

V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

FREDERICO THALES DE ARAÚJO MARTOS

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Frederico Thales de Araújo Martos; Maria Creusa De Araújo Borges
– Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-495-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Inovação, Direito e Sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. V Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2022 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

Neste ano de 2022, o V Encontro Virtual do CONPEDI elegeu como tema Direito, Inovação e Sustentabilidade. A questão da inovação e suas articulações com o Direito alcançou centralidade, sobretudo, no período da pandemia de "Coronavirus Disease" (COVID-19). A declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS), que estávamos iniciando um período de emergência de saúde pública de interesse internacional a partir de 30 de janeiro de 2020, provocou uma disrupção na área educacional de forma súbita e sem precedentes, impactando no campo jurídico, especificamente, na formulação de normativas emergentes para dar conta dos desafios regulatórios em várias áreas da vida. Nesse quadro, o campo do Direito Civil Contemporâneo presenciou os impactos não só da pandemia, mas, também, dos arranjos feitos do ponto de vista tecnológico para suprir as lacunas normativas ocasionadas pela situação de emergência. Novos desafios surgem para o Direito Civil e são colocadas questões cruciais que resultaram desse período atípico. Nessa perspectiva, o GT Direito Civil Contemporâneo foi impactado com a formulação de novas questões de pesquisa e operacionais. Novos flancos de investigação foram abertos, necessitando de investimentos teóricos e práticos, com a devida técnica jurídica, para dar conta da resolução dos problemas. Dessa forma, o GT reuniu artigos cujos temas traduzem os impactos das novas tecnologias e da inovação no campo jurídico, sobretudo, nas áreas do Direito: registral; propriedade; imagem; personalidade; empresarial; contratos; Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), família; responsabilidade civil, entre outros. Destaca-se que o debate foi profícuo e participativo. Enfatiza-se, também, a necessidade de investimentos teórico-práticos no campo do Direito Registral, bem como foram destacados os avanços presenciados nessa área. Não restam dúvidas que o Direito Civil está sendo reformulado com a incorporação dos avanços tecnológicos e da inovação. O próximo evento será promissor com o destaque, ainda maior, desses impactos no campo do Direito Privado.

BOA-FÉ OBJETIVA E A TEORIA DUTY TO MITIGATE THE LOSS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

OBJECTIVE GOOD FAITH AND THE DUTY TO MITIGATE THE LOSS THEORY IN LEASE AGREEMENTS

Patrícia Maria Barreto Bellot de Souza ¹

Resumo

Resumo: Visa os resultados do TCC de Pós-Graduação “lato sensu” em Direito e Processual Civil. Versou-se sobre boa-fé objetiva e teoria duty to mitigate the loss nos contratos de locação. Metodologia referiu-se estudo descritivo qualitativo por pesquisa bibliográfica com artigos, doutrina e decisões do STJ. Questões de pesquisa: qual relação entre boa-fé objetiva e direito fundamental à moradia? Quais reflexos da violação positiva do contrato de locação pela ignorância estratégica? Quais repercussões do duty to mitigate the loss na relação contratual entre locador e locatário? Teóricos Miguel Reale, Flávio Tartuce e Anderson Schreiber. Destacou-se Dignidade Humana basilar do Direito Civil-Constitucional.

Palavras-chave: Boa-fé objetiva e deveres anexos, Direito fundamental à moradia, Violação positiva do contrato, Duty to mitigate the loss, Contrato de locação

Abstract/Resumen/Résumé

Abstract: It aims results the TCC Graduate Studies "lato sensu" Law and Civil Procedure. He was objective good faith and duty theory to mitigate the loss in lease agreements. Methodology referred qualitative descriptive study bibliographical research with articles, doctrine, decisions STJ. Research questions: what relationship between objective good faith and fundamental right to housing? What are the reflections the positive breach the lease by strategic ignorance? What are the repercussions of duty to mitigate the loss on the contractual relationship between lessor and lessee? Theorists Miguel Reale, Flávio Tartuce, Anderson Schreiber. The basic Human Dignity of Civil-Constitutional Law stood out.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Objective good faith and attached duties, Fundamental right to housing, Positive breach of contract, Duty to mitigate the loss, Lease agreement

¹ Mestranda pelo Mestrado Acadêmico em Direito Econômico e Desenvolvimento da UCam. Pesquisadora do Observatório de Direitos Humanos e Direitos Fundamentais (ODHDF UCAM RJ). Enfermeira e Advogada. E-mail: patriciabellotdesouza@gmail.com.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo visa apresentar os resultados do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) de Pós-Graduação “*lato sensu*” em Direito e Processual Civil, concluído pela autora em Outubro de 2021, como requisito para obtenção do título de Pós-Graduada em Direito e Processo Civil. Por meio dele, versou-se sobre a análise da boa-fé objetiva e da teoria *duty to mitigate the loss*, nos contratos de locação.

