

DIREITO CONTRATUAL CIVIL EM TEMPOS DE PANDEMIA DO COVID-19¹

Gabriel Arantes de Mendonça²

Victória Morais de Lyra³

RESUMO

Este artigo tem como objetivo analisar os contratos nos tempos da pandemia do COVID-19, enfatizando a possível aplicação do caso fortuito e da força maior, os impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis comerciais e o regime jurídico emergencial e transitório com sua aplicação nos casos concretos. A metodologia utilizada foi fundamentada em pesquisas bibliográfica e documental. Quanto às principais conclusões, pode-se afirmar que há uma divergência quanto a classificação da pandemia do COVID-19 como um caso fortuito ou força maior. Os locatários que sofreram o impacto do fechamento do comércio por conta da pandemia do coronavírus não possuem a obrigação de pagar o aluguel: em absoluto, se for constatado a inutilidade total do comércio, ou parcial (será decretado pelo juiz de forma abstrata), se a inutilidade for apenas parcial e, por fim, as consequências criadas pela lei do regime emergencial e transitório na dispensa de licitação.

PALAVRAS-CHAVE: CONTRATOS. FECHAMENTO DO COMÉRCIO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL E TRANSITÓRIO. COVID-19.

¹ Este artigo foi desenvolvido no 4º período no Projeto Integrador sob a responsabilidade da prof. Rachel Zacarias

² Graduando do curso de Direito das FIVJ

³ Graduada do curso de Direito das FIVJ

INTRODUÇÃO

A partir do início da pandemia do COVID-19, as relações contratuais foram inevitavelmente abaladas. Nesse contexto, surgem as mais variadas preocupações acerca do descumprimento de cláusulas e condições dos mais diversos tipos de contratos, tais como fornecimento de mercadorias, prestação de serviços, construção civil, locação comercial e residencial e etc. As medidas estão sendo adotadas pelas autoridades de todas as esferas, federal, estadual e municipal, por intermédio de ministérios, secretarias, e demais órgãos a fim de minimizar a proliferação do vírus. Como elencado na lei 13.979/2020, que fala sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus, responsável pelo surto que se iniciou em 2019.

No entanto, os estabelecimentos comerciais tiveram que ter suas portas fechadas pela instauração da quarentena, impossibilitando os devedores de arcar com os aluguéis perante aos credores devido à queda no faturamento. Os shows, os espetáculos, as festas, ambos foram cancelados pelas novas medidas de restrição. Os colégios, as faculdades e os cursos educacionais não puderam mais continuar com as suas aulas presenciais. Os estudantes, que alugaram apartamentos na cidade do curso, possuíam contratos de locação com previsão de multa para rescisão. Os comércios que puderam continuar funcionando e assim denominados “essenciais” tiveram a sua capacidade reduzida e uma conseqüente queda das vendas. As empresas aéreas tiveram que cancelar voos em sua maioria já reservados com antecedência, bem como hotéis e agências de turismo.

A luz desses fatos, certamente haverá a necessidade de revisão das relações comerciais e contratuais, haja vista o esperado desequilíbrio financeiro que certamente atingirá as partes envolvidas nessas relações. Portanto, diante das situações incontestavelmente imprevisíveis, como deveriam ficar os contratos de locação durante o período da pandemia nas atividades comerciais prejudicadas pelo

fechamento? Quais foram as previsões legislativas contratuais da lei 13.979/2020 que dispõe sobre o regime emergencial e transitório decorrente da pandemia do COVID-19 e a sua aplicação no caso concreto?

O presente estudo tem como objetivo geral abordar as principais dificuldades enfrentadas pelos empresários atuantes no comércio e na prestação de serviços no momento da pandemia do COVID-19 no contexto das relações contratuais, analisando as decisões adotadas pelo poder judiciário nos contratos de locação de imóveis comerciais e residenciais e a lei 13.979/2020 acerca do regime jurídico emergencial e transitório. Nesse sentido, com o intuito de demonstrar os deslumbres da situação pandêmica que se estende até os dias atuais, a metodologia utilizada será pesquisa bibliográfica e documental em conjunto com dados obtidos de fontes governamentais. O presente trabalho será apoiado em doutrinas, artigos, livros, legislações pertinentes e reportagens que abordam sobre Direito Civil Contratual, levando em consideração as condições da crise de saúde pública provocada pela pandemia do COVID-19.

Por fim, o primeiro item do artigo diz respeito a teoria dos contratos e a aplicação do caso fortuito e força maior. Já o segundo, fala sobre os impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis comerciais com base no contrato dentro do contexto da pandemia da COVID-19. O terceiro, e último, apresenta a Lei 13.979/2020 e seu regime jurídico emergencial e transitório e sua aplicação in concreto.

1 APLICAÇÃO DO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR E TEORIA DOS CONTRATOS

Como ressalta José Fernando Simão (2020) a pandemia do coronavírus se instalou definitivamente e com ela o caos jurídico. A doutrina, sempre ansiosa por dar respostas, parece se precipitar em conclusões pouco refletidas. Nesse sentido, o

referido autor levanta as seguintes questões: a pandemia é uma hipótese de força maior (artigo 393 do CC)? A pandemia é uma hipótese de alteração de circunstâncias (arts. 317 e 478 do CC)? Simão (2020) ressalta que as notas que surgiram são de que estamos diante da força maior descrita no artigo 393 do Código Civil e muito se falou sobre fortuito externo (que rompe nexos causal e afasta o dever de indenizar) e o fortuito interno (que deve ser arcado pelo devedor). O referido autor diz que é hora de pontuar as categorias, indicar seus efeitos e dar sugestões de solução de algumas questões práticas. Como ensina Pontes de Miranda (apud SIMÃO, 2020):

Somente se justificam teorias que correspondam aos sistemas jurídicos e, pois, o integrem. Partindo-se de tais premissas metodológicas, pode-se cogitar, em especial, do assunto, sem se perder de vista o direito vigente.

