Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v1, 2022/01
ISSN 2178-6925

O DIREITO DE MORADIA DIANTE DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

THE RIGHT OF HOUSING FACING THE IMPACTS CAUSED BY THE PANDEMIC ON PROPERTY LEASE CONTRACTS

Cleidilene Freire Souza[1]

Naiana S. de Soares Nunes[2]

Thiago dos Santos Cruz[3]

Recebido 10/12/2021 - Aceito 01/02/2022

Resumo

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo analisar as questões atinentes ao direito de moradia diante dos impactos causados pela Pandemia da Covid-19 nos contratos de locação de imóveis. O intuito do texto se propõe a analisar o contexto histórico dos contratos civis em geral, a evolução legislativa dos contratos de locação no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, bem como os impactos que a pandemia causou nos contratos de locação imobiliária, bem como a entrada em vigor do projeto lei 14.010/2020 com alguns artigos declarados inconstitucionais e o VET 42/2021que deu fim ao projeto do Presidente da República. Por fim alguns jugados.

Palavras-chave: Direito de moradia; contrato de locação; COVID-19.

Abstract

This course conclusion work aims to analyze the issues pertaining to the right to housing in light of the impacts caused by the Covid-19 Pandemic on property lease contracts. The purpose of the text is to analyze the historical context of civil contracts in general, the legislative evolution of lease contracts in the Civil Code and the Consumer Defense Code, as well as the impacts that the pandemic caused on real estate lease

[1]Professora de Direito Civil e Processual do Trabalho, Especialista em Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho
[2]Acadêmica do nono período de Direito na Faculdade Presidente Antônio Carlos de Teófilo Otoni/FUPACTO – E-mail: naianasoares32@gmail.com.
[3]Acadêmico do nono período de Direito na Faculdade Presidente Antônio Carlos de Teófilo Otoni/FUPACTO – E-mail: thiagocruzvl@gmail.com.

contracts, as well such as the entry into force of bill 14.010/2020 with some articles declared unconstitutional and VET 42/2021 which ended the President's bill. Finally some jugados.

Keywords: Housing rights; lease agreement; COVID-19.

1. INTRODUÇÃO

O vírus da COVID-19 impactou o mundo como um todo.

A Pandemia foi deflagrada na China e se espalhou por vários países do mundo se dando a conhecida contaminação em massa, tendo sido a causa da morte de milhões de pessoas e alterando drasticamente a vida de todas elas.

Os impactos da Pandemia não se deram apenas no campo de saúde, sendo certo que o Governo Federal, preocupado com as repercussões da grave crise que se instalara, passou a adotar uma série de medidas restritivas à circulação de pessoas ante a forma de disseminação do vírus, limitou o número de pessoas em determinados locais, impôs o fechamento de vários comércios não essenciais, empresários tiveram que trabalhar em suas residências e com o quadro de funcionários reduzidos etc., tudo em prol de tentar controlar os casos de contaminados e mortes no país.

Desse modo, a economia sofreu os seus impactos. Pessoas perderam seus empregos, empresários fecharam seus comércios por não conseguirem arcar com as despesas internas, famílias passando por necessidades básicas, etc.

Todos os acontecimentos chocaram de forma direta as relações contratuais, sejam elas com prazo determinado, indeterminado, temporários, dentre outros, pois, no ordenamento jurídico brasileiro as leis que regulamentam as relações locatícias são as Leis do Inquilinato, o Código Civil e outras leis que elenca sobre o tema, mas nenhuma capaz de preservar os contratantes em um momento tão delicado como o de pandemia.

Portanto, foi necessária a intervenção do governo, através de projetos leis que protegesse a parte hipossuficiente da relação, como apresentado no texto abaixo e resguardasse a parte indireta da relação, neste caso, o locador, que também é um ser vulnerável, uma vez que ambas as partes sofrem diretamente com as consequências do Coronavirus.

1.1 OBJETIVOS

O objetivo desse artigo além de ser utilizado como um trabalho de conclusão de curso servirá para levar ao leitor informações importantes sobre os contratos de locação em momentos de pandemia. Bem como, apresentar decretos e leis atualizadas de forma simples e de fácil entendimento. A leitura desse texto servirá como fonte de estudos àqueles que atuam no direito civil e imobiliário como base para resguardar o direito dos interessados sobre temas previstos no ordenamento jurídico brasileiro.

2. REVISÃO DA LITERATURA

Para a confecção do presente artigo foi utilizado como fontes de pesquisa: artigos científicos de autores em sites, livros jurídicos de Direito Civil, Constitucional, Imobiliário, o Código de Defesa do Consumidor seguido de doutrinas sobre o tema. A Constituição Federal de 1988. Para exemplificar, apresentação de jurisprudências e julgados, etc..

3. A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS

Para proteger o cumprimento de uma obrigação, os contratos surgiram a princípio com a finalidade de garantir as suas clausulas descritas e não um acordo de vontades como são nos dias atuais. Com forte influência do Direito Romano-Germânico, o direito nos países Latino-Americano trouxe em seu acervo as formalidades e rigores que eram de forma minuciosa no Direito Romano. A chamada Era Cristã mostrou o quão desenvolvido era a civilização romana. O conhecido Período Clássico trouxe em seus registros algumas limitações que foram revelados nos contratos de venda e locação que tinham em seus regulamentos uma considerável abrangência e discrepância. (PRETTI, 2002)

Com o surgimento dos primeiros juristas romanos em aproximadamente 300 a.C., os chamados juristas clássicos e pré-clássicos, estes, foram os primeiros a diferenciarem os contratos de delitos e tornando-os obrigações civis. Aqui, nota-se a influência do Direito Romano nos códigos civis modernos que por iniciativa dos juristas romanos começaram a redigir suas leis. (PRETTI, 2002)

