

# OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM TEMPOS DE PANDEMIA

## LEASING CONTRACTS IN PANDEMIC TIMES

Alice Dias Alcântara<sup>1</sup>  
Ana Letícia de Faria Resende<sup>2</sup>  
Ana Vitória da Silva Mendes<sup>3</sup>  
Camila Stephany Nogueira<sup>4</sup>  
Isadora Cristina Júlio Oliveira<sup>5</sup>

### RESUMO

A discussão que irá decorrer neste artigo, traz as diversas ideias e informações sobre o impacto da pandemia no que tange contratos de locação seja ele de qualquer modo. A pandemia do novo coronavírus (Covid-19) foi declarada pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março e, desde então, a situação tem sido responsável por gerar novas demandas jurídicas diariamente. O vírus afetou a saúde, o turismo, o trabalho, a economia e, conseqüentemente, as relações contratuais. Como é de se saber no âmbito civil há diferentes tipos de contratos de locação, expostos em vários artigos e leis. Em questão o que mais se afetou devido a pandemia foi o de locação imobiliária isso porque sendo um evento imprevisível e irresistível os tribunais brasileiros e inúmeras jurisprudências classificam a situação como de força maior e onerosidade excessiva. Não obstante tais jurisprudências, o tribunal e as partes contam também com variados artigos do código civil para a resolução de seus conflitos. Por conta da crise causada pela doença, muitos cidadãos e empresas têm encontrado dificuldades para manter compromissos contratuais já estabelecidos. No ramo imobiliário, a renegociação aparenta ser a melhor alternativa para locações comerciais em tempos de Covid-19. Para a realização da pesquisa, foi adotado o método dedutivo de investigação científica, com base na doutrina e na jurisprudência pertinentes à matéria.

**Palavras-chave:** Contrato de locação imobiliária. Direito. Código Civil. Onerosidade excessiva.

### ABSTRACT

The discussion that will take place in this article, brings the various ideas and information about the impact of the pandemic with regard to rental contracts, be it in any way. The pandemic of the new coronavirus (Covid-19) was declared by the World Health Organization on March 11 and, since then, the situation has been responsible for generating new legal demandson a dailybasis. The virus affectedhealth, tourism, work, the economy and, consequently, contractual relations. As it is known in the civil scope, there are different types of lease contracts, exposed invarious articles and laws. In question what was most affected by the pandemic was that of real estate leasing, because as an unpredictable and irresistible event, Brazilian courts and countless jurisprudence classify the situation as force majeure and excessive burdens. Notwithstanding such jurisprudence, the court and the parties also rely on various articles of the civil code for the resolution of their conflicts. Due to

<sup>1</sup> Estudante de Direito da Faculdade de Pará de Minas- FAPAM. E-mail: [alicedias2604@gmail.com](mailto:alicedias2604@gmail.com)

<sup>2</sup> Estudante de Direito da Faculdade de Pará de Minas- FAPAM. E-mail: [analeticiareseende@gmail.com](mailto:analeticiareseende@gmail.com)

<sup>3</sup> Estudante de Direito da Faculdade de Pará de Minas- FAPAM. E-mail: [ana1234vitoria1@outlook.com](mailto:ana1234vitoria1@outlook.com)

<sup>4</sup> Estudante de Direito da Faculdade de Pará de Minas- FAPAM. E-mail: [camilaspnog2000@gmail.com](mailto:camilaspnog2000@gmail.com)

<sup>5</sup> Estudante de Direito da Faculdade de Pará de Minas- FAPAM. E-mail: [isadoraoliveira620@gmail.com](mailto:isadoraoliveira620@gmail.com)

the crisis caused by the disease, many citizens and companies have found it difficult to maintain already established contractual commitments. In the real estate business, renegotiation appears to be the best alternative for commercial leases in Covid-19 times. For the conduct of the research, the deductive method of scientific investigation was adopted, based on the doctrine and jurisprudence pertinent to the matter.