Ressalta Simão (2020) que a força maior, neste caso, torna-se inútil fazer a distinção com o caso fortuito como se verá a seguir e mais inútil ainda se fazer a distinção entre fortuito externo e interno, conta com definição legal (art. 393, parágrafo único, do CC):

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Nesse caso fortuito ou de força maior são ou não sinônimos, qual seria a distinção entre eles, questiona Simão. A doutrina traz 6 teorias que Washington de Barros Monteiro (apud SIMÃO, 2020) assim compila:

a) teoria da extraordinariedade; b) teoria da previsibilidade e da irresistibilidade; c) teoria das forças naturais e do fato de

terceiro; d) teoria da diferenciação quantitativa; e) teoria do conhecimento; f) teoria do reflexo sobre a vontade humana.

Ressalta José Fernando Simão (2020) que a distinção é irrelevante para se abordar os efeitos do vírus sobre as relações contratuais. Primeiro porque não há distinção eficaz entre o caso fortuito e a força maior. Segundo porque não se trata de caso fortuito nem de força maior a pandemia. Em termos de efeitos, em ocorrendo o caso fortuito ou de força maior, a lei autoriza a resolução do contrato, seu desfazimento, sua extinção, com efeitos *ex nunc*, ou seja, do momento em que se declarou a resolução para frente e irresponsabilidade do devedor pelos prejuízos causados ao credor. Complementa José Fernando Simão (2020) que o fato necessário torna a prestação impossível de ser cumprida.

Nos exemplos de manual, há uma greve geral em São Paulo que impede a locomoção de pessoas. O devedor não consegue chegar no domicílio do credor para efetuar o pagamento. Há uma impossibilidade física de se levar o cavalo ao credor quando o trânsito colapsa. Duas questões merecem reflexão. A primeira é que se a “impossibilidade” é passageira, a força maior não tem aplicação. É fato que vivemos uma pandemia passageira (SIMÃO, 2020).

Conforme leciona Pontes de Miranda (apud SIMÃO, 2020):

Se é de prever-se que a impossibilidade pode passar, a extinção da dívida não se dá. Enquanto tal mudança é de esperar-se, de jeito que se consiga a finalidade do negócio jurídico, nem incorre em mora o devedor, nem, a fortiori, se extingue a dívida. Mas, ainda aí, é de advertir-se que a duração da impossibilidade passageira, ou de se supor passageira, pode ser tal que se tenha de considerar ofendida a finalidade, dando ensejo a direito de resolução.

José Fernando Simão (2020) complementa que se a prestação é exequível, porém de maneira mais custosa ao devedor, não estamos diante da força maior em

seu sentido clássico. Ressalta Simão (2020) que há uma figura específica para resolver exatamente essa situação. É por isso que a doutrina antiga, ressalta Simão (2020), ainda apegada ao BGB (Bürgerliches Gesetzbuch, Código Civil Alemão) em sua versão original (a partir de Hedemann), entendia que seria impossível a prestação “cujo cumprimento exija do devedor esforço extraordinário e injustificável”. Simão (2020) utiliza dos seguintes exemplos:

Há uma pandemia e, por ato do Poder Executivo, os shoppings centers fecham. Não há público, não há faturamento. O shopping center cobra dos lojistas a componente fixa do aluguel. Há uma pandemia e o comércio de rua, por ato do Estado, fecha suas portas. Não há público e o lojista precisa pagar o aluguel. A pergunta que cabe em ambos os casos é: há uma impossibilidade de se cumprir a prestação que é pecuniária (dar dinheiro)?

Simão (2020) diz que a resposta é obviamente negativa. O jornal Valor econômico do dia 27.03.2020 (apud SIMÃO, 2020), afirma que: “caixa alto ajuda grandes empresas a enfrentar a crise”. Segundo o jornal, 85% das companhias que têm ação na bolsa conseguem honrar seus compromissos trabalhistas mesmo que fiquem 12 meses sem faturar. E metade das empresas restantes (15%, portanto) suportariam 6 meses. José Fernando Simão (2020) complementa ainda que da mesma forma, a ausência de passageiros em aviões não há impedimento para o transporte ocorrer, mas há custos altos em se transportar poucos passageiros e reforça que as empresas sem faturamento que não tivessem dinheiro para pagar o aluguel, força maior é um conceito que não se aplica aos exemplos.

Na visão de Paulo Roque Khouri (2020), para o direito o fato superveniente só tem relevância no cumprimento da obrigação diante de dois fatos em si: ocorrência de caso fortuito ou força maior ou a onerosidade excessiva superveniente.

Ainda em sua visão, na situação do caso fortuito ou força maior, a execução do contrato deve ser prematuramente extinta porque a prestação não é fisicamente possível.

Ressalta Khouri (2020) que na situação do caso fortuito ou força maior, a execução do contrato deve ser prematuramente extinta porque a prestação não é fisicamente possível. Exemplifica o autor a companhia aérea que não pode realizar o trajeto prometido ao consumidor no contrato de transporte em função das medidas administrativas de suspensão dos voos nacionais e (ou) internacionais. A situação perante o direito resolve-se da seguinte forma, reforça o autor: o contrato é extinto sem que seja imposta qualquer penalidade à companhia, que deve reembolsar ao consumidor todo valor pago de forma antecipada.

Em paralelo, Khouri (2020) defende que na onerosidade excessiva superveniente ocorre de forma diferente, ao contrário do que se sucede com o caso fortuito ou força maior, a prestação é fisicamente possível, mas o seu valor em si foi drasticamente afetado pela pandemia. De acordo com o autor, o fato vai gerar não qualquer variação no preço, mas uma alteração drástica, uma verdadeira onerosidade excessiva.