De acordo com Pereira:

> Entendia o romano não ser possível contrato sem a existência de elemento material, uma exteriorização de forma, fundamental na gênese da própria *obligatio*. Primitivamente, eram as categorias de contratos *verbis, re* ou *litteris,* conforme o elemento formal se ostentasse por palavras sacramentais, ou pela efetiva entrega do objeto, ou pela inscrição do *codex.* Somente mais tarde, com a atribuição de ação a quatro pactos de utilização frequente (venda, locação e sociedade), surgiu a categoria dos contratos que se celebravam *solo consensu,* isto é, pelo acordo de vontades. (PEREIRA, 2010)

Naves complementa:

> "[…] podemos perceber a utilização de três vocábulos para designar fenômenos semelhantes: convenção, contrato e pacto. A convenção era gênero e as espécies eram o contrato e o pacto. Contratos eram convenções normatizadas e por isso protegidas pela via da *actio*. Três eram as espécies contratuais: a) *litteris*, que exigia inscrição no livro do credor (denominado de *codex*); b) *re*, que se fazia pela tradição efetiva da coisa; e c) *verbis,* que se celebrava pela troca de expressões orais, como em um ritual religioso. Esses contratos tinham proteção judicial prevista pelo *ius civile*, podendo reclamar via *actio* sua execução. […] o pacto era um acordo não previsto em lei. Não exigia forma especial, nem era protegido pela *actio*". (NAVES, 2007)

Os surgimentos de novas normas nortearam algumas das codificações existentes como: o Código de Napoleão e o Código Alemão. "No Código de Napoleão o contrato não tinha regramento em um livro próprio, era tratado no livro destinado à propriedade. Ou seja, o contrato era um dos instrumentos para se adquirir a propriedade, estava subordinada a essa. **"** (JURIDICO, 2012)**.** Após quase 100 anos do Código de Napoleão outra codificação da era moderna foi o Código Alemão que evidenciou o negócio jurídico.

Em seguida a I Guerra Mundial, houve uma escassez de normas e uma grande crise de habitação, dando inicio a criação de uma legislação que o regulamentasse, desse modo, criou-se o Decreto Legislativo nº 4.403, de 2 de dezembro de 1921, que teve a sua vigência até 1928.

No entanto, foi necessária a confecção de outra norma que amparasse à época, com isso, foi elaborado o Decreto nº 5.617, que o revogou.

> O antigo direito português não caracterizou exatamente a locação que era, com o comodato, abrangida no gênero empréstimo. Foi após a recepção do Direito Romano que se definiu com justeza. Mas, ainda assim, não encontrou regime legal perfeito, tanto nas ordenações quanto na legislação posterior. O nosso Código Comercial de 1850 regulamentou estes contratos (arts. 226 e segs.), oferecia, contudo, uma definição de locação mercantil em termos que não aplicavam exclusivamente ao contrato comercial. (PEREIRA, 2010)

Passado a II Guerra Mundial, houve outra grande crise de moradia, então, foi criado o Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942, que trouxe em seu conteúdo a

regulamentação do inquilinato, apesar de ter sido emergencial, houve diversas alterações e hoje vigora a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

DL. 4598/42, Art. 1º Durante o período de dois anos, a contar da vigência desta lei, não poderá vigorar em todo o território Nacional, aluguel de residência, de qualquer natureza, superior ao cobrado a 31 de dezembro de 1941, sejam os mesmos ou outros o locador ou sub-locados e o locatário ou sub-locatário, seja verbal ou escrito o contrato de locação ou sub-locação. (REPUBLICA, 1942)

O contexto histórico dos contratos de locação no Brasil sofreu muitas mudanças desde a ditatura militar. O Decreto-Lei de nº 24.150, de 20 de abril de 1934, que tratava dos contratos de locação não residenciais, restringia o direito de propriedade, a fim de evitar o enriquecimento ilegítimo do proprietário que por sua vez, ao locar o ponto comercial ao locatário, sem uma lei que regulamentasse esse negócio jurídico, poderia este sofrer uma suspensão contratual a qualquer tempo.

DL 24150/34, Art. 20. O inquilino que, por motivo de condições melhores, não puder renovar o contrato de locação, terá direito a uma indenização, na conformidade do direito comum, e, nomeadamente, para ressarcimento dos prejuízos com que tiver de arcar em consequência dos encargos da mudança, perda do lugar do comércio ou indústria, e desvalorização do fundo de comércio. (REPUBLICA C. D., 1934)

Pois, vendo o locador a valorização do seu imóvel, poderia reincidir o contrato e até mesmo usufruiu das benfeitorias feitas pelo locatário, sem nenhuma onerosidade para si. A fim de evitar que tal situação acontecesse, foi criado o Decreto 24.150, conhecido como Lei de Luvas que, na tentativa de se exercer uma justiça com equidade, o locador pagava ao locatário uma quantia em dinheiro adiantada para ter o direito ao bem tutelado em contrato, e não ter o mesmo suspenso, conforme acordo de vontade e o que fora estabelecido entre as partes. (FALCÃO, 2021)

Como diz Venosa:

> Pelo fato de o assunto não vir sistematizado no Direito Romano e em razão de se divisar a causa nas obrigações de maneira diversa, as codificações mais antigas foram levadas a tratar os institutos de forma diferente. Daí por que encontramos legislações, no caudal BGB, código alemão, regulando especificamente o enriquecimento ilícito, se bem que na forma genérica que permite o instituto; enquanto outras legislações, como a nossa, preocupam- se

> tão só com o pagamento indevido**.** (VENOSA, TEORIA DAS OBRIGAÇÕES, 2017)

No Brasil, os contratos tiveram força normativa a partir da CF88, em seu artigo 5º com o escopo da dignidade da pessoa humana. No mesmo diploma, o inciso XXXII do art. 5º diz: "O Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor. " Sendo a primeira contemplação e referência do CDC pela CF.