Das lições do Prof. Miguel Reale apreende-se que numa nação há duas legislações fundamentais: a Constituição, onde são estabelecidas a estrutura e as atribuições do Estado em função da pessoa humana e da coletividade, e o Código Civil, que define as atividades essenciais dos cidadãos e da sociedade civil. Segundo ele os conceitos destas importantes legislações vêm sendo correlacionadas ao longo dos anos, no texto das constituições, e por esse motivo, o advento da “Constitucionalização do Direito Civil” (REALE, 1998, p. 140; 2003, p. 1).

TARTUCE (2003, p. 2-8) ensina, que “a mesma onda de solidariedade social” preconizada pela Constituição (CRFB/ 1988), também ressoou no Código Civil (CC/ 2002), fazendo com que os dois diplomas acabassem por interagir de uma forma totalmente inovadora. Sendo assim, sobre o conceito de Direito Civil Constitucional, ele diz que:

A verdade é que o chamado "Direito Civil Constitucional", é apenas uma variação hermenêutica, uma mudança de atitude no ato de interpretar a Lei Civil, em confronto com a Lei Maior. Essa inovação, reside no fato de que há uma inversão da forma de interação dos dois ramos do Direito - o Público e o Privado - interpretando o Código Civil segundo a Constituição Federal, em substituição do que se costumava fazer [...]. Nos dizeres de JUDITH MARTINS COSTA, vivemos o "*modelo da comunicação e da complementaridade*", em detrimento do antigo "*modelo da incomunicabilidade*", entre direito civil e direito constitucional. E assim, Direito Constitucional e Direito Civil são interpretados dentro de um todo, e não isoladamente.

Específico ao Código Civil ressalta-se, que após tratar na Parte Geral dos direitos e deveres dos indivíduos, inicia-se a Parte Especial a disciplinar as obrigações civis, dentre estas o Direito Contratual, tema deste estudo. Assim, Tartuce comenta que **contrato** é espécie do gênero **negócio jurídico (natureza jurídica deste instituto)**, sendo fundamental para melhor compreensão, o estudo de sua análise estrutural, no plano da existência, da validade e da eficácia. Então, prescritos no art. 104, do Código Civil de 2002, os requisitos de validade do negócio jurídico são: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não defesa em lei (TARTUCE, 2007, p. 1, grifos nossos).

Ressalta-se que, assim como o Código Civil de 1916, o atual de 2002 não trouxe o conceito de contrato, restando relevante missão à doutrina. Desta maneira, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona informam que contrato é um negócio jurídico por meio do qual os contratantes, limitados pelo princípio da função social dos contratos e da boa-fé objetiva, “autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo autonomia de suas próprias vontades”. E nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald contrato refere-se à “veste jurídico-formal das operações econômicas” (PABLO STOLZE e RODOLFO PAMPLONA, 2013, p. 49; CRISTIANO CHAVES e NELSON ROSENVALD, 2013, p. 59).

Para Paulo Nalin o contrato constitui “uma relação jurídica subjetiva, tendo como base a solidariedade constitucional, destinado a produção de efeitos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares, mas também entre os terceiros”. Já Eline Paim comenta, que devido a origem no termo em latim *contractu*, que se refere a “tratar com”, extrai-se o acordo de vontades entre os sujeitos, com objetivo de criar, alterar ou extinguir obrigações (NALIN, 2005, p. 255; PAIM, 2014, p.2).

Desta forma, o contrato como acordo de vontades corresponde ao resultado de um negócio jurídico, classificado como bilateral¹, ou plurilateral². E na concepção de Maria Laura Uliana, como há o acordo voluntário entre estas vontades, criam-se “obrigações mútuas e exequíveis por lei”. Já Krystyna Gilkis orienta, que entre seus elementos necessários estão o consentimento mútuo, expresso por uma oferta válida; a aceitação e a capacidade civil dos sujeitos para contratar; a constante observação dos requisitos de validade do negócio jurídico originário, e os princípios legitimadores dos contratos (ULIANA, 2021, p. 1; GILKIS, 2019, p. 1).

E dentre estes princípios destaca-se a boa-fé objetiva, considerada como norma de conduta, individual ou coletiva, imprescindível em toda relação jurídica. Assim, a valoração da boa-fé vem constituir uma das mais relevantes inovações e distinções entre o Código Civil de 1916, e a Legislação Civil de 2002, sendo uma norma que condiciona e legitima todas as experiências jurídicas, fundamentada na honestidade, probidade e lealdade. Disposta na Lei Civil atual em dois artigos complementares, no art. 113 é prescrito que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé, e os usos do lugar de sua celebração”, e no art. 422, determina-se que “os contratantes são obrigados a guardar na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (REALE, 2003, p.2).

¹ Contrato bilateral: quando há duas partes contratantes (ULIANA, 2021, p. 1).

² Contrato plurilateral: quando há mais de duas partes contratantes (ULIANA, 2021, p.1).

Pelo exposto, necessário mencionar ainda a função social do contrato. Descrita no art. 421, do Código Civil de 2002, complementa em importância aos supracitados informando, que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. Aludido princípio tem como fundamento, a Constituição de 1988, no art. 5º, incisos XXII e XXIII, que menciona “o direito de propriedade em atendimento a sua função social”.