Para Marcus Filipe Freitas Coelho e Gilberto Passos de Freitas (2020), diante de uma relação interempresarial, regida pela simetria entre as partes contratantes e pelo respeito àquilo que entre elas restou ajustado, a regra que impera é a da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual. Defendem eles que essa é a diretriz adotada pelo Código Civil, com as alterações promovidas recentemente pela Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), que traz nova redação aos artigos 421 e 421-A, assim redigidos:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; II - a

alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

Ainda para os autores, apesar da regra ser a revisão contratual de maneira excepcional e limitada, a possibilidade de resolução do contrato por onerosidade excessiva está positivada no artigo 478 do Código Civil, assim redigido:

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.

Concluem os autores que, no caso da pandemia do novo coronavírus, é evidente que tal situação configura-se como força maior, atingindo e impactando diversas relações. Por isso, de acordo com os autores, é essa a razão pela qual entende-se pela plena possibilidade de revisão dos contratos e relações comerciais diante dessa situação excepcional que atinge o mundo todo.

2 COVID-19: impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis comerciais com base no contrato.

A pandemia da COVID-19 trouxe consigo drásticas mudanças na humanidade. Isso não seria diferente dentro do Direito Civil Contratual, principalmente no que diz respeito ao contrato de aluguéis comerciais. Nesse contexto, surge uma grande preocupação de locadores e locatários de imóveis comerciais em relação aos impactos que a pandemia trouxe em suas respectivas vidas. Nessa perspectiva, a melhor solução seria a ocorrência de uma renegociação extrajudicial dos aluguéis de cunho comercial. Segundo a Lei Nº 8.245/91, art. 18,

diz que “é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”. Leite, Bisson e Caruso (2020) afirmam:

Em complemento, mesmo que não previsto expressamente na Lei do Inquilinato, diante da excepcionalidade da situação, é possível que as partes ajustem, por exemplo, uma minoração ou desconto dos valores do aluguel por prazo determinado, correspondente ao período de recessão de vendas sofrido pelo locatário em decorrência do fechamento compulsório e provisório de seu estabelecimento. Além do mais, é permitido às partes convencionarem pelo não reajuste no corrente ano, dentre outros benefícios ao locatário que teve seu estabelecimento compulsoriamente fechado, todos pautados no bom senso e boa-fé das partes envolvidas, buscando sempre o equilíbrio econômico e financeiro do contrato, a fim de evitar que uma das partes suporte prejuízos maiores do que a outra.

Todavia, os autores seguem com o seguinte questionamento: o que aconteceria se as partes contratantes não conseguirem chegar a um acordo dentro da negociação extrajudicial? Leite, Bisson e Caruso (2020) respondem que se for considerar a pandemia atual como um caso fortuito e de força maior, o que seria então um caso típico de excludente de responsabilidade, conforme diz o art. 393, parágrafo único do código civil, onde o nexo de causalidade vindo das obrigações e responsabilidades advinda das relações locatícias, que foram afetadas de forma direta na pandemia, seria rompido, o que afastaria até mesmo o art. 396 do código civil, no que diz respeito ao devedor em mora. Contudo, tendo em vista o que fora dito por José Fernando Simão (2020), chega-se à conclusão de que essa teoria não faz parte do ordenamento jurídico atual, sendo então, retomado os problemas já citados, que são: a falta de distinção entre caso fortuito e força maior, também pois não se trata disso a pandemia.

Restaria, então, na visão de Leite, Bisson e Caruso (2020) o art. 19 da Lei do Inquilinato, “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do

aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”, que versa sobre uma revisão contratual após três anos de vigência em uma situação de excepcionalidade, não tendo então uma legislação específica para tal ato em casos de imprevisibilidade como a que se é vivida no momento. Por não haver legislação especial, seguindo o raciocínio dos autores, aplica-se o art. 317 do Código Civil, que afirma que quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier uma desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de execução, o juiz poderá corrigi-lo, por meio de um pedido a parte, de modo a assegurar, quando for possível, o valor real da prestação. Nesse sentido, sobre a Teoria da Imprevisão. Leite, Bisson e Caruso (2020) ainda acrescentam:

Além do mais, a propositura de referida Ação Revisional fundamenta-se também com o disposto nos artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, que, em suma, dispõem que, nos contratos de execução continuada, se a prestação se tornar excessivamente onerosa para uma das partes, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, é possível pleitear por sua revisão, para que se corrija a onerosidade excessiva suportada por uma das partes. Destarte, não obstante às previsões reguladoras dos contratos de locação dispostas na Lei do Inquilinato, devem ser observadas as especificidades do Código Civil, que complementa e regulamenta aquilo que não contém previsão expressa em lei especial, de modo a permitir as renegociações de contratos de locações comerciais em períodos críticos.

Porém, a norma prevista pareceu não ter sido o suficiente para amenizar os problemas gerados, tendo em vista que no ano de 2020, logo no início da pandemia, foi proposto o Projeto de Lei Nº 1179, que em seu art. 10 dizia que seria possível “suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020”. Data máxima a vênua, segundo Luiz Carlos de Andrade Júnior (2020), o Senado Federal excluiu tal dispositivo, fazendo com que os locatários residenciais ou comerciais, não possuem o direito à moratória. No Parecer nº 18, de 2020, segue o autor, a Senadora Simone Tebet justificou a suspensão desse artigo dessa forma: “o ordenamento jurídico já dispõe

de ferramentas para autorizar, a depender do caso concreto, a revisão contratual, a exemplo dos arts. 317 e 478 do Código Civil, ou de dispositivos específicos da Lei do Inquilinato”. Nesse contexto, Luiz Carlos de Andrade Júnior (2020), explica:

A referência do Parecer 18 aos arts. 317 e 478 do CC alude às regras de revisão e resolução contratual fundadas na desproporção entre as prestações e na onerosidade excessiva, derivadas de fatos imprevisíveis e extraordinários. A consideração destas normas oferece um promissor caminho para o “achamento” de soluções pertinentes às tensões referentes a contratos de locação residencial e comercial não atingidos pelo fechamento do comércio. Nestes casos, é razoável supor que o núcleo do debate consistirá, no mais das vezes, na apreciação da impossibilidade financeira do locatário associada à perda momentânea de proventos e receita, capaz de tornar insuportável o dever de pagar o aluguel. Por outro lado, em se tratando de locações comerciais de imóveis que tenham sua utilidade eliminada ou reduzida pelo fechamento do comércio, não se afigura necessário nem pertinente recorrer àqueles dispositivos em linha de partida. O fechamento do comércio, determinado pelo Estado, é hipótese de caso fortuito ou força maior – mais especificamente, o que os administrativistas designam *fato do príncipe*. A disciplina do caso fortuito ou força maior é diversa da aplicável ao desequilíbrio contratual ocasionado por fatos imprevisíveis, pois no primeiro caso, a liberação do devedor decorre de impossibilidade absoluta, ao passo que, no segundo, a exoneração liga-se à impossibilidade relativa.

Ademais, o autor cita uma recente decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, no caso da AI 2063701-03.2020.8.26.0000, em que a emenda diz:

Locação de imóvel comercial. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Cabimento, porém, da vedação à extração de protesto de título representativo do crédito por aluguéis. Recurso parcialmente provido.

Esse é um agravo de instrumento tirado de uma decisão que indeferiu a tutela de urgência que fora previamente formulado pelas partes, tendo como objeto um imóvel comercial, com a finalidade de suspender, pelo prazo mínimo de quatro meses, os efeitos das cláusulas contratuais para que houvesse a suspensão da exigibilidade dos aluguéis durante esse período, ocorrendo então o pagamento quando fosse normalizado as atividades da empresa. A agravante, nesse sentido, insiste que ocorra a providência, tendo em vista que teve que suspender as atividades comerciais conforme os decretos do governo que impuseram a quarentena em decorrência da COVID-19, o que gerou impactos em seu faturamento e que a suspensão temporária da exigibilidade dos aluguéis seria para evitar as seguintes consequências: evitar a demissão de funcionários, assim como o fechamento definitivo de seu comércio. Porém, a recorrente do caso alega que os efeitos da pandemia seria um caso fortuito ou força maior, o que afastaria da constituição em mora, o que atende ao princípio da autopreservação da empresa, conforme a jurisprudência recente afirma.

Em seu voto, o relator, o Desembargador Arantes Theodoro (apud TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2020) faz a seguinte colocação:

O agravo se volta contra despacho inicial, isto é, lançado em processo no qual ainda não houve citação, particularidade que dispensa a intimação dos demandados para responder ao recurso. Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” (artigo 300, caput, do CPC). No entanto, no caso concreto verdadeiramente não se se apresentava essa conjugação de pressupostos, ao menos na extensão postulada pela agravante. Com efeito, à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa. Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso

justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

O desembargador continua dizendo:

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil. Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Realmente, a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal como ocorre, exemplificativamente, no caso do artigo 916 do CPC. Por isso, o fato de as atividades comerciais da recorrente terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 e nos Decretos municipais nºs 59.285/2020 e 59.298/2020 - não autorizava o Juiz a desobrigá-la do pagamento dos aluguéis durante aquele período. Aliás, moratória quanto a aluguéis até fora proposta no Projeto de Lei nº 1.179/2020, que dispõe sobre “o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”, mas foi retirada justamente por não ser conveniente, nem compatível com o sistema jurídico. (THEODORO apud TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2020).

Por fim, o Desembargador Arantes Theodoro (apud TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2020) conclui:

Por outro lado, não se podia em concreto dizer que a autora estava sob risco de lesão iminente de difícil ou incerta reversão a justificar desde logo eximi-la dos efeitos da mora. De fato, ela não se achava a sofrer ação de despejo por conta da falta de pagamento de aluguéis, situação em que em vindo a ocorrer lhe permitirá postular a denegação de liminar e concessão de oportunidade para purgar a mora, evitando desse modo o encerramento da locação. Com razão, pois, o Juiz negou a tutela cautelar. No entanto, forçoso reconhecer que há risco de vir o credor a extrair protesto do título representativo de seu crédito, medida que sabidamente tem imediatos efeitos deletérios e pode ser então aqui impedida porque se compreende na vedação à “cobrança do débito”, postulada pela agravante. Assim, a tutela de urgência fica deferida apenas para impedir o locador de

enviar a protesto título daquela sorte contra a recorrente. Para tal fim, pois, dá-se parcial provimento ao recurso.

Em suma, o caso concreto supramencionado concluiu que o locatário permanecia obrigado a pagar os aluguéis, não cabendo então, ao Judiciário, determinar a aplicação da moratória. Vale ressaltar que o julgador utilizou como um de seus argumentos o fato do art. 10 da PL 1179 ter sido excluído durante o trâmite no Senado Federal, justamente por ser incompatível e inconveniente com o atual ordenamento jurídico.

Ainda dentro do caso, Andrade Júnior (2020), tece os seguintes comentários:

Quanto ao mérito da decisão, em vista do caso concreto, ela se mostra irretocável. Isto, pois o pedido formulado pelo autor foi o de que fosse deferida cautelar com o fim de “*suspender pelo prazo mínimo de quatro meses (...) a exigibilidade dos aluguéis (...), a serem então pagos quando forem normalizadas as atividades da empresa*”. Tal pedido não possui base legal, pois os arts. 317 ou 478 do CC contemplam, nos respectivos consequentes normativos, a correção do *valor* da prestação e a resolução do contrato; e, por outro lado, a dilação da exigibilidade da prestação, como a decorrente do art. 396 do CC, não se concilia com as hipóteses de inadimplemento absoluto (tal qual a ocasionada pelo fechamento do comércio, como detalhado a seguir).