> Ao contrário do que o microssistema sugere, à primeira vista, os princípios tornados lei positiva, pela lei de consumo devem ser aplicados, sempre que o oportuno e conveniente, em todo contrato e não unicamente nas relações de consumo. Desse modo, o juiz, na aferição do caso concreto, terá sempre em mente a boa-fé dos contratantes, a abusividade de uma parte em relação à outra, a excessiva onerosidade etc., como regras gerais e cláusulas abertas de todos os contratos, pois os princípios são genéricos, mormente levando- se em conta o sentido dado pelo presente Código Civil. (VENOSA, CONTRATOS , 2017)

Nota-se que o processo de elaboração de uma lei que regulamentasse o direito a morada, vem sofrendo alterações desde o direito Romano, no qual, o locador era a parte mais favorecida da relação, pois era proprietário do bem imóvel. Desse modo, foi necessária a criação de vários decretos até que um deles se moldasse de acordo a necessidade de ambas as partes, locador e locatário, e obteve força normativa após a Constituição Federal, juntamente com o Código Civil citar matéria relativa ao tema. Devido a todo o processo, surge a contemplada lei do inquilinato, Lei nº 8.245 de 1991, que resguarda a relação contratual entre locador e locatário.

4. DAS DISPOSIÇÕES ATINENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB A ÈGIDE DO CC E CDC

4.1 Contrato de Locação e o Código Civil

Desde muitos anos, o contrato de locação é o documento mais utilizado nas relações locatícias, pois expressa a manifestação de vontade de ambas as partes e é o meio mais seguro para regulamentar a concordância entre locador e locatário.

Através desse instrumento, uma das partes (locador) sede a outra (locatário) o uso e gozo do imóvel, que pode ser temporário, por tempo determinado ou indeterminado de um bem imóvel infungível ou fungível e mediante remuneração.

Para Venosa, a locação é o contrato pelo qual um sujeito se compromete mediante remuneração, a facultar a outro, por tempo certo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisa). (VENOSA, 2017, p. 414)

A terminologia sobre contrato é esclarecida no Código Civil, em seu artigo 565 que diz:

> É o contrato pelo qual 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". (PLANALTO, CODIGO CIVIL, 2002)

Para Carlos Roberto, contrato é a mais comum e mais importante fonte de obrigação, devido às suas múltiplas formas e inúmeras repercussões no mundo jurídico. Fonte de obrigação é o fato que lhe dá origem. (GONÇALVES, 2017, p. 21)

Maria Helena completa dizendo:

> Contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo, para a sua formação, do encontro da vontade das partes, por ser ato regulamentador de interesses privados. Deveras, a essência do negócio jurídico é a autorregulamentação dos interesses particulares, reconhecida pela ordem jurídica, que lhe dá força criativa. (DINIZ, 2017, p. 31)

Venosa, elenca que:

> Um contrato válido e eficaz deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda.* O acordo de vontades faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito. (VENOSA, 2017, p. 17)

A regulamentação contratual sobre locações imobiliárias seguem as mesmas formalidades da regra geral sobre contratos.

A locação é segundo Clovis Beviláqua, o contrato pelo qual umas das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornece-lhe, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível. (BEVILÁQUA, 2000, p. 395)

Atualmente esses tipos de contratos são disciplinados pela lei do inquilinato, Lei nº 8.245/91, que foi modificada pela lei 12.112/2009.

Desse modo, a lei descrita elenca quem é locador no artigo 22 da lei do inquilinato que diz:

> Art. 22. O locador é obrigado a:

> I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; [...] (PLANALTO, LEI DO INQUILINATO, 1991)

Observa-se que a principal obrigação é entregar o bem e possibilitar que o outro use da coisa.

Nesse aspecto, Venosa complementa dizendo que:

> A recusa na entrega da coisa pelo locador permite ação judicial para execução em espécie. Impossibilitando-se a entrega por culpa do locador, responderá por perdas e danos. (VENOSA, 2017, p. 418)

Já a outra parte que recebe a coisa é denominada de locatário, como diz o artigo 23 da lei em epígrafe:

> Art. 23. O locatário é obrigado a:
> I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; (PLANALTO, LEI DO INQUILINATO, 1991)

A responsabilidade neste caso é objetiva, uma vez que é dever daquele que recebe o bem, arcar com as despesas principais. Caso não ocorra o cumprimento das obrigações, implicará infração legal, incorrendo em rescisão contratual por parte do locador mais indenização pelos prejuízos.

Uma das características do contrato de locação de imóvel é ser bilateral, uma vez que precisam envolver as duas partes da relação, e oneroso visto que quem cede o bem, precisa receber o equivalente sobre a prestação no qual a outra faz jus. Essa é o seio da locação, pois se for gratuita, não há o que se falar em locação e descaracteriza o contrato, formando com isso, um comodato, que se configura com a concessão gratuita do bem imóvel por um determinado tempo.

4.2. Dos contratos de locação e o Código de Defesa do Consumidor

Segundo o CDC, em seu artigo 3º diz:

> Art. 3° Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Do mesmo modo, o artigo 2º do mesmo diploma legal conceitua consumidor:

> Art. 2° Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

O contemplado artigo traz o conceito sobre o que é um fornecedor e consumidor, no entanto, a relação contratual de locação além de estar elencado na lei nº 8.245/91, as características não se enquadram como sendo uma relação de consumo, por não se moldar com seus elementos.