Pelo dispositivo constitucional, a função social da propriedade somente se dará, caso estendido aos contratos, e suas regras de conduta devem se estender a toda coletividade. Alerta, então, que os contratos “não podem ser instrumentos para atividades abusivas, causadoras de danos às partes, assim como, também à terceiros. Deste modo, ressalta-se que nos termos do art. 187, da Lei Civil contemporânea é normatizado que, “comete ato ilícito, o titular de um direito que ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes” (REALE, 2003, 1-2).

Posto isso, como metodologia referiu-se a um estudo descritivo qualitativo, obtido através de pesquisa bibliográfica a partir de artigos publicados na íntegra, em português, inglês e espanhol, da doutrina de renomados autores, e das decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Outrossim, as questões de pesquisa foram: qual a relação entre a boa-fé objetiva e o direito fundamental à moradia? Quais os reflexos da violação positiva do contrato de locação pela ignorância estratégica? Quais as repercussões do *duty to mitigate the loss* na relação contratual entre locador e locatário?

Como referenciais teóricos buscou-se os ensinamentos de Miguel Reale, Flávio Tartuce e Anderson Schreiber, precipuamente pela correlação da boa-fé objetiva e seus deveres anexos, com a teoria *duty to mitigate the loss* e a possibilidade de (re)negociar visando o equilíbrio da relação contratual, nos contratos de locação, e preservação dos Princípios Fundamentais da Dignidade Humana e Solidariedade fundantes do Direito Civil-Constitucional.

Em relação à sua estrutura, informa-se que este artigo foi organizado em cinco partes. Na primeira referiu-se a introdução evidenciando o objeto de estudo, a metodologia utilizada, as questões de pesquisa e os referenciais teóricos, compondo estes os elementos essenciais de sua base teórico-metodológica.

Na segunda parte relacionada ao capítulo 2, intitulado boa-fé objetiva e o direito fundamental à moradia foram apresentadas importantes reflexões sobre os direitos fundamentais, especificamente o direito à moradia, a relevância dos tratados internacionais sobre direitos humanos na Constituição Federal, e seu cotejo ao princípio da boa-fé objetiva preconizada em todas as relações contratuais.

Na terceira referente ao capítulo 3, denominado de reflexos da violação positiva do contrato pela ignorância estratégica buscou-se a análise dos reflexos da violação positiva dos contratos de locação pela ignorância estratégica, e a quarta parte deste artigo, como capítulo 4 nomeado *duty to mitigate the loss* nos contratos de locação realizou-se a discussão sobre as repercussões do *duty to mitigate the loss* (dever de mitigar o dano) na relação contratual, entre locador e locatário. E, por fim são descritas as considerações finais da pesquisa, destacando-se suas principais conclusões e resultados.

2 A BOA-FÉ OBJETIVA E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

Direitos fundamentais são todos os direitos e garantias individuais indispensáveis aos cidadãos e tutelados pelo Estado, para que eles possam conviver em sociedade de forma livre, igual e digna. Todavia, mesmo diante de expressiva previsão na Constituição Federal de 1988, a carência de sua implementação torna-se grande suplício para muitos brasileiros, especialmente relacionado ao direito à moradia (GUERRA, 2008, p. 2-4).

Nesse sentido, Bobbio (2004, p. 25-26) “diz que o problema não é filosófico, mas jurídico e, num sentido mais amplo, político. Não se trata de saber quais e quantos são estes direitos [...], mas sim o modo mais seguro para garanti-los, para impedir que, apesar das solenes declarações, eles sejam continuamente violados”.

Como marco fundamental dentre os tratados internacionais sobre direitos humanos, destaca-se a Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948. Sendo o Brasil signatário nesta data, ela tornou o direito à moradia, em seus artigos 25º e 12º, como um direito universal. Nesta declaração é previsto respectivamente, que “todos têm direito a um nível de vida suficiente para assegurar a si, e à sua família, saúde e bem-estar, especialmente na alimentação, no vestuário, no alojamento (moradia)”. Assim como, é assegurado, à inviolabilidade na sua vida privada e de sua família, no seu domicílio ou na sua correspondência (DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS, 1948, p. 4-6; SANTOS, 2013, p. 3-4).

Outro marco internacional relevante, refere-se ao Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais³, de 1966. Ratificado pelo Brasil, em 1992, dispõe no art. 11, que os “Estados signatários reconhecem o direito de toda pessoa, a um nível adequado de alimentação, de vestimenta e moradia para si e sua família, assim como, condições de vida saudáveis” (DUARTE *apud* INÁCIO, 2002, 45).

³ Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de 1966 foi ratificado pelo Brasil, em 24 de Janeiro de 1992 (INÁCIO, 2002, p.45).