**Keywords:** Real estate lease agreement. Right. Civil Code. Excessive burden.

## 1 INTRODUÇÃO

O contrato é uma espécie de negócio jurídico que depende, para a sua formação, da participação de, pelo menos, duas pessoas, sendo portanto, um negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Flávio Tartuce, em seu livro Manual de Direito Civil, define contrato do seguinte modo:

“Não se pode olvidar que tão antigo como o próprio ser humano é o conceito de contrato, que nasceu a partir do momento em que as pessoas passaram a se relacionar e a viver em sociedade. A própria palavra sociedade traz a ideia de contrato, de composição entre as partes com uma finalidade. A feição atual do instituto vem sendo moldada desde a época romana sempre baseada na realidade social. Com as recentes inovações legislativas e com a sensível evolução da sociedade brasileira, não há como desvincular o contrato da atual realidade nacional, surgindo a necessidade de dirigir os pactos para a consecução de finalidades que atendam os interesses da coletividade, atendendo à real função social dos contratos.” (TARTUCE, 2012. p.506)

Além de depender da vontade humana, o contrato também cria direitos e obrigações entre as partes envolvidas, tendo como finalidade adquirir, resguardar, transferir, conservar ou modificar direitos. Mesmo o contrato sendo uma manifestação de vontade, a legislação pátria limita a liberdade de contratar, fazendo com que todos os contratos tenham a obrigação de seguir a função social do contrato. Consoante a esse pensamento, o escritor Carlos Roberto Gonçalves afirma que o contrato, assim como qualquer outro negócio jurídico, deve observar o preenchimento de requisitos legais, para que produza efeitos no mundo jurídico, sendo esses:

“Os requisitos ou condições de validade dos contratos são de duas espécies: a) de ordem geral, comum a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não proibida em lei (CC, art. 104); b) de ordem especial, específico dos contratos: o consentimento recíproco ou o acordo de vontades.” (GONÇALVES, 2017, p. 33)

Um dos tipos de contratos mais utilizados na contemporaneidade é o contrato de locação. O Código Civil de 2002, em seu artigo 565, tratou por defini-lo como sendo o contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo da coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O objeto do contrato de locação é uma coisa infungível porque é única e não poderá ser substituída por outra de igual validade, mesmo que da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Assim, ao fim do contrato, deverá ser restituído ao locador o mesmo objeto. A remuneração também é importante para qualificar um contrato de locação, pois, na hipótese de uma relação não onerosa (gratuita) com os moldes similares aos da locação, o contrato seria classificado como de comodato (no caso de bens imóveis). Se o objeto fosse fungível, a restituição poderia ser realizada por meio da substituição do objeto por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. É o caso do contrato de mútuo, por exemplo.

No âmbito civil há vários tipos de contrato de locação, sendo eles: locação de coisas (artigos 565 a 578, CC); locação de prédio urbano (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato); locação residencial (artigos 46 e 47, LI – moradia para a pessoa); locação para temporada (artigos 48 a 50, LI – uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias); locação empresarial (artigos 51 a 57, LI – desenvolvimento de atividade empresarial); e locação de prédio rural – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, artigos 92 e ss.).

As partes deste contrato denominam-se locador (aquele que é o proprietário e cede a coisa a ser locada), e locatário (o inquilino, ou seja, aquele que usará da coisa e pagará por isto). As obrigações do locador, especificadas no artigo 566 do CC/02, consistem em: entregar ao locatário a coisa alugada, acompanhada dos seus acessórios; manter a coisa no mesmo estado, pelo tempo do contrato e garantir o uso pacífico da coisa. Já as obrigações do locatário, estão elencadas no artigo 569 do CC/02 e se resumem em: servir-se da coisa alugada para os usos convencionados; pagar pontualmente o aluguel, dentro dos prazos ajustados; levar ao conhecimento do locador, eventuais turbações; e restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais ao uso regular.

O contrato de locação é classificado como sendo bilateral, porque envolve prestações recíprocas; oneroso, uma vez que a obrigação de uma das partes tem como equivalente a prestação que a outra lhe faz, sendo a essência da locação, pois se for gratuita, descaracteriza o referido contrato, originando outro chamado de comodato; é consensual, tendo em vista que se aperfeiçoa com um acordo de vontades; é comutativo, vez que não envolve risco e as prestações são certas e não aleatórias; é não solene, porque a forma é livre, com algumas exceções legais; e por último, é de trato sucessivo ou de execução continuada, porque se prolonga no tempo.