Para Francisco Egito:

> Pelo contrato de locação, o locador se obriga a ceder ao locatário, por tempo determinado ou indeterminado, o uso e fruição de coisa não fungível, mediante certa retribuição, o pagamento do aluguel. Ao final da locação o locatário tem o dever de restituir a coisa para o locador. Desta forma, o que é transmitido na relação de locação e o direito pessoal de utilização e fruição da coisa, de acordo com o convencionado no contrato, e não a coisa material. Vista a relação locatícia, por esse ângulo, o locador não é fornecedor e inexiste produto ou serviço. (EGITO, 2018)

Segundo o acórdão publicado pela relatora Desª. MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, segue o trecho:

> "Primeiramente, é de se destacar que a questão debatida nos autos não se sujeita aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, já que a os artigos 2º e 3º assim prescrevem: Art. 2° Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. (...). Art. 3° Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. (...) Com fundamento na legislação citada, destaco a ausência manifesta da natureza consumerista da relação jurídica envolvida, uma vez que o vínculo estabelecido entre as partes não se amolda nos artigos supramencionados. Ademais, existe legislação específica que regulamenta as relações jurídicas locatícias, qual seja, a Lei 8245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes." (LOURDES, 2018)

Importa registrar que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que não se aplicam aos contratos de locação às normas do Código de Defesa do Consumidor, pois tais contratos não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3° do CDC, e, além disso, já é regulada por lei própria, a Lei 8.245/1991.

Dando ênfase, o STJ decidiu:

> "Locação. Ação civil pública proposta em face de apenas uma administradora de imóvel. Cláusula contratual abusiva. Ilegitimidade ativa do Ministério Público. Estadual. Direito individual privado. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. 1. Nos termos do art. 29, III da CF e do art. 25,

> IV, alínea a, da L. 8.625/93, possui o Ministério Público como função institucional, a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. 2. No caso dos autos, a falta de configuração de interesse coletivo afasta a legitimidade ad causam do Ministério público para ajuizar ação civil pública objetivando a declaração de nulidade de cláusulas abusivas constantes em contratos de locação realizados com apenas uma administradora do ramo imobiliário. 3. É pacífica a jurisprudência, nesta Corte, no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios, que são reguladas pela legislação própria . Precedentes. 4. Recurso especial desprovido" (STJ – REsp605.295/MG – 5ª Turma – Rel. Min. Laurita Vaz – j. 20.10.2009 – DJe 02/08/2010).
> "Locação. Despesas de Condomínio. Multa. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. I – As relações locatícias possuem leis próprias que as regule. Ademais, Falta-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos art. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90" (STJ – REsp 239.578/SP - 5ª Turma –Rel. Min. Feliz Fischer, ac. 08.02.2000, DJU 28.02.2000).
> "Direito Empresarial. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Contrato de locação firmado por sociedades empresárias. Inaplicabilidade do CDC. 1. A jurisprudência do STJ é firme ao negar a aplicação das normas do CDC aos contratos de locação, uma vez que estes são regulados por lei própria, a Lei. n. 8.245/91" (STJ – AgRg no AREsp. 41.062/GO, 4ª Turma – Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, ac. 07.05.2013, DJe 13.05.2013).
> Reforçando tal posicionamento, bem observaram Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves, em "Manual de Direito do Consumidor", 7ª edição, p. 139, que em 2007 foi publicada na Edição nº 74 da ferramenta de Jurisprudência em Teses do STJ que: "O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios regidos pela Lei. 8.245/91" (afirmação nº 13, Consumidor III). (CAPEZ, 2020)

5. OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

No final do ano de 2019 e início de 2020, vários países se depararam com o desconhecido vírus SARS-CoV-2, o chamado covid-19, e no Brasil não foi diferente. Esse vírus causou impactos significativos na saúde, economia, bem estar social e financeiro da população em geral.

Em decorrência a crescente contaminação em massa por causa do vírus e com aumentos de mortes, as autoridades federais, estaduais e municipais se uniram e optaram por restringir o direito de ir e vir e limitação de horário em alguns estabelecimentos comerciais, causando uma quebra na economia do país.

Foi necessário o fechamento dos comércios não essenciais, como shoppings centers, bares, boates, restaurantes, casas de shows, escritórios, etc., e por tempo indeterminado. Devido a isso, ocorreu à redução salarial dos trabalhadores, demissão de vários funcionários, e a readaptação ao trabalho "*home office*" - trabalho em casa -, no

qual, aquele trabalhador que não perdera seu emprego, aderiu a esse novo padrão de tarefa.

Desse modo, aquelas pessoas que residem em apartamentos, casas, kitnets, flats, através de um contrato de locação, seja contrato particular entre locador e locatário ou locador e imobiliária, de forma objetiva, usufruíram do imóvel para readaptar a vida profissional.

Com isso, a responsabilidade do locatário é objetiva e a Lei nº 8.245 de 1991 (lei do inquilinato) estabelece que este, deve:

> I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
> II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
> III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
> IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
> V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
> VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
> VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
> VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
> IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
> X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
> XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
> XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. (PLANALTO, LEI DO INQUILINATO, 1991)

Nota-se que o trabalhador que saiu do seu estabelecimento comercial para adaptar-se ao trabalho *home office*, utilizou-se do seu imóvel para assegurar o emprego e além do mais, preservar a sua moradia e continuar a arcar com suas despesas de morador.