No entanto, apesar de prescrições em importantes tratados internacionais, o direito à moradia, somente foi incluído expressamente como direito social fundamental, na Constituição Federal de 1988, em 14 de fevereiro de 2000, com a Emenda Constitucional nº 26 (EC 26). Referida Emenda, alterou a redação do art. 6º, da CRFB/ 1988 passando a expressar: “**Art. 6º São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, à assistência aos desamparados, **na forma desta constituição**” (SANTOS *apud* PINHEIRO, 2008, p. 168, grifos nossos).

Importante ressaltar, que anteriormente, o direito à moradia ora considerado como direito fundamental de segunda dimensão (após EC 26), já possuía previsão nos artigos: 4º, inciso II; art. 5º, § 3º; art. 7º, incisos IV e V e art. 23, inciso IX, todos da CRFB/ 1988. Outrossim, a citada inovação constitucional representou um paradigma, no sentido de que todos os cidadãos são merecedores de uma vida plena, segura e digna, cotejando-a ao Princípio da Dignidade Humana⁴ e ao Estado Democrático de Direito (*apud* PINHEIRO, 2008).

Sendo assim, Lopes (2012, p.275-277), relata, que “a Constituição Federal de 1988, recepcionou o Estado Democrático e Social de Direito, desde o preâmbulo, ao assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais [...] como valores supremos [...] e, também ao definir os direitos individuais, em seu art. 5º, e os sociais, nos arts. 6º ao 11, protegendo-os como cláusulas pétreas⁵, na forma do art. 60, §4º, da CRFB/ 1988.”

Não obstante os direitos sociais estejam protegidos de tal forma no sistema jurídico pátrio, a realidade contemporânea brasileira, mostra-se bastante distante em assegurar tanto o acesso para aquisição, quanto as condições de moradia digna para muitos cidadãos. É sabido, que tais condições deveriam ser elaboradas e implementadas por meio de políticas públicas, pela Administração Pública. Assim, ressalta-se que mesmo diante do Princípio da Dignidade Humana e do Estado Democrático de Direito pilares da Constituição, poucos habitantes urbanos e até mesmo rurais, até então, dispõem de vida segura e habitações com boa infraestrutura à moradia, seja como proprietários, ou locatários de imóveis (DIAS, 2012, p. 3-13).

⁴ Art. 1º, III, CRFB/ 1988: “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III- a dignidade da pessoa humana”.

⁵ Art. 60, § 4º, CRFB/ 1988: “Não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir: I - a forma federativa de Estado; II - o voto direto, secreto, universal e periódico; III - a separação dos Poderes; IV - os direitos e garantias individuais”.

À vista disso, sobre a locação de imóveis, a relação jurídica materializa-se pelo instrumento de contrato de locação, geralmente na forma escrita. Classificado como contrato típico, de execução continuada ou diferida e regulamentado pela Lei nº 8.245/ 1991 (Lei do Inquilinato), na qual são estabelecidos os direitos e as obrigações para o locador e para o locatário. E como princípio de aperfeiçoamento deste contrato, a boa-fé objetiva deve estar presente, para garantir a estabilidade e a segurança do negócio jurídico, e para tutelar a justa expectativa dos contratantes, que esperam o cumprimento das obrigações ora pactuadas (HIRONAKA, 2003, p. 8).

Tartuce (2004, p. 3) comenta, que “no Código Civil Alemão Comentado (BGB Alemão) está prevista a boa-fé objetiva, o qual o devedor está obrigado a cumprir a prestação de acordo com os requisitos da fidelidade e boa-fé, levando-se em consideração os usos e bons costumes.”

Já Álvaro Villaça de Azevedo orienta:

que o princípio da boa-fé “*assegura o acolhimento do que é lícito, e a repulsa ao ilícito*”. [...] eis que aquele que contraria a boa-fé, comete abuso de direito, respondendo no campo da responsabilidade civil, conforme previsão do artigo 187, da codificação emergente. Ademais, conforme o enunciado número 37 do Conselho Superior da Justiça Federal (CSJF), aprovada na Jornada de Direito Civil realizada no ano de 2002, **a responsabilidade decorrente do abuso de direito independe de culpa (constitui responsabilidade objetiva)** (TARTUCE *apud* AZEVEDO, 2002, p. 3, grifos nossos).

Com isso, desde o direito romano já se citava a boa-fé, mas de forma subjetiva, através da análise da conduta das partes nas relações contratuais e negociais. Com o advento do jusnaturalismo (direito natural), no Direito Comparado, à mesma foi atrelada à objetivação da conduta dos negociantes. Aplicada no CC/ 2002⁶, a partir do Princípio da Eticidade, a boa-fé objetiva foi privilegiada neste ordenamento jurídico, no campo do Direito das Obrigações já mencionado (TARTUCE, 2021, p. 113).

Deste modo, o princípio em comento vem obrigar os contratantes a adoção de conduta com fulcro na honestidade, probidade, cooperação, dever de informação e lealdade (seus deveres anexos), independentemente de suas vontades. No intuito de cotejar a confiança ao interesse das partes, ele também contempla a tutela dos negócios jurídicos de todos os membros da sociedade, mesmo antes de figurarem na relação contratual. Sendo assim, diante da exteriorização de comportamento não convencional ou ímprobo, de qualquer delas, consuma-se a violação positiva dos contratos (FROTA, 2021, p. 3).