Isto não quer dizer que o locatário que teve suas atividades impedidas ou prejudicadas pelo fechamento do comércio deve necessariamente pagar os alugueres. A bem se ver, o locatário teria um direito mais amplo que o de moratória; em vez de postergar o pagamento dos alugueres, poderia não os pagar em absoluto, ou pagá-los em porção reduzida.

Dentro disso, Andrade Júnior (2020) surge com o questionamento relacionado ao inadimplemento das locações impactadas pelo fechamento do comércio. Segundo o art. 565 do CC, “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”. Já se tratando especificamente do contrato de locação comercial, continua Andrade Júnior. (2020), a Lei de Locação (Lei N° 8,245/91), em

seu artigo 22, II e III, afirma, respectivamente, que é uma obrigação do locador: “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina” e “garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado”. Nesse sentido, Andrade Júnior (2020) diz:

Percebe-se que a *finalidade* (residencial ou comercial) integra-se à causa típica do contrato – que veicula naturalmente um *acordo quanto a um fim* (“*Zweckvereinbarung*”); o atendimento da finalidade incorpora-se ao contrato porque constitui um *ponto de referência* (“*Bezugspunkt*”) do programa contratual, que se traduz pelo dever, do locador, de “entregar”, “garantir” e “manter” as condições de possibilidade da concretização do fim residencial ou comercial.

O autor ainda acrescenta que:

Disto decorre, no contexto do fechamento do comércio, que antes do locatário, é o locador que comete o inadimplemento; ele falha ao “garantir” o cumprimento da função comercial do imóvel. Este inadimplemento é fruto da impossibilidade fática da prestação, resultante do caso fortuito ou força maior. Em tal hipótese, em que não vislumbra culpa do devedor, este não responde por perdas e danos (art. 393 do CC); o inadimplemento, todavia, é efeito da impossibilidade – o chamado *inadimplemento fortuito* – e perdura enquanto não for possível, ao locatário, usar o imóvel para a finalidade que lhe atribui o contrato. (ANDRADE JUNIOR, 2020)

Nesse sentido, Andrade Júnior (2020) afirma que o inadimplemento não será homogêneo:

Haverá casos em que se tratará de inadimplemento *total* (ex. lojas de *shopping centers*), pois a impossibilidade será total (i.e. o imóvel perderá completamente a aptidão de ser empregado para o comércio). Em outras instâncias, o inadimplemento será *parcial*, pois a impossibilidade será parcial (ex. restaurantes limitados a *delivery*). Em todo caso, seja total ou parcial, o inadimplemento será *absoluto*, pois a impossibilidade da prestação será *definitiva* – não temporária (designa-se *transitória* a impossibilidade definitiva que perdura por dado lapso temporal, não se confundindo com a temporária, que importa mero diferimento do cumprimento devido). Porquanto o contrato de locação seja de execução continuada, a impossibilidade em certo tempo é necessariamente definitiva, pois, em contratos

dessa categoria, a prestação se vincula continuamente ao seu tempo; e o tempo que passou, não voltará.

Por fim, o mesmo autor faz algumas colocações. A primeiro, no que se refere ao inadimplemento do locador ele afirma:

Diante do inadimplemento do locador, a falta de pagamento dos alugueres não configura mora do locatário, como decorrência do artigo 476 do CC – exceção de contrato não cumprido (admitindo-se a aplicação da exceção também na hipótese de inadimplemento parcial – *exceptio non rite adimpleti contractus*) (ANDRADE JUNIOR, 2020)

Já em relação ao inadimplemento total, Andrade Júnior (2020) tece o seguinte comentário:

Em se tratando de inadimplemento total, a obrigação do locador de assegurar a utilidade comercial do imóvel deve reputar-se extinta, a teor do art. 248 do CC; diante disso, não se justificará exigir do locatário o pagamento da contrapartida, por conta do rompimento (transitório) do sinalagma funcional e da comutatividade do contrato, a ensejarem a insubsistência da própria obrigação de pagar os alugueres; e, subsidiariamente, pela incidência do princípio da conservação estática dos patrimônios (vedação ao enriquecimento sem causa). Tal extinção da obrigação do devedor justificaria a resolução do contrato (art. 475 do CC). Tal medida, contudo, não seria mandatória, especialmente por se tratar a locação de contrato de trato sucessivo. Dessa feita, mantida a vigência do contrato, permanecerá o locador impedido de exigir o pagamento dos alugueres, pela incidência da exceção de contrato não cumprido (que se manifestaria, nesta peculiar situação, como exceção substancial peremptória), e pelo rompimento (transitório) do sinalagma funcional

Já se tratando do inadimplemento parcial, o autor confirma:

Em se tratando de inadimplemento parcial, também poderia o locatário resolver o contrato, pois “[o] credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa” (art. 313 do CC). No entanto, se o locatário resigna-se, passando a aproveitar parcialmente o imóvel, tem seguimento o contrato, parcialmente inadimplido em razão da impossibilidade

parcial da obrigação do locador. O locatário permanece, pois, obrigado a pagar a retribuição, já não em sua integralidade. Não se cuidará, nesta sede, de correção do valor da prestação em razão de desproporção superveniente (art. 317 do CC), pois não se vislumbra aí discrepância entre o valor potencial e o atual da prestação (do locatário); mas de diminuição quantitativa do próprio objeto da prestação (do locador), e de correspondente e proporcional extinção da obrigação do locatário. Desse modo, a redução do valor dos alugueres terá fundamento seguro na conjugação dos artigos 248 e 476 do CC. (ANDRADE JUNIOR, 2020)

Destarte, o direito vigente oferece soluções para os contratos de locação comercial, onde poderia criar a moratória, mas não é preciso. Os locatários que sofreram o impacto do fechamento do comércio por conta da pandemia do coronavírus não possuem a obrigação de pagar o aluguel: em absoluto, se for constatado a inutilidade total do comércio, ou parcial (será decretado pelo juiz de forma abstrata), se a inutilidade for apenas parcial.