No entanto, as dificuldades financeiras perpetuam no mundo inteiro, e prejudicou as relações contratuais, principalmente as locações imobiliárias, no qual,

ambas as partes saíram prejudicadas. Para melhor exemplificar, Michael J. Sandel (2020, p. 16) diz:

> Em tempos de dificuldades, uma boa sociedade se mantém unida. Em vez de fazer pressão para obter mais vantagens, as pessoas tentam se ajudar mutuamente. Em uma sociedade na qual os vizinhos são explorados para a obtenção de lucros financeiros em tempos de crise não é uma sociedade boa. A ganância excessiva é, portanto, um vício que a boa sociedade deve procurar desencorajar, na medida do possível. (SANDEL, 2020)

Michael trouxe em seu trecho um caso que ocorreu nos Estados Unidos, no qual um furacão, fenômeno imprevisível, causou vários danos ao país na época, que pode ser comparado com a pandemia na atualidade. E para haver um equilíbrio contratual é necessária a colaboração tanto do locador quanto do locatário.

Por se tratar de um fato novo para toda a sociedade, e por não haver regulamentação sobre o assunto, o Senador Antônio Anastásia propôs o projeto 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).

A princípio, a intenção do referido senador é favorecer a parte mais frágil da relação contratual. O artigo 9º proposto exclama:

> Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.
>
> Paragrafo único: O disposto no **caput** deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020. (PLANALTO, 2020)

O referido dispositivo autorizou a suspensão do pagamento dos aluguéis por um determinado tempo, podendo durar até o dia 30 de outubro do ano de 2020. Podendo o valor ser retomado após passada a pandemia e a economia ser normalizada.

O Autor Miguel Reali, na teoria Tridimensional do Direito, pressupõe que fato, valor e norma estão sempre presentes e correlacionados em qualquer expressão da vida jurídica. (REALE, 2010)

No contexto do referido projeto lei e relacionando com a teoria ora citada, interpreta-se que o fato, é a condição social e econômica, percebe-se que o direito

favorece somente uma das partes da relação, o locatário; O valor, diz respeito ao direito a moradia, a proteção à família que está resguardada pelo projeto do senador, mas a figura do locador que está dispondo do seu imóvel a outrem, necessita desta renda para manter o controle financeiro da sua família. E por fim a norma, que regulamenta o ordenamento jurídico que visa à paz social, a harmonia entre os povos, que já é descrita no contemplado Código Civil, partes da Constituição Federal e na Lei do Inquilinato.

O contemplado Código Civil diz que:

> Art. 569. O locatário é obrigado:
> I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
> II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
> III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
> IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Completa Anderson Schreiber:

> O contrato de locação residencial não sofre, em regra, nenhum efeito em virtude da pandemia. Não há que se falar em impossibilidade das prestações: ceder o uso e gozo do imóvel para fins residenciais continua sendo possível (jurídica e materialmente), assim como continua sendo possível, no mesmo sentido, pagar aluguel. A possibilidade da prestação é, como se sabe, aferida em abstrato. Evidentemente, o locatário pode experimentar, em virtude da pandemia, dificuldade para pagar o aluguel, por força de fatores externos ao contrato de locação, como a suspensão do seu contrato de trabalho, a sua demissão ou, de modo mais geral, a redução de sua receita. O dentista, por exemplo, que deixa de atender pacientes durante a pandemia e sofre drástica redução de seus ganhos pode viver dificuldades para pagar o aluguel, chegando até a ruína. Essas dificuldades não configuram, tecnicamente, impossibilidade da prestação que lhe compete (pagamento do aluguel) e nem mesmo desequilíbrio do contrato de locação. As dificuldades subjetivas (pessoais) do locatário não se qualificam como excessiva onerosidade para fins de revisão do contrato de locação. (SCHREIBER, 2020)

Faz-se necessário, que o Congresso Nacional através da intervenção legislativa, imponha que em tempos de pandemia, os valores de alugueis sejam reduzidos até que se reestabeleça o curso normal da economia.

Essa ideia foi trazida pelo contemplado Senador Antônio Anastásia, tão pouco não foi aceito pelo Senado Federal devido à expressão “não pagamento” dos alugueis ao invés de reduzir o valor, visto que não iria causar tanto prejuízo ao locador, uma vez que irá receber receitas que contribuirão para o seu sustento.

6. DA LEI 14.010/2021

Devido à extensão global da covid-19, as faltas de normas regulamentadoras começaram a impactar nas relações locatícias e contratuais, visto que, no ordenamento jurídico brasileiro conta-se com a Lei de Locações, Código Civil e outras leis infraconstitucionais que visam adequar os contratos e aplicar direitos e deveres para os entes envolvidos (locador e locatário).

No entanto, o Poder Judiciário se deparou com situações que não fazem parte do direito consuetudinário, que seria: o desemprego em massa, o fechamento do comércio não essencial, impactos significantes na economia, os números exorbitantes de mortes devido ao Covid-19 que alastrou sobre o mundo e causou danos irreparáveis a muitas famílias, gerando assim um auto índice de inadimplência pelo não pagamento das dívidas locatícias.

Por outro lado, no polo passivo, os proprietários, detentores da renda, que as utilizam para as suas sobrevivências começaram a requerer ao Judiciário que tomassem as devidas providências, ou seja, obrigação de pagar ou desapropriar o indivíduo do imóvel.

Assim, deu inicio a criação ao projeto lei 14.010 de 10 de Junho de 2020 teve como base o projeto do Senador Antônio Anastásia, já citado, o chamado Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET).