⁶ Princípios basilares do Direito Civil 2002: Socialidade, Eticidade e Operabilidade (REALE, Miguel. **Visão geral do Projeto de Código Civil**).

3 REFLEXOS DA VIOLAÇÃO POSITIVA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELA IGNORÂNCIA ESTRATÉGICA

No que tange a ignorância estratégica, a autora Linsey McGoey⁷ a definiu “como a habilidade de explorar o desconhecimento para ganhar mais poder”. Loureiro comenta, que os estudos da referida autora demonstraram como “as pessoas, empresas e governos escolhem por ignorar informações fundamentais, em benefício próprio”. Em pesquisa desta professora, citou-se o exemplo de uma renomada indústria farmacêutica de medicamentos, que ao omitir proposital e indevidamente, os efeitos colaterais deletérios de certa medicação, da *Food Drug Administration (FDA)* nos Estados Unidos (EUA), órgão de fiscalização análoga à Agência de Vigilância Sanitária no Brasil (Anvisa), e primordialmente dos pacientes que faziam uso dela, de forma contínua, faturou absurdamente bilhões de dólares (LOUREIRO, 2019, p. 2).

Ademais, acredita-se que o fenômeno social descrito por McGoey já existiria há séculos. E a partir deste, surgiu a expressão denominada “pós-verdade”, a qual relacionou-se aos fatos objetivos, que influem sobremaneira no comportamento, emoção e opinião das pessoas, principalmente as mais simples. Curzio diz, que a ignorância estratégica é utilizada para manipular ou induzir os indivíduos à uma falsa impressão da realidade e dos acontecimentos, para próprio benefício. E inversamente a eles, Vasconcelos refletindo sobre a gestão do conhecimento, argumenta dialeticamente, que quanto mais conhecimento tiver um homem, mais ele terá consciência de sua própria ignorância, contudo de forma “menos” manipulável (LOUREIRO, 2019, p. 1-4; CURZIO, 2007, p. 106; VASCONCELOS, 2001, p. 100).

Desta forma, importante reforçar que a conduta decorrente do Princípio da Boa-Fé Objetiva deve corresponder a um comportamento tal, que faz transcender a noção de colaboração entre os contratantes. E é isso que os faz mais leais reciprocamente; mais informados, cuidadosos e solidários (em todas as fases da relação contratual, conforme recomendado). Deste fundamental princípio, decorrem os deveres anexos, como deveres de conduta, tais como: de colaboração, de informação, de confiança, de honestidade e de lealdade, imprescindíveis neste sinalagma, onde o fenômeno da ignorância estratégica não deve prevalecer ou prosperar, por configurar expresso abuso de direito pela violação positiva do contrato (HIRONAKA, 2003, p. 8-9).

⁷ Linsey McGoey: canadense, socióloga, professora da Universidade de Essex, doutoranda na *London School of Economics (LSE)*, autora do livro intitulado “*The Unknowers: How Strategic Ignorance Rules the world*” (“Os desconhecedores: como a ignorância estratégica rege o mundo”). Ainda não disponível para venda no Brasil e/ ou traduzido para o português. (LOUREIRO, 2019, p. 2).

No entendimento firmado pela 3ª Turma do STJ, em **REsp⁸ nº 1.141.732**, é disposto que “não deve ser tolerado o abuso de direito pela violação ao princípio da boa-fé objetiva, devendo ser afastado o benefício ora concedido ao titular, que o exerce em desarmonia com o ordenamento jurídico” (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça/ STJ. **REsp nº 1.141.732**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Acesso em: 14 set 2021).

Nos ensinamentos de Tartuce (2004, p. 13) é descrito que:

A cláusula geral de boa-fé [...] traz aos contratos e aos negócios jurídicos deveres anexos para as partes: de comportarem-se com a mais estrita lealdade, de agirem com probidade, de informar o outro contratante sobre todo o conteúdo do negócio. Nesse tom, a colaboração está presente de forma inequívoca. Sob esse prisma, o enunciado número 24 do Conselho Superior da Justiça Federal, aprovado na *I Jornada de Direito Civil*, realizada em setembro de 2002, prevê que o desrespeito desses deveres anexos gera a violação positiva do contrato, espécie de inadimplemento a imputar responsabilidade contratual objetiva, àquele que viola um desses direitos anexos.

Da mesma forma, a 8ª Turma Cível em julgamento de **Apelação Cível nº 1.297.487** declarou, que o referido princípio exige que os contratantes apresentem comportamento leal em todas as fases, inclusive na fase pós contratual, e que observem os deveres anexos ou laterais de conduta, com fim de manter “a confiança e expectativas legítimas do negócio jurídico”. Profere ainda, como forma de proteção às naturais expectativas dos envolvidos na relação contratual, ele tem a incumbência de limitar os direitos subjetivos da parte, cuja conduta venha significar a ruptura da expectativa legítima da outra, desfigurando o seu próprio objeto (BRASIL, 8ª Turma Cível. **APELAÇÃO CÍVEL nº 1.297.487**. Relator: Desembargador Eustáquio de Castro. Acesso em: 14 set 2021).