3 LEI 13.979/2020: Regime jurídico emergencial e transitório e sua aplicação *in concreto*.

A lei 13.979 de 6 Fevereiro de 2020, dispõe sobre as medidas que poderão ser adotadas pelas autoridades públicas ao enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente da pandemia do coronavírus, com as alterações introduzidas pela MP 926/2020.

Como defende Luis Fernando Sivers (2020), a nova legislação cria hipótese de dispensa temporária de realização de procedimento licitatório, bem como traz a figura do chamado pregão simplificado, determinando a redução de alguns prazos. O autor, a título de ilustração, diz que a nova lei cria hipótese de dispensa temporária de realização de procedimento licitatório, a fim de conferir maior eficiência e

celeridade para os procedimentos de contratação de bens, serviços e insumos destinados direta ou indiretamente ao enfrentamento da covid-19.

No entanto, sabe-se que a dispensa da licitação, na compra de insumos para o combate ao coronavírus, não foi bem como deveria ser em alguns estados. Embora tenha o objetivo de agilizar o processo de compra e distribuição de equipamentos para o combate ao vírus, tal dispensa serviu como manobra para desvios de dinheiro e superfaturamento de respiradores, como demonstrado pela mídia no caso do governador afastado do Rio de Janeiro, Wilson Witzel.

Ressalta Luis Fernando Sivers (2020), que é necessário frisar que a dispensa temporária de licitação a que se refere a lei diz respeito à uma atuação estatal emergencial e extraordinária, que guarde relação com o combate à pandemia enfrentada. Nesse sentido, ainda diz o autor, as medidas trazidas pela lei 13.979/2020, que não se aplicam ao combate do coronavírus, deverão ser observadas as normas gerais de licitações e contratos contidas na lei 8.666/1993.

Vale a pena citar os impactos da pandemia na gestão e nos contratos administrativos, utilizando dos ensinamentos de Grhegory Maia e Alexandra Parrado (2021). O primeiro exemplo utilizado pelos autores citados é o caso dos contratos de terceirização durante a pandemia e a possibilidade de trabalho dos empregados em regime home office, uma vez que, como ressaltam os autores, diferentemente dos servidores, empregados públicos, estagiários e colaboradores em geral, os terceirizados não possuem vínculo direto com a Administração.

O questionamento acima foi levado perante a Advocacia Geral da União, no qual cito o parecer nº 00106/2020/DAJI/SGCS/AGUI (apud MAIA e PARRADO, 2021):

Uma vez que o próprio portal de compras governamentais recomenda o levantamento dos terceirizados pertencentes ao grupo de risco para avaliação da necessidade de sua substituição temporária ou suspensão. Desse modo, não só os gestores dispõem de tal possibilidade, como esta é a recomendação dada aos órgãos e

às entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

Além disso, consta no referido parecer que não é ilegal a tentativa de negociar com a empresa o remanejamento das pessoas enquadrados nos grupos de risco para a atividades dentro da própria empresa terceirizada ou que possam ser executadas de modo remoto, destinando pessoas menos vulneráveis para as atividades que exigem exclusivamente atividade presencial.

Outra questão, que merece destaque, abordados por Maia e Parrado (2021), são os casos de alterações contratuais advindas do consenso entre Administração e particular. Cita os autores, como exemplo, a suspensão do pagamento a título de concessão onerosa pelo uso do espaço público, cujo objeto é a exploração de atividade econômica por meio de restaurantes e lanchonetes. Isso porque, em razão do grande número de servidores e colaboradores trabalhando em home office, houve a necessidade de reavaliação dos contratos firmados com restaurantes e lanchonetes.

Diante desse contexto, informa os autores Maia e Parrado (2021), que pela iniciativa de alguns gestores públicos, junto com o particular, promover alterações contratuais com a suspensão dos pagamentos dos aluguéis, sob o respaldo jurídico do artigo 65, inciso II, "d", da Lei nº 8.666/1993 (apud MAIA e PARRADO, 2021). Tal legislação, como abordado pelos autores, prevê a possibilidade de alterar os termos contratados para melhor adequar o negócio às circunstâncias supervenientes, como o caso da força maior ou caso fortuito.

Nesse sentido, Sivers (2020) analisa a dispensa de estudo prévio, que regula que para as contratações de bens, serviços e insumos necessários ao enfrentamento da emergência criada pela pandemia da COVID-19, a lei dispensa a necessidade da elaboração de estudos preliminares quanto à matéria de bens e serviços comuns. Outro ponto que Sivers (2020) salienta, diz respeito ao termo de referência ou projeto básico simplificado. Nessa perspectiva, o autor faz uma

conceituação do termo com base na legislação da Lei de Licitações (Lei 8.666, de 21 de junho de 1993), “é o documento, elaborado a partir dos estudos técnicos preliminares, que deve conter os elementos necessários e suficientes, com adequada precisão, para caracterizar o objeto da licitação”. Dentro disso, Sivers (2020) explica que a Lei 13.979/2020 fala sobre a apresentação de termo de referência ou projeto básico simplificado, que deverá conter: a “declaração do objeto”, “fundamentação simplificada da contratação”, “descrição resumida da solução apresentada”, “requisitos da contratação”, “critérios de medição e pagamento”, “adequação orçamentária”, e por fim, “estimativas dos preços obtidos com base em parâmetros mínimos definidos em lei, como por exemplo, pesquisa no Portal de Compras do Governo Federal; pesquisa publicada em mídia especializada; sites especializados ou de domínio amplo, etc”.