Esse instituto legal trouxe em seus artigos textos que resguardam direito e deveres diante do estado de calamidade que o mundo está vivendo, dentre eles, àqueles que regulamentam as relações de locação de imóveis urbanos. Como diz o capitulo VI no seu art. 9º: Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020. (planalto, 2020)

No entanto, este dispositivo foi declarado inconstitucional por contrariar o interesse público e dar forças aos inadimplementos às obrigações contratuais, como afirma o texto do atual presidente Jair Messias Bolsonaro na razão do veto:

> A propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (o despejo), por um prazo substancialmente longo, dando-se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento e em desconsideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de alugueis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio. " (REPUBLICA P. D., CAMARA DOS DEPUTADOS, 2020)

Não obstante, o Congresso Nacional em reunião de Plenário, derrubaram o veto total (VET 42/2021) do projeto descrito acima, com o fundamento de que ficará proibido o despejo ou a desocupação de imóveis até o fim de 2021 em virtude do coronavírus. Na sessão, o veto foi desconsiderado por 435 votos contra 6 (mais 2 abstenções). (FEDERAL, 2021)

No entanto, para não ocorrer à desapropriação devem-se seguir algumas características tais como:

> - Aluguel de imóveis comerciais, de até R$ 1,2 mil, e residenciais, de até R$ 600;
> - Atos praticados desde 20 de março de 2020, com exceção dos já concluídos.
> - Dispensa o locatário do pagamento de multa em caso de encerramento de locação de imóvel decorrente de comprovada perda de capacidade econômica que inviabilize o cumprimento contratual.
> - Autoriza a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens. (FEDERAL, 2021)

Vale ressaltar que a dispensa não vale no caso de o imóvel ser a única propriedade do locador e o dinheiro do aluguel consistir em sua única fonte de renda. A medida não valerá para imóveis rurais.

As medidas trazidas pelo projeto são de caráter humanitário, visto que a sociedade encontra-se em uma situação de vulnerabilidade, e o intuito das leis no Brasil não são de implantar medidas de repressão e sim harmonizar as relações, salvaguardado os direitos básicos, preservação da vida e da segurança jurídica nesse período de

pandemia, protegendo os hipossuficientes das relações, os baixa renda, que não tem condições de adquirir um imóvel como proprietário e por obter dificuldades financeiras para conseguir arcar além de suas despesas básicas, com o pagamento de alugueis nesse momento de crise.

É importante frisar que o proprietário que tem aquele único imóvel alugado, utiliza dele para o sustento seu e da sua família, não será isento desses pagamentos, uma vez que este também caracteriza como vulnerável.

7. CAUSUISTICA

Primeiro caso:

> EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19) - CONCESSÃO DE DESPEJO LIMINAR - ART.300 DO NCPC C/C ART.59, §1º, IX, DA LEI Nº.8.245/91 - IMPOSSIBILIDADE - PESSOA EM ESTADO DE VULNERABILIDADE - MEDIDA CAUTELAR PROFERIDA NA ADPF N.828/DF. 1. Para a concessão da tutela provisória de urgência de natureza antecipada de despejo, por falta de pagamento, nos termos do art.300 do NCPC, mostra-se indispensável a comprovação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como os requisitos elencados no art.59, §1º, IX, da Lei nº.8.245/91. 2. O Supremo Tribunal Federal deferiu medida cautelar, no bojo da ADPF nº828/DF, para determinar a suspensão, pelo prazo de 06 meses, do despejo liminar, por falta de pagamento, de locatários de imóveis residenciais em condições de vulnerabilidade, durante a pandemia do novo coronavírus 3. Assim, conquanto se trate de contrato de locação desprovido de qualquer garantia e esteja comprovada a inadimplência do locatário, além da prestação de caução, impossível a concessão da liminar para desocupação do imóvel locado, devendo ser observado o contraditório prévio. 5. Recurso conhecido e provido.

Segundo caso:

> V.v EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - INADIMPLÊNCIA - LOCAÇÃO - IMÓVEL RESIDENCIAL - CONTRATO SEM GARANTIA - LIMINAR - POSSIBILIDADE. De acordo com §1º, do art. 59, da Lei de Locação, para que seja concedida a liminar de despejo nas ações que têm por fundamento a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação é necessário que o contrato não possua nenhuma das garantias previstas no art. 37, da referida lei. (1º Vogal - Des. Adriano de Mesquita Carneiro) (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.085623-3/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/09/2021, publicação da súmula em 01/09/2021)

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo nos mostra que a pandemia da Covid-19 veio para fazer com que as relações contratuais sejam mais flexíveis na aplicação das suas cláusulas, uma vez que

em se tratando de fato novo e fortuito por forma maior não há uma culpa objetiva e sim um acontecimento da natureza. Desse modo, a aplicação das normas do direito civil brasileiro, que preza as boas relações, foi aplicada observando os dois polos da relação, locador e locatário, de forma precisa os tribunais também tiveram que se posicionarem, impedindo que medidas drásticas, severas pudessem ser aplicadas àqueles que residem em imóvel locado por não conseguir arcar com o seu aluguel na data prevista. Do mesmo modo, aquele empresário que teve que fechar as portas do seu estabelecimento comercial por causa do lockdown. O caos foi muito grande no mundo, foram muitos desempregos, mortes e fechamentos de comércios, implantar medidas punitivas neste momento de pandemia seria praticamente prejudicar cada vez mais o individuo e acabar com os direitos previstos da nossa CF e ir contra os princípios norteadores do Direito.

9. CONCLUSÃO

Conclui-se que o contrato de locação é o meio mais adequado para regulamentar à relação entre locador e locatário, visto que é através desse instrumento particular que as partes irão arcar com seus deveres e obrigações sejam diretas ou indiretas.