Deste modo, no vínculo contratual são exigidos às partes, deveres distintos dos previstos no instrumento do contrato de locação (que são os anexos ou laterais). Sendo os deveres instrumentais (ou de obediência), são caracterizados pelo compromisso de confiança entre os contratantes, visando a estabilização da relação obrigacional, que deve ser baseada na cooperação mútua, com a finalidade de preservação do objeto do contrato, *a priori* estabelecido (COSTA, 2011, p. 11).

Importante comentar ainda, sobre as principais inovações trazidas pela Lei nº 13.874/2019⁹, especificamente dos art. 113, § 1º, inciso I e art. 421-A, inciso III (sem prejuízo dos

⁸ REsp (Recurso Especial): modalidade de recurso previsto na Constituição Federal de 1988, no art. 105, inciso III, e normatizado pelo Direito de Processo Civil, disposto dos arts. 1029 ao 1035, do Código de Processo Civil de 2015 (CPC 2015).

⁹ Denominada “Lei da Liberdade Econômica”, originada da Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019 e publicada em 20 de setembro de 2019 (TARTUCE, 2019, p.1).

demais), ambos do CC/ 2002. Desse modo, na redação do art. 113, § 1º, inciso I, extrai-se que “para a interpretação do negócio jurídico, deve-se atribuir sentido correspondente à **conduta** das partes (**limite de seus direitos subjetivos**), posteriormente à sua celebração”, sendo **vedado comportamentos contraditórios** (latim; *venire contra factum proprium non potest*); e relacionado ao art. 421-A, inciso III é prescrito, que “a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada” (TARTUCE, 2019, p. 4-9, grifos nossos).

Diversos teóricos orientam, que levando-se em conta o limite dos direitos subjetivos das partes acima citado, a proibição do comportamento contraditório evidencia uma nova concepção de autonomia privada, concedida e tutelada pela Constituição. O que **se deseja evitar**, com a **proibição do *venire contra factum proprium***, é que “qualquer uma das partes da relação jurídica adote mais de um padrão de conduta, conforme as vantagens que cada situação possa lhe oferecer”. Daí a “**teoria dos atos próprios**”, que “**leva em consideração, que se uma das partes agiu de determinada forma, não é admissível em momento posterior, total contradição com sua conduta de origem**” (Diniz, 2012, p. 68; Schreiber, 2013, p. 142, grifos nossos).

4 DUTY TO MITIGATE THE LOSS NA RELAÇÃO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO

No Direito Civil contemporâneo, a locação tem os bens como objeto contratual. Sendo assim, dentre suas características está o contrato consensual, bilateral, oneroso, e normalmente comutativo. Entre suas formas estão a locação de imóveis rurais (arrendamento rural), e a locação de imóveis urbanos, correlacionadas diretamente ao direito fundamental à moradia e ao princípio da função social da propriedade de cunho Constitucional. Assim, a locação de imóveis urbanos, objeto deste estudo, a qual também estão incluídos os estabelecimentos comerciais e os *shopping centers* são regulados pela Lei do Inquilinato (SCHREIBER, 2021, p. 561-563).

Reale ensina, que entre as inovações do Código Civil 2002, está a **relativização do princípio *pacta sunt servanda*¹⁰**, em prol da **valorização da cláusula *rebus sic stantibus*¹¹**, no qual **introduziu a teoria da imprevisão**, como uma das excepcionais formas de alteração contratual diante de circunstâncias supervenientes ao momento de realização do contrato,

¹⁰ *Pacta sunt servanda*: termo em latim. Representa o princípio da força obrigatória dos contratos.

¹¹ *Cláusula rebus sic stantibus*: termo em latim. Significa “retornar as coisas como eram antes”; os contratos podem ser revistos.

conforme cada caso específico. Assim, possibilita a preservação do equilíbrio econômico da relação jurídica, como base ética do Direito Obrigacional. (MIGUEL REALE, 1998, p.7, grifos nossos).

Diante de um desequilíbrio contratual, quanto aos contratos de locação residencial, atualmente não há previsão legal que possa remeter a obrigatoriedade de alteração de suas parcelas, seja para reduzi-las ou buscar diluição delas no futuro, por circunstâncias supervenientes, ficando a cargo do locador e do locatário a possibilidade de (re)negociação, sem abuso de direito. Já em relação a locação de imóveis comerciais, a possibilidade de alteração de seus respectivos contratos estão previstos no art. 317 (abarca a teoria da imprevisão, por fatos imprevisíveis ou extraordinários), como também no art. 478 (referente a teoria da onerosidade excessiva), todos prescritos no CC/ 2002 (MARTINS, 2020, p. 2-3, 2020, p.1-2; FILHO, p.2-5).