Outro fenômeno citado por Sivers (2020), são as presunções admitidas por Lei, onde se presume atendidas as condições de: a ocorrência de situação de emergência, necessidade de pronto atendimento da situação de emergência, existência de risco a segurança de pessoas, obras, prestação de serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares e limitação da contratação à parcela necessária ao atendimento da situação de emergência.

Sivens (2020) também destaca o efeito do recurso, onde para as licitações realizadas no âmbito da lei 13.979/2020, os recursos pelos licitantes terão efeito suspensivo, onde não implicará na paralisação do procedimento licitatório, prosseguindo então, normalmente até a decisão do recurso. Outra modificação, destacada por Sivens (2020) seria a dispensa da audiência pública. Nesse contexto, segundo Sivens (2020), a jurisprudência atual normatiza que os procedimentos licitatórios cuja estimativa de valor supere um milhão e quinhentos mil reais, deverão ser iniciados por meio de uma audiência pública prévia à publicação do edital, respeitados os prazos da Lei de Licitações. Porém, explica o autor, para as licitações

emergenciais realizadas dentro do contexto da Lei 13.979/2020 ficaria dispensada a realização dessa audiência pública.

Já em relação em relação aos prazos decorrentes das licitações, Sivens (2020) explica que a Lei 13.979/20 afirma que terão seu prazo de até seis meses e poderão ser prorrogados, por períodos sucessivos, enquanto perdurar a necessidade de enfrentamento da pandemia do coronavírus. Por fim, em relação aos acréscimos e supressões obrigatórios, Sivens (2020) declara:

Nos contratos regidos pela lei 13.979/2020, o Poder Público poderá prever que os contratados fiquem obrigados a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões ao objeto contratado, em até cinquenta por cento do valor inicial atualizado do contrato. Vale ressaltar que nesses casos, ainda assim, deverá ser preservado o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, isto é, a delicada relação de encargos e benefícios a que se sujeita o particular no momento em que oferece sua proposta e contrata com o Poder Público.

Diante disso, pode-se perceber que grandes mudanças foram realizadas no Direito Civil Contratual dentro da Lei 13.979/20. Nesse contexto, salienta-se a importância de se manter informado sobre essas mudanças, tendo em vista que por período temporário, ela irá vigorar sobre o direito vigente.

CONCLUSÃO

Ao realizar a pesquisa sobre o tema aludido pelo artigo, é possível constatar que há divergência entre doutrinadores quanto a classificação da Pandemia do COVID-19 como um caso fortuito ou força maior. De um lado, não se trata de nenhuma dessas hipóteses, e não impossibilita que o devedor deixe de arcar com suas obrigações. De outro, é evidente que tal situação configura-se como força maior, atingindo e impactando diversas relações. Sendo assim, configurada a

hipótese de força maior ou caso fortuito, entende-se pela plena possibilidade de revisão dos contratos e relações comerciais diante da situação excepcional que atinge o mundo todo.

Em relação aos impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis comerciais, dentro do direito civil contratual e do contexto da COVID-19, ressalta-se que a melhor solução para a problemática seria a ocorrência de uma renegociação extrajudicial dos aluguéis de cunho comercial, conforme a Lei Nº 8.245/91 em seu art. 18. Percebe-se também que a pandemia não é um caso de força maior e nem de caso fortuito, onde restaria então, o art. 19 da Lei do Inquilinato, que rege: “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”, além do art. 317 do Código Civil, tendo em vista a falta de previsão legal específica. Porém, percebe-se que ainda teria uma insuficiência normativa em relação a matéria, tendo em vista a AI 2063701-03.2020.8.26.0000, onde se concluiu que o locatário permanecia obrigado a pagar os aluguéis, não cabendo então, ao Judiciário, determinar a aplicação da moratória. Vale ressaltar que o julgador utilizou como um de seus argumentos o fato do art. 10 da PL 1179 ter sido excluído durante o trâmite no Senado Federal, justamente por ser incompatível e inconveniente com o atual ordenamento jurídico.

Na aplicação da lei 13.979/2020, a nova legislação cria hipótese de dispensa temporária de realização de procedimento licitatório, bem como traz a figura do chamado pregão simplificado, determinando a redução de alguns prazos. A nova lei cria hipótese de dispensa temporária de realização de procedimento licitatório, a fim de conferir maior eficiência e celeridade para os procedimentos de contratação de bens, serviços e insumos destinados direta ou indiretamente ao enfrentamento da covid-19. No entanto, sabe-se que a dispensa da licitação, na compra de insumos para o combate ao coronavírus, não foi bem como deveria ser em alguns estados. Embora tenha o objetivo de agilizar o processo de compra e distribuição de

equipamentos para o combate ao vírus, tal dispensa serviu como manobra para desvios de dinheiro e superfaturamento de respiradores, como demonstrado pela mídia no caso do governador afastado do Rio de Janeiro, Wilson Witzel. Por fim, os fenômenos decorrentes da Lei Nº 13.979/2020, como a dispensa de estudo prévio, que regula que para as contratações de bens, serviços e insumos necessários ao enfrentamento da emergência criada pela pandemia da COVID-19, a lei dispensa a necessidade da elaboração de estudos preliminares quanto à matéria de bens e serviços comuns. Dentre os outros, pode-se citar: a apresentação de termo de referência ou projeto básico simplificado, as presunções admitidas por Lei, o efeito suspensivo do recurso, a dispensa da audiência pública e a mudança dos prazos decorrentes das licitações.