A pandemia da Covid-19 veio mostrar que calamidades podem impactar várias relações sejam elas contratuais, saúde, lazer, alimentar, dentre outras, e que em momentos assim o que irá prevalecer é a segurança jurídica, relação de paz entre os povos, harmonia entre a aplicação da norma. Pois não se pode prejudicar uma família que reside em um imóvel de aluguel, despeja-lo da residência, sendo que se encontra em vulnerabilidade, uma vez que perdeu o emprego ou ocorreu à redução de salário naquele período ou exigir de estabelecimentos comerciais que cumpram rigorosamente com seus alugueis uma vez que estes tiveram que fechar as portas devidas as restrições de prevenção da COVID-19. Para isso, far-se-á necessário a reelaboração de cláusulas contratuais que adequam a ambas as partes, uma vez que os contratos podem ser alterados e revogados a qualquer tempo por quaisquer dos pactuantes. Estamos diante de um estado de calamidade pública, todos os cidadãos estão sofrendo de alguma forma com a situação, é momento de harmonizar as relações, trazer para dentro dos contratos adequação da realidade de cada contratante até que mundo consiga se reerguer e as pessoas sejam recolocadas em seus locais de trabalho para com isso conseguirem arcar com suas obrigações.

10. REFERÊNCIAS

ABREU, Maria de Lourdes, **DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL. PRINCIPIOS DO PACTA SUNT SERVANDA E DA BOA-FÉ.** Acesso 02 de agosto de 2021, Disponível em: https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj

BRASIL, **Código Civil e legislação civil em vigor/** Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli, João Fransciso N, da Fonseca. – 37. Ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2019.

CAPEZ, FERNANDO – **Entenda mais sobre os contratos de locação e o CDC** – Acesso 19 de Outubro de 2021, Disponível em: https://economia.ig.com.br/colunas/consumidor-o-lado-da-lei/2020-09-15/entenda-mais-sobre-os-contratos-de-locacao-e-o-cdc.html

DINIZ, Maria Helena, Curso de direito civil brasileiro**,** v 3 : **Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais /** Maria Helena Diniz, - 33.ed. rev. e atual – São Paulo : Saraiva 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito civil brasileiro**. Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2008. P. 30.

EGITO, Francisco grupo, **Imobiliária e administradora de condomínios**, acesso: 01 de Agosto de 2021, disponível em: https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj.

EGITO, Francisco grupo, **o Código de Defesa do Consumidor e os contratos imobiliários**, acesso: 01 de Agosto de 2021. Disponível em: https://www.franciscoegito.com.br/noticia/noticias/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-os-contratos-imobiliarios

FALCÃO, Gustavo, **Pode ser feita a cobrança de luvas em um contrato de locação comercial?,** Acesso 01 de Agosto de 2021, Disponível em: https://jus.com.br/artigos/88264/pode-ser-feita-a-cobranca-de-luvas-em-um-contrato-de-locacao-comercial

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito civil brasileiro, v 3,**Contratos e atos Unilaterais /** Carlos Roberto Gonçalves, - 14 ed. – São Paulo: Saraiva,2017.
https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-evolucao-historica-do-conceitode-contrato-em-busca-de-um-modelo-democratico-de-contrato/

JURIDICO, Revista Âmbito, **Contratos**, acesso: 30 de Agosto, Disponível em:

MARQUES, Claudia Lima, **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais /** Claudia Lima Marques. -9. Ed ver. E atual. – São Paulo: Thomson Recuters Brasil, 2019.

NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. **Da Quebra da Autonomia Liberal à Funcionalização do Direito Contratual**. In: FIUZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; **NAVES**, Bruno Torquato de Oliveira (Coord.). **Direito civil: atualidades II : da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. 231 e 232p.

NOTICIA, Senado, **Proibição de despejo durante a pandemia está na pauta do Plenário desta terça-feira,** acesso 07 de Outubro de 2021, Disponível em: https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/06/07/proibicao-de-despejo-durante-a-pandamia-esta-na-pauta-do-plenario-desta-terca-feira.

PEREIRA, Caio Mário da Silva**. Contratos Declaração unilateral de vontades. Responsabilidade Civil**. 14º ed. Rio de Janeiro; Forense. 2010. 8 e 232 p.

PLANALTO, **Código Civil**, acesso: 02 de Agosto de 2021, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm

PLANALTO, **Código de Defesa do Consumidor**, acesso: 02 de Agosto de 2021, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm

PLANALTO, lei 10.010/2020 - **Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET)**, acesso 07 de Outubro de 2021, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.html

PLANALTO, **Lei do Inquilinato**, acesso: 02 de Agosto de 2021, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm

TARTUCE, Flavio. **Função social dos contratos: do Código de defesa do consumidor ao novo Código civil.** 2º ed. Vol 2. São Paulo: Método. 315 p.

VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, **Contratos /** Silvio de Salvo Venosa. – 17 ed. – São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA**,** Silvio de Salvo. **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 12º ed. São Paulo: Saraiva. 196 e 367 p.

ISSN 2178-6925

Faculdade Presidente Antônio Carlos de Teófilo Otoni

FICHA DE ACOMPANHAMENTO INDIVIDUAL DE ORIENTAÇÃO DE TCC

Atividade: Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo/Monografia.
Curso: Direito **Período: 9 º semestre:** 2º Ano: 2021

Professor (a): CLEIDILENE FREIRE SOUZA

Acadêmico: THIAGO DOS SANTOS CRUZ.