Como todas as coisas têm seu início, o seu curso e o seu fim, no Direito não poderia ser diferente. Os contratos talvez celebrem todas as fases de forma pontual, a saber, o início, o seu decurso, com a fase do cumprimento, e a extinção, que ocorre por algumas modalidades. Humberto Theodoro Júnior, advogado e escritor, leciona sobre essa extinção com as seguintes palavras:

(...) ao contrário dos direitos reais, que tendem à perpetuidade, os direitos obrigacionais gerados pelo contrato caracterizam-se pela temporalidade. Não há contrato eterno. O vínculo contratual é, por natureza, passageiro e deve desaparecer, naturalmente, tão logo o devedor cumpra a prestação prometida ao credor. (JUNIOR, 2044, p. 89)

Desse modo, é possível concluir que essa extinção se dá quando já decorreram todos os efeitos do mesmo, ou seja, no momento em que é cumprido o que foi pactuado (extinção natural). Por outro lado, outros fatores autorizam a sua extinção por fatos *aposteriori*, mesmo que tais causas tenham se dado no momento anterior à formação do contrato. Essas causas referentes a posterior celebração, dá-se pela, rescisão, resolução, rescisão, morte do contratante e caso fortuito ou força maior.

A rescisão refere-se a extinção do contrato por iniciativa de uma ou ambas as partes; já a resolução se dá toda vez que o contrato é descumprido, e essa expressão compreende-se o inadimplemento tanto culposo, quanto involuntário. Se o contrato é descumprido, pode ensejar, a priori, a critério da parte lesada, por sua provocação, o desfazimento do contrato, e isso inclui o não pagamento das parcelas dos aluguéis ou a prática de atos que coloque em risco o bem locado.

Consoante a essas alegações, a morte do contratante, em regra só ocorre no fim do contrato, quando o mesmo é de caráter personalíssimo, contraído em função da pessoa do contratante; e a força maior seria a ocorrência de fatos a sua inevitabilidade, mesmo sendo a sua causa conhecida, um terremoto, maremoto, que pode ser previsto por cientistas, ao passo que o caso fortuito, por sua vez, tem sua nota distintiva na sua imprevisibilidade, portanto, ocorrência repentina e até então desconhecida.

## **2 A PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

A pandemia do COVID-19 afetou profundamente as relações contratuais dos mais variados tipos, incluindo os contratos de locação imobiliária. Por ser um evento imprevisível e irresistível, tanto em sua ocorrência quanto em seus efeitos inevitáveis, os tribunais brasileiros em diferentes jurisprudências reconhecem a situação sobre o efeito da pandemia como sendo um evento imprevisível, de força maior e onerosidade excessiva.

### **2.1 DISPOSIÇÕES LEGAIS PREEXISTENTES**

Já prevendo as formas de lidar com eventos imprevisíveis, supervenientes, extraordinários e com consequências incontroláveis sobre os contratos privados, como é o caso da pandemia da COVID-19, o artigo 393 do Código Civil assegura a parte devedora a não responder pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, caso não tenha expressamente se responsabilizado por esses eventos.

Caso as partes queiram recorrer ao Judiciário, podem manifestar de acordo com o artigo 317 do Código Civil, com base na teoria da imprevisão, onde ocorrerá a revisão da obrigação pactuada

caso um fato imprevisível e superveniente provoque desproporção manifesta no valor da prestação no momento da sua execução.

De igual forma, tendo como objetivo o equilíbrio das relações obrigacionais, dispõe os artigos 478 a 480 do referido códex que, nas hipóteses em que a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa, gerando extrema vantagem para a contraparte, o devedor poderá pedir a resolução do contrato, retroagindo os efeitos da sentença que a decretar a data de citação.

Outrossim, vale mencionar que além do Código Civil, a Lei 8.245/9 (Lei de Licitação) expressamente nos artigos 18 e 19 estabelecem que as partes podem ajustar um novo valor para o aluguel, bem como incluir ou modificar a cláusula de reajuste no curso do contrato. Todavia, inexistindo acordo, o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente após três anos de vigência do contrato.