Destarte, os contratos de locação durante o período da pandemia nas atividades comerciais prejudicadas pelo fechamento deveriam ser resolvidas por meio da renegociação extrajudicial dos aluguéis de cunho comercial, conforme a Lei Nº 8.245/91 em seu art. 18; além do art. 317 do Código Civil, em falta de legislação específica, que rege: “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”. Por fim, em relação às previsões legislativas contratuais da lei 13.979/2020 que dispõe sobre o regime emergencial e transitório decorrente da pandemia do COVID-19 e a sua aplicação no caso concreto, tem-se a dispensa temporária de realização de procedimento licitatório, bem como traz a figura do chamado pregão simplificado, determinando a redução de alguns prazos. Além disso, tem-se também a dispensa de estudo prévio, a apresentação de termo de referência ou projeto básico simplificado, as presunções admitidas por Lei, o efeito suspensivo do recurso, a dispensa da audiência pública e a mudança dos prazos decorrentes das licitações.

REFERÊNCIAS

ANDRADE JUNIOR., Luiz Carlos de. Covid-19: impactos do fechamento do comércio sobre os aluguéis. **Consultor Jurídico**, 2020. Disponível em: <[https://www.conjur.com.br/2020-abr-16/direito-civil-atual-covid-19-impactos-fechamento-comercio-alugueis#:~:text=No%20contexto%20da%20pandemia%20de%20Covid%2D19%2C%20os%20locat%C3%A1rios%20comerciais,concretiza%C3%A7%C3%A3o%20da%20f%C3%B3rmula%20abstrata\)%2C%20se](https://www.conjur.com.br/2020-abr-16/direito-civil-atual-covid-19-impactos-fechamento-comercio-alugueis#:~:text=No%20contexto%20da%20pandemia%20de%20Covid%2D19%2C%20os%20locat%C3%A1rios%20comerciais,concretiza%C3%A7%C3%A3o%20da%20f%C3%B3rmula%20abstrata)%2C%20se)> Acesso em: 15 de abr. de 2021.

BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 set. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.046 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 jan. 2002.

BRASIL. Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, 18 out. 1991.

BRASIL. Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei Nº 14.010 de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 jun. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2063701-03.2020.8.26.0000**. A tutela de urgência fica deferida apenas para impedir o locador de enviar a protesto título daquela sorte contra a recorrente. Disponível em: <

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=13459046&cdForo=0&uudCaptcha=sajcaptcha_dcbd4cada9b64fd4af192585bf283a91&g-recaptcha-response=03AGdBq26c6_i1nS2KH1iBaBqPZSjBBv2WKA6IAEU4VgTEeu_tag-rRM31b5PuaFdFTiXNEF1RcaDctvb2wdWOCrTXmvMxMNcUVZLLRnSngivcSf2dpGlyPiLUda9jKArd9dn2bjv2CBw3QDBuxROC2S6Vp0Vq2RIDbZOnfS3Y-0FL_IWkCXRDnazi_Ld7l1wB5Ppw3b2mUok6onrNqU0bzb7bFSd6L-CdUyg8jecYr5aapAAv5BlcQEhfFHEOGTgJu1yAQRV2wVM0MbXnZz5qdHAN9nPz011upjppLTbXjSILwzb5E6wA7LIRQovqzpgv1kYanZD9YmKZ5AkJcEHS4161V6q-4or7DVT1eqRt3HXeckxAFyt_BY8BUumcBJTUJqURzAxhgu-KR5VKrIYTM3bCE5sfiRdhrDqptikPrYh3NMvL5V_tXfkibLxZHbEZY4fVdrW9EQqYVyAn2lrzJfnt6RdMuQ_S6fdND_kPnd4uyyt8umF9wldF9g5fBDkdE2Df8Gda6Zlth9Z6yXwiQr0HVJ-q24A > Acesso em: 25 de abr. de 2021.

FREITAS, Gilberto Passos de; COELHO, Marcus Felipe Freitas. Breves notas sobre o impacto da pandemia da Covid-19 nas relações contratuais. In: **Consultor Jurídico**, São Paulo, Março. 2020. Disponível em: <[ConJur - Opinião: O impacto da pandemia da Covid-19 nas relações contratuais](#)> Acesso em: 25 fev. 2021.

KHOURI, Paulo. Equilíbrio contratual, segurança jurídica e revisão dos contratos durante pandemia. In: **Consultor Jurídico**, São Paulo, abril. 2020. Disponível em: <[ConJur - Segurança jurídica e revisão dos contratos em tempos de pandemia](#)>. Acesso em: 25 fev. 2021.

LEITE, Fernanda Pereira; BISSON, Regina Célia Baraldi; CARUSO, Bruno. As consequências da covid-19 nos contratos de locação comercial. **Migalhas**, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/323333/as-consequencias-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-comercial>> Acesso em: 15 de abr. de 2021.

MAIA, Grhegory; PARRADO, Os contratos administrativos na Covid-19. In: **Consultor Jurídico**, São Paulo, maio. 2021. Disponível em: <[ConJur - Maia e Parrado: Os contratos administrativos na Covid-19](#)> Acesso em: 04 jun. 2021.

SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil em tempos da peste**, São Paulo: Edição do Kindle, 2020.

SIVERS, Luís Fernando. Lei 13.979, de 6 de fevereiro de 2020 - medidas de enfrentamento à pandemia do coronavírus no âmbito das licitações e contratações com o Poder Público. **Migalhas**, 2020. Disponível em: <Lei 13.979, de 6 de fevereiro de 2020 – medidas de enfrentamento à ...- Migalhas> Acesso em: 04 jun. 2021.