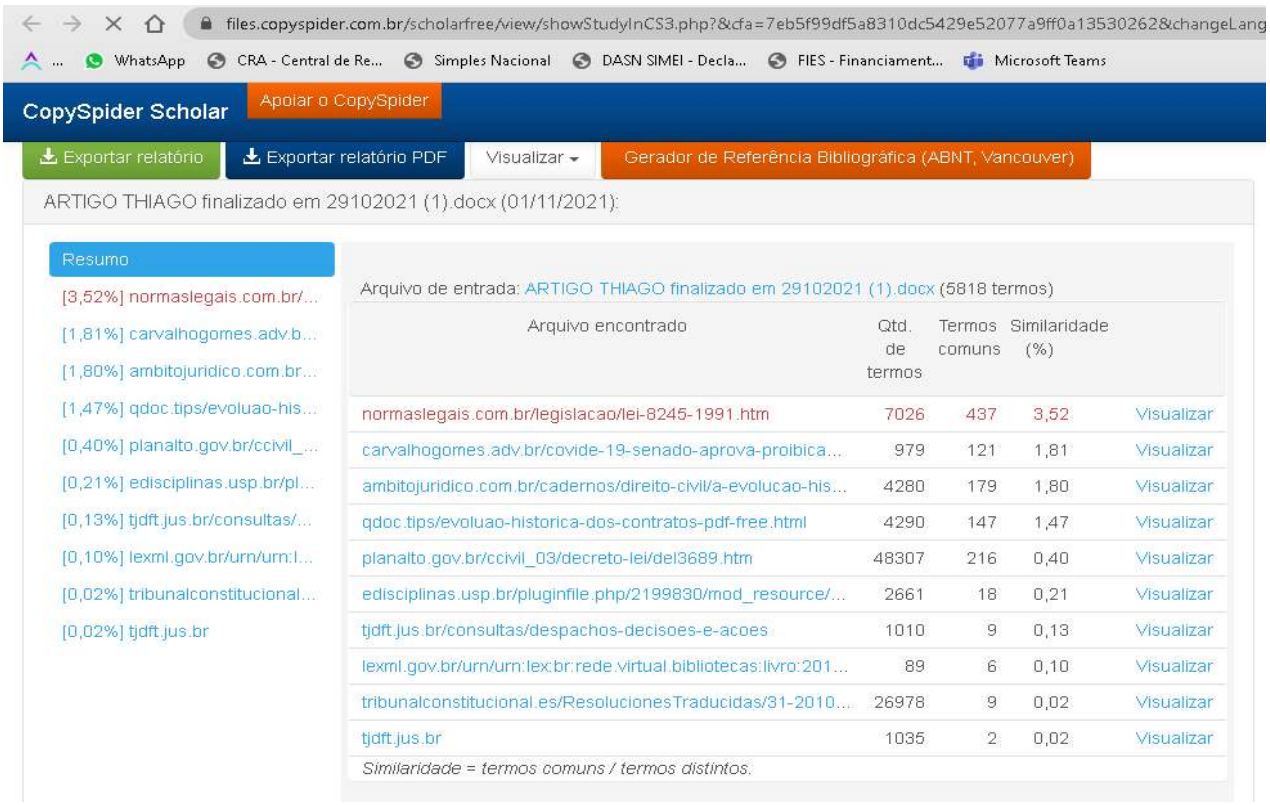
Tema: O DIREITO DE MORADIA DIANTE DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS		**Assinatura do aluno**
Data(s) do(s) atendimento(s)	Horário(s)	
12/07/2021	10:00	Thiago dos Santos Cruz
17/08/2021	14:00	Thiago dos Santos Cruz
24/09/2021	14:00	Thiago dos Santos Cruz
26/10/2021	15:00	Thiago dos Santos Cruz
03/11/2021	10:00	Thiago dos Santos Cruz

Descrição das orientações:
Indicação de doutrinas, artigos, monografias, correção de parte escrita, sugestão de julgados, encontros virtuais, etc.

Considerando a concordância com o trabalho realizado sob minha orientação, **AUTORIZO O DEPÓSITO** do Trabalho de Conclusão de Curso do (a) acadêmico (a) **THIAGO DOS SANTOS CRUZ.**

Cleidilene F. Souza
CLEIDILENE FREIRE SOUZA

Assinatura do Professor


files.copyspider.com.br/scholarfree/view/showStudyInCS3.php?&cfa=7eb5f99df5a8310dc5429e52077a9ff0a13530262&changeLang
WhatsApp
CRA - Central de Re...
Simples Nacional
DASN SIMEI - Decla...
FIES - Financiament...
Microsoft Teams
CopySpider Scholar
Apoiar o CopySpider
Exportar relatório
Exportar relatório PDF
Visualizar
Gerador de Referência Bibliográfica (ABNT, Vancouver)
ARTIGO THIAGO finalizado em 29102021 (1).docx (01/11/2021):
Resumo
[3,52%] normaslegais.com.br/...
[1,81%] carvalhogomes.adv.b...
[1,80%] ambitojuridico.com.br...
[1,47%] qdoc.tips/evoluao-his...
[0,40%] planalto.gov.br/ccivil_...
[0,21%] edisciplinas.usp.br/pl...
[0,13%] tjdft.jus.br/consultas/...
[0,10%] lexml.gov.br/urn/urn:l...
[0,02%] tribunalconstitucional...
[0,02%] tjdft.jus.br
Arquivo de entrada: ARTIGO THIAGO finalizado em 29102021 (1).docx (5818 termos)
Arquivo encontrado
Qtd. de termos
Termos comuns
Similaridade (%)
normaslegais.com.br/legislacao/lei-8245-1991.htm 7026 437 3,52 Visualizar
carvalhogomes.adv.br/covide-19-senado-aprova-proibica... 979 121 1,81 Visualizar
ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-evolucao-his... 4280 179 1,80 Visualizar
qdoc.tips/evoluao-historica-dos-contratos-pdf-free.html 4290 147 1,47 Visualizar
planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3689.htm 48307 216 0,40 Visualizar
edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2199830/mod_resource/... 2661 18 0,21 Visualizar
tjdft.jus.br/consultas/despachos-decisoes-e-acoes 1010 9 0,13 Visualizar
lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:rede.virtual.bibliotecas:livro:201... 89 6 0,10 Visualizar
tribunalconstitucional.es/ResolucionesTraducidas/31-2010... 26978 9 0,02 Visualizar
tjdft.jus.br 1035 2 0,02 Visualizar
Similaridade = termos comuns / termos distintos.