.2020.8.19.0001.pdf/c60c9613-e978-31ac-265e-df8f2290047a?t=1629993238207>>. Acesso em: 14 set. 2021.

⁷³ BRASIL, op. cit., nota 29.

⁷⁴ BRASIL, op. cit., nota 32.

⁷⁵ BRASIL, op. cit., nota 31.



Neste trabalho, objetivou-se a pesquisa sobre a Lei nº 9.020/20 e seus reflexos nas locações residenciais urbanas. Com base no que foi apresentado e com a definição de contratos em geral, fora tratado especificamente o tema de locações, tendo em vista a amplitude que o direito contratual assim revela.

Os elementos de contrato delineados pelo Código Civil Brasileiro e também os princípios norteadores utilizados em caráter excepcional, principalmente com relação a revisão e resolução de contratos, foram trazidos ao presente estudo como fatores importantes nas relações locatícias, haja vista que a pandemia ocasionada pela Covid-19 modificou-as e gerou diversos efeitos.

A Lei nº 9.020/20, deixa algumas lacunas a serem colmatadas pelo judiciário fluminense, um exemplo disso diz respeito às ações em curso anteriores à edição da norma. Note-se que a lei no artigo 1º suspende os mandados de despejos e outras remoções inerentes as relações locatícias. No entanto, é silente as ações propostas anteriormente à edição da norma, já que é mandamental e revela a vedação referente especificamente em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública.

Ora, tal lacuna transfere ao judiciário uma responsabilidade que não é inerente ao poder original conferido a este, já que a aplicação da norma gera efeitos devastadores a terceiros. Dessa maneira, o intuito precípua trazido como justificativa para a promulgação da lei gera uma desordem no que é pertinente às relações locatícias tratadas e julgadas anteriormente a edição da lei.

Com relação ao artigo 2º da Lei nº 9.020/20, tem-se que de maneira descuidada a técnica gera mais um grave problema a ser enfrentado pelo judiciário fluminense, uma vez que trata da suspensão de multas e consectários gerais relacionados à inadimplência dos contratos locatícios residenciais. Suspensão esta justificada sob o manto da comprovação do absoluto estado de necessidade.

Traz o legislador conceito jurídico indeterminado quando diz absoluto estado de necessidade, já que não há parâmetro legal para definição do que do que seja absoluto. Assim, ao revés da falta de capacidade técnica do que se diz legislador, fica o judiciário alijado em um mar revolto e obrigado a enfrentar questões que parecem simples, mas que se tornaram complexas com a edição da dita norma.

Felizmente, o judiciário fluminense tem aplicado a técnica da ponderação e mitigação dos interesses dos terceiros para tentar dar solução nesses conflitos. Ora demonstra-se resistente



em aplicar a lei a casos anteriores a sua promulgação, ora demonstra-se fiel ao cumprimento da lei nos casos de distribuições de ações durante o estado de calamidade.

Dentro desse cenário, o judiciário deverá tentar ponderar os princípios constitucionais e gerais dos contratos quando forem enfrentados temas relacionados à Lei nº 9.020/20, para que haja um reequilíbrio entre as partes, já que, de um lado, a norma garante ao locatário a permanência nos imóveis locados, mas, por outro, não garante ao locador o pagamento dos aluguéis e dos consectários legais, o que dentro de uma visão contratualista gera dano aos que vivem de rendas provenientes aos frutos civis.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 7 mar. 2021.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 mar. 2021.

_____. *Lei Federal nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 7 mar. 2021.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 828*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/stf-suspende-meses-desocupacoes-areas.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Reclamação nº 45319*. Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1151863742/medida-cautelar-na-reclamacao-rcl-45319-rj-0111513-832020100000/inteiro-teor-1151863744>. Acesso em: 8 ago. 2021.

_____. *Decreto Estadual nº 47.608*, de 18 de maio de 2021. *Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro*. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTI5NTA%2C>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. *Lei Estadual nº 9.020*, de 25 de setembro de 2020. Disponível em: http://www3.alerj.rj.gov.br/lotus_notes/default.asp?id=53&url=L2NvbnRsZWkubnNmL2IyNGEyZGE1YTA3Nzg0N2MwMzI1NjRmNDAwNWQ0YmYyLzQ4MWEyNGRiMWUwNTcxOTIwMzI1ODVmMzAwNTIyMmUyP09wZW5Eb2N1bWVudA%3D%3D. Acesso em: 8 ago. 2021.

_____. *Projeto de lei nº 2022/20*, de 17 de março de 2020. Disponível em: <http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/scpro1923.nsf/0c5bf5cde95601f903256caa0023131b/74bd55baaf190cd70325852e0069581b?OpenDocument&Highlight=0,20200302022&ExpandSection=1>. Acesso em: 8 ago. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0045364-92.2020.8.19.0000*. Disponível em: <https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/933742999/>



agravo-de-instrumento-ai-453649220208190000/inteiro-teor-933743008?ref=juris-tabs. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento n° 0006784-56.2021.8.19.0000*. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/15037774/0006784-56.2021.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível n° 0183214-88.2020.8.19.0001*. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/15666335/0183214-88.2020.8.19.0001.pdf/c60c9613-e978-31ac-265e-df8f2290047a?t=1629993238207>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Representação de Inconstitucionalidade n° 0079151-15.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004644284DAB30E7AD262C423D961CF65ADC50D48395933&USER=>>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento n° 0019701-10.2021.8.19.0000*. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7351591/0019701-10.2021.8.19.0000.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento n° 0086409-76.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1207843231/agravo-de-instrumento-ai-864097620208190000/inteiro-teor-1207843249>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 4, set. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-4.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 6, p. 11, out. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-6.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 11, p. 12, jan. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO11.pdf/06d387cc-22e1-b26d-78d2-16d0c50f5c6b?version=1.2>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 12, p. 11, fev. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-12.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 14, p. 14, abr. 2021. Disponível em: <conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-14.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 16, p. 12, maio 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-16.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.



_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 17, p. 11, jun. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-17.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 21, p. 10, ago. 2021. Disponível em: <<http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-21.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Boletim especial Covid-19 (coronavírus)*, n. 22, p. 8, ago. 2021. Disponível em: <conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/7232834/BOLETIMCOVID-19-EDICAO-22.pdf>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0079151-15.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/370588514/processo-n-0079151-1520208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0050644-44.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/297328340/processo-n-0050644-4420208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0052158-32.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/297901571/processo-n-0052158-3220208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 0079151-15.2020.8.19.0000*. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/processos/370588514/processo-n-0079151-1520208190000-do-tjrj>>. Acesso em: 14 set. 2021.

CONSELHO da Justiça Federal. *Enunciado nº 175*. III Jornada de Direito Civil. Brasília, 2004. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

_____. da Justiça Federal. *Enunciado nº 365*. IV Jornada de Direito Civil. Brasília, 2006. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>>. Acesso em: 8 ago. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos – teoria geral e contratos em espécie*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 4.

GIL, Antonio C. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Atlas, 1991.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SCAVONE JUNIOR; Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti. *Lei do inquilinato*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SLAIBI FILHO, Nagib; Sá, Romar Navarro de. *Comentários a lei do inquilinato*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.