Então a locação de imóveis comerciais, enquanto contratos de execução continuada ou diferida é objeto das teorias da onerosidade excessiva e da imprevisão. Sendo assim, segundo a **teoria da imprevisão** formalizada no **art. 317, do Código Civil 2002**, “quando, por **motivos imprevisíveis** (alteração das circunstâncias fáticas vigentes no momento da contratação), 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, quando possível, o valor da prestação”.

Já a **teoria da onerosidade excessiva**, uniformizada no **art. 478, do CC/ 2002**, dispõe que “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 ou imprevisíveis**, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. E complementar ao mesmo, no **art. 479, CC/ 2002** é estabelecido que “**a resolução poderá ser evitada**, oferecendo-se o réu a **modificar** equitativamente as **condições do contrato**” (QUINTELLA, 2020, p. 2-3; GARUTTI, 2020, p. 3-4; Castro 2020, p. 2; grifos nossos).

Ante o exposto, Flávio Tartuce (2020, p. 2) orienta que “não se pode esquecer, que a extinção do contrato deve ser a última medida a ser tomada”. Cita o Enunciado nº 176, da III Jornada de Direito Civil, que diz: “em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478, do CC de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não sua resolução”. Complementa dizendo, que além desta premissa “é recomendável a atenção aos deveres de informar e de transparência, relacionados à boa-fé objetiva”. Sendo assim, recomenda que, “sempre que possível e imediatamente, o locatário

precisa informar sua situação econômica e se pode ou não continuar suportando suas obrigações futuras, ou apresentar plano de pagamento com diluição de parcelas, diante da impossibilidade do pleno cumprimento do contrato”.

Anderson Schreiber (2021, p. 527, 2020, p. 399-340) ainda comenta, que “de fato a boa-fé objetiva impõe a cooperação, a colaboração, a confiança e o cuidado mútuo entre as locador e locatário”. Sobre o dever de renegociar diz, que “este vem representar um dever anexo ou colateral de comunicar a outra parte, acerca de um fato significativo ao contrato, expondo seu excessivo desequilíbrio, ou empreendendo esforços para superá-lo, até por meio de revisão judicial”. Recomenda ainda o professor, que além destas ações, “como frequente na prática negocial, os contratantes podem acrescentar uma cláusula penal aos contratos, nos termos do art. 409, do Código Civil de 2002, ou cláusulas de renegociação ou de revisão contratual”.

Originário dos países do *common law*, Schreiber ensina que o instituto do ***duty to mitigate the loss*** (ou **dever de mitigar o próprio dano ou mitigação do prejuízo pelo próprio credor**) traduz, em síntese, “a noção de que a própria vítima do dano tem o dever de contribuir para mitigar os prejuízos causados pelo ofensor”. Tartuce complementa instruindo, que uma das inovações relacionadas à boa-fé objetiva é o *duty to mitigate the loss*, cuja tese foi aprovada no Enunciado nº 169, na III Jornada de Direito Civil, que informa: “o princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo” (SCHREIBER, 2021, p. 687; FREITAS, 2017, p. 11-12; TARTUCE, 2005, p. 12-13, grifos nossos).

Em vista disso, em ação conjunta ao princípio da boa-fé objetiva, “a teoria *duty to mitigate the loss* atribui ao credor (locador), na relação obrigacional, o ônus de adotar medidas razoáveis para minimizar os danos que o inadimplemento do devedor (locatário) ou o desequilíbrio contratual, vier lhe causar, no sentido de que ao credor, não compete apenas aguardar inerte pela satisfação do seu crédito. Tendo como fundamentos a boa-fé objetiva e dos deveres de cooperação que dela decorrem, cotejados ao Princípio da Dignidade Humana e da Solidariedade de preceito constitucional, para Schreiber assumem “feição de verdadeira norma jurídica cogente, razão pela qual seus efeitos abarcam todo ordenamento jurídico”.

Ademais, o reconhecimento do dever da vítima (locador) com fundamento no princípio da boa-fé objetiva, “visa também que ela possa empreender esforços razoáveis de mitigar o dano evitável, sob pena de serem a ela imputados os danos adicionais, decorrentes de sua omissão”. Nesta linha de pensamento, foi aprovado na VIII Jornada de Direito Civil, o Enunciado nº 629, que se lê: “a indenização não inclui os prejuízos agravados, nem os que poderiam ser evitados ou reduzidos mediante esforço razoável da vítima. Os custos da mitigação devem ser considerados no cálculo da indenização”. Posto isso, a **renegociação**

cotejada ao *duty to mitigate the loss* representa um dever de comportamento, tanto para quem sofre o desequilíbrio, quanto para quem se beneficia dele, impondo para ambos, tanto locador ou locatário, a colaboração necessária para revisão contratual e sua criteriosa análise (SCHREIBER, 2021, p. 687-88, 2018, p. 3, grifos nossos).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destacou-se, em conclusão, que um dos princípios fundamentais do direito privado se refere à boa-fé objetiva e seus deveres anexos, cuja missão é estabelecer critérios éticos de conduta, para todos os envolvidos numa relação jurídica obrigacional, dentre esta, os contratos de locação. Contudo, o importante princípio não se limita apenas ao aludido fim, mas também está inserido em todo ordenamento jurídico, mesmo que de forma implícita.