Na maior parte dos casos, estes artigos têm sido referência nas decisões judiciais que trataram sobre o tema até o momento. Ademais, grande parcela da jurisprudência acerca do assunto está relacionado ao contrato de locação comercial, sobretudo em shoppings, comércios de rua e lajes corporativas, áreas essas que foram mais afetadas pela medida restritivas implementadas pelo Estado em determinados momentos para controle da pandemia.

## 2.2 A SUBSTITUIÇÃO DO IGP-M NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

No setor imobiliário, os contratos de locação e aquisição foram os protagonistas de discussões sobre as consequências jurídico-econômicas no âmbito privado para revisão e redução dos valores contratos para aluguéis e parcelas decorrentes de financiamento, tendo em vista a paralisação parcial das atividades empresariais e comerciais, diante do agravamento da crise sanitária da COVID-19.

Em uma publicação no site Migalhas, em 24 de maio de 2021, a advogada Natalia Maria Miquelino Leal, do escritório Moraes Andrade Leandrin Molina Advogados, cita o aumento do índice do IGP-M/FGV devido a expansão da crise econômica em decorrência da pandemia da COVID-19.

“Com o decorrer dos meses e a expansão da crise, os índices econômicos também começaram a ser atingidos. Em junho de 2020, o IGP-M/FGV, principal e mais comum índice utilizado para correção monetária dos contratos imobiliários e que vinha registrando uma média mensal de 0,55%, subiu para 1,56%. Em setembro, a alta continuou e atingiu a marca de 4,34%. Em novembro, a alta percentual foi de 3,28%.

No acumulado do ano, o percentual foi de 21,9682%, o maior índice acumulado desde dezembro de 2002, quando houve o registro de uma variação anual acumulada de 25,31% - o que impactou novamente o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos vigentes.

Este ano, o índice continua instável. Em março, ele subiu 2,94% e chegou ao acumulado de 8,26% no ano e 31,10% nos últimos 12 meses. Apenas para efeito de comparação, houve um acumulado de 6,81% nos últimos 12 meses que antecederam março de 2020.”

Devido ao aumento do índice abriu a discussão sobre a necessidade de revisão dos contratos celebrados para alteração do índice estabelecido, aplicando, as teorias da imprevisão, caso fortuito e força maior e onerosidade excessiva, dispostos no Código Civil.

Diante do aumento excessivo do indicador IGP-M/ DI, deu-se início a conflitos e ações judiciais com o intuito de substituir o referido indicador pelo IPCA – índice usado pelo Governo Federal para calcular metas de inflação e alterações na taxa de juros, medido pela variação de nove categoriais de preços de produtos e serviços, que refletem os hábitos de consumo.

A razão da substituição do IGP-M/DI se dá pela sua composição, que corresponde a uma média ponderada aritmética entre os índices IPA (produtor), IPC (consumidor) e INCC (construção civil), que estão intercalados aos preços das produções de matérias-primas, agronegócio, materiais de construção e o *commodities* do setor industrial, que são atingidos pela forte influência do dólar, se propondo a avaliar o cenário de inflação. Motivado pela pandemia, houve uma desvalorização do real e alta do dólar, além da falta de matéria-prima para o setor industrial que resultou em elevados preços dos insumos, o que juntamente influenciou diretamente no aumento extraordinário do IGP-M/ DI.

Frente a esta realidade superveniente, sustenta-se a aplicação da teoria da imprevisão, prevista no artigo 317 do Código Civil, para justificar o pedido judicial de revisão contratual para substituição do índice, na medida em que o reajuste integral do IGP-M/DI, neste momento, não representa mera reposição da moeda e causa distorção em relação ao poder de compra, evidenciando flagrante onerosidade excessiva para uma das partes – artigo 478 do Código Civil, em razão de mudanças ocorridas após a negociação inicial, alterando conseqüentemente a base econômica do contrato.

Em contrapartida, utilizando-se do mesmo parâmetro, é possível captar que o desequilíbrio causado pela imprevisível crise sanitária pode atingir ambas as partes da relação, dessa maneira, o ônus total não deve incumbir à apenas uma delas, sob pena de desequilibrar as relações contratuais. Além disso, vale mencionar o perigo de interpretação relativa do princípio da autonomia da vontade privada e do *pacta sunt servanda*, principais regramentos do direito contratual privado, que autorizam e obrigam as partes a regularem e cumprirem os seus interesses por intermédio do contrato, prevendo a interferência judicial do Estado apenas para assegurar o cumprimento do quanto prometido, limitando-se a uma posição supletiva em relação ao conteúdo contratado.

Com o intuito de buscar soluções viáveis e amigáveis, a Lei da Mediação – Lei 13.140/15 – prevê a possibilidade de as partes inserir nos contratos de locação cláusulas contratuais prevendo

expressamente a mediação extrajudicial em caso de qualquer conflito, cláusula esta que deve ser respeitada pelo Judiciário caso algum dos contratantes tente ignorar esta disposição e iniciar um procedimento judicial ou arbitral sem a mediação prévia. Ademais, a lei traz a possibilidade de confidencialidade das negociações e princípios a busca pelo consenso e isonomia entre as partes.

Em razão das discussões iniciadas sobre o assunto, a Câmara dos Deputados aprovou, por 402 votos a 54, o regime de urgência de votação para o PL 1026/21, apresentada pelo deputado Vinicius Carvalho (Republicanos – SP). A proposta tem como objetivo a alteração da lei do inquilinato (lei 8.245/91) e a consequente inclusão do parágrafo único ao artigo 18, prevendo a limitação do índice de reajuste do valor do aluguel ao índice IPCA, acompanhando a inflação do país e permitindo o estabelecimento de índice a maior desde que o conste a anuência do locatário.

“Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991, que, “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação no País.

Art. 2º inclua-se o seguinte parágrafo único ao Art. 18 da

Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991:

"Art. 18 [...]

Parágrafo único. O índice de reajuste previsto nos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País medido pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção. É permitida a cobrança de valor acima do índice convencionado, desde que com anuência do locatário"

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do Art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de novembro de 1991.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação."

O projeto será objeto de votação e seguindo posteriormente para votação pelo Senado para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderão ser superiores ao índice oficial de inflação no País.

## 2.3 PROCEDENTES SOBRE IMPACTOS DA COVID-19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Não há propriamente uma controvérsia nos Tribunais brasileiros quanto a qualificação da pandemia como evento de força maior, visto que se encaixa na própria definição de fato necessário, cujos resultados e impactos não podem ser prevenidos ou evitados pela parte, conforme dispõe o artigo 393 do Código Civil.

Todavia, a jurisprudência recente é no sentido de que tal evento de força maior afeta tanto o locatário quanto o locador indistintamente. Desse modo, a revisão ou até mesmo a rescisão prematura de um contrato, sem a devida aplicabilidade de sanções contratuais, deve ser fundamentado no verdadeiro impacto causado pela pandemia sobre a capacidade econômico-financeira das partes.

Em um caso específico citado pelos advogados Jayme Marques de Souza Junior e Anderson de Souza Amaro, do escritório BMA-Barbosa, Müssnich, Aragão em uma publicação no site Migalhas, em 31 de março, citam um caso em que o Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento a um recurso interposto pelo locador contra uma decisão liminar proferida pelo juiz de primeira instância, que havia reduzido o valor mensal pago pelo locador em decorrência da pandemia da COVID-19.

“Em um caso específico, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento a um recurso interposto pelo locador contra decisão proferida pelo juiz de primeira instância que, liminarmente, havia reduzido o valor mensal pago pelo locador devido à pandemia da COVID-19. O Tribunal, então, revogou a decisão de primeira instância considerando que (i) a crise econômica provocada pela pandemia presumivelmente afeta ambas as partes contratantes e, portanto, não poderia ter provocado desequilíbrio contratual; e (ii) o locador já havia reduzido em 70% o valor do aluguel durante a pandemia.”

Em consonância com essa jurisprudência, os tribunais têm flexibilizado o cumprimento das obrigações, no entanto, objetivando um razoável equilíbrio nos contratos e por intermédio demonstração do verdadeiro impacto causado pela pandemia na esfera econômico-financeira da parte requerente e das tentativas de solução amigável da controvérsia.

### **3 CONCLUSÃO**

Sem dúvida, as medidas tomadas pelo governo para determinar o isolamento social, suspensão de atividades desnecessárias e separação social para prevenir a pandemia Covid-19 são essenciais para proteger a saúde das pessoas, e também são condições necessárias para evitar o colapso da saúde nacional sistema. Por outro lado, é inegável que essas medidas também refletem a atividade econômica do país. Nesse ponto, o impacto é mais negativo, principalmente para a saúde econômica e financeira das empresas. Afinal, muitos empresários não conseguiram fazer acontecer. Por outro lado, devido à pandemia, os custos que ela gera permanecem inalterados ou até aumentam. Além do impacto da crise econômica corporativa, nossa economia ainda tem milhões de brasileiros desempregados e informais. Nesse contexto provocado pela Covid-19, os contratos de locação, tanto comercial quanto residencial, tornam-se protagonistas nas discussões acerca da possibilidade ou não da sua revisão e até mesmo na possibilidade de exoneração do locatário quanto às obrigações assumidas.

A situação atual é sem precedentes e extremamente complexa. Acreditamos que as decisões judiciais gerais carecem de base jurídica e fatural e só trarão insegurança jurídica à sociedade, podendo causar danos maiores do que os chamados interesses específicos. Diante do cenário provocado pelo coronavírus, a renegociação amigável do contrato é a melhor solução, pois ambas as partes podem expor suas necessidades e chegar a um consenso sobre os termos do contrato, e em

especial a redução do valor do aluguel. Caso não seja possível essa conciliação, caberá ao Judiciário intervir nas relações privadas para equilibrar os prejuízos provocados pela pandemia. A análise judicial do caso deve ser muito cautelosa, considerando não só as dificuldades econômicas das partes, mas também a situação geral da sociedade como um todo, como o princípio da segurança jurídica, autonomia na assinatura de contratos uma vez que a pandemia, afeta não só uma parte no relacionamento, mas sim os dois lados.

Se o contrato for bilateral com prestações recíprocas entre as partes, é certo que a suspensão do acordo também beneficiará ambas as partes, e nessa altura o locador poderá recuperar o imóvel. Porém, de fato, o dano causado pelas partes ao posicionamento estrito e irredutível da relação contratual é muito maior do que o dano causado pelas medidas restritivas à circulação das próprias pessoas.

Por todo o exposto, conclui-se que a melhor solução sempre será a negociação entre as partes, pautada no bom senso e boa-fé, o que sabemos ocorrer na maioria dos casos. A judicialização excessiva não é o melhor caminho e poderá causar prejuízo a todas as partes e à sociedade como um todo.

Com base nos dados preliminares disponíveis e analisados, as seguintes conclusões podem ser tiradas: embora as consequências da pandemia tenham afetado gravemente o contrato de arrendamento (principalmente devido à queda repentina na renda pessoal e empresarial), os tribunais e legisladores estão sendo cautelosos ao revisar ou suspender temporariamente os termos inseridos pelas partes no contrato privado. Pelo contrário, preferem conservar a autonomia do contrato e das partes contratantes para negociarem um acordo extrajudicial para compensar a lacuna provocada pela pandemia, para que a decisão tomada tenha segurança jurídica.

## REFERÊNCIAS

LEAL, Natália Maria. **Imobiliário: Troca do IGP-M para o IPCA nos contratos de aluguel e venda de imóveis.** In: Migalhas de Peso. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/343961/troca-do-igp-m-para-o-ipca-nos-contratos-de-aluguel-e-venda-de-imoveis>. Acesso em: 20 abr. 2021.

GIANNAKOS, Demétrio Beck da Silva. **Uma análise sobre a substituição do IGP-M nos contratos de locação.** In: Consultor Jurídico, 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-abr-11/giannakos-substituicao-igp-contratos-locacao>. Acesso em: 20 abr. 2021.

JUNIOR, Jayme Marques de Souza e AMARO, Anderson de Souza. **Os impactos da pandemia da covid-19 nos contratos de locação imobiliária.** In: Migalhas de Peso, 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338466/os-impactos-da-pandemia-da-covid-19-nos-contratos-de-locacao-imobiliaria>. Acesso em: 20 abr. 2021.

MARZAGÃO, José Paulo. **Os contratos de locação comercial na pandemia.** Jota, opinião e análise, 2020. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/os-contratos-de-locacao-comercial-na-pandemia-01062020>. Acesso em: 21 abr. 2021.