Estudo do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre “a consagração da boa-fé objetiva nas áreas do Direito” dispõe, que “reconhecer a boa-fé não é tarefa fácil. Para concluir se o sujeito estava ou não de boa-fé, torna-se necessário analisar se seu comportamento foi ético, leal e probo. Explica ainda, que este princípio constitui um padrão de conduta esperada em todos os cidadãos, em suas relações jurídicas e sociais” (STJ, 2013, p. 1-2).

Além disso, enfatizou-se também nesta pesquisa, a excepcionalidade da revisão dos contratos de locação de imóveis urbanos. Caso seja necessário em circunstâncias supervenientes à data da contratação, que ocorra em situações extremas ou realmente imprevisíveis, sendo todas as possibilidades criteriosamente analisadas em conjunto pelos contratantes, conforme cada caso em concreto (Schreiber 2020, p. 1).

Em que pese a citada onerosidade excessiva à uma das partes nos contratos de locação, ambas têm obrigação de apresentar conduta e interesse no sentido de mitigar o próprio dano ou o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*). E como se trata de “contratos de execução continuada ou diferida ressalta-se que, para tal devem ser observadas as circunstâncias fáticas do momento da contratação”, com vistas à manutenção do negócio jurídico originário, do equilíbrio contratual e da possibilidade de renegociar (Quintella 2020, p. 2; Schreiber 2020, p. 351, p. 372).

Finaliza-se aludida pesquisa, com uma crítica reflexiva sobre o direito à moradia que diz: “ Casa, lar doce lar, “cafofo”. Todo mundo tem um para chamar de seu, não é? A resposta é: infelizmente, não [...]. Para as pessoas de classe média à cima residir em imóvel próprio ou alugado; chamar um ou mais locais de lar é uma realidade; até por ser a moradia um direito fundamental de todos. Todavia, para outros tantos indivíduos, sua morada são as ruas das

idades, principalmente “ao ar livre” nos grandes centros urbanos”. Infere-se, então, ser este um dos desafios contemporâneos de maior relevância para o Estado e sociedade: promover a (re)inclusão econômica, educacional, social, cultural e política daqueles e de sua família, que sobrevivem à margem da realidade e da sociedade conferindo-lhes o mínimo existencial devido, e merecido (MEIRELES, 2017, p. 2-3).

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. São Paulo: Editora Atlas, 2002.

BOBBIO, Norberto. **1909, A era dos direitos/ Norberto Bobbio; tradução de Carlos Nelson Coutinho; apresentação de Celso Lafer**. Nova ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 10 abr. 2019.

BRASIL. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 13 jun. 2021.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.141.732**. Relator: Ministra Nancy Andriahi. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17552573/recurso-especial-resp-1141732-sp-2009-0177647-1-stj/relatorio-e-voto-17634102>. Acesso em: 14 set. 2021.

BRASIL, 8ª Turma Cível. **APELAÇÃO CÍVEL nº 1.297.487**. Relator: Desembargador Eustáquio de Castro. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17552573/recurso-especial-resp-1141732-sp-2009-0177647-1-stj/>. Acesso em: 14 set. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245. Acesso em: 09 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 09 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Princípio da boa-fé objetiva é consagrado pelo STJ em todas as áreas do direito**. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/100399456>. Acesso em: 29 mar. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Boa-fé objetiva e deveres anexos – violação positiva do contrato**. Disponível em:

<https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **STJ – Para Quarta Turma, violação da boa-fé afasta proteção legal do bem de família**. Disponível em: <http://cnbba.org.br/2019/07/15/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

CASTRO, Vinícius Rios. **Os contratos frente à Pandemia do COVID-19**. Disponível em: <https://oabms.org.br/wp-content/uploads/2020/04/Os-Contratos-frente-%C3%A0-Pandemia-do-COVID-19>. Acessível em: 13 ago. 2021.

CORRÊA, Guilherme Bonemberger. **O direito fundamental social à moradia: modalidades de usucapião para sua efetividade**. Disponível em: <https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/>. Acesso em: 25 ago. 2021.

COSTA, Carlos José de Castro de. **Boa-fé objetiva nas relações obrigacionais paritárias. A mitigação demasiada da autonomia da vontade e o risco de tornar obsoleto o instrumento contratual**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

CURZIO GUTIÉRREZ, Leonardo. **Ignorância Estratégica**. Disponível em: <http://ru.micisan.unam.mx/handle/123456789/19891>. Acesso em: 15 ago. 2021.

DIAS, Daniella S. **O direito à moradia digna e a eficácia dos direitos fundamentais sociais**. Disponível em: https://www.mprs.mp.br/media/areas/biblioteca/arquivos/revista/edicao_01/vol1no1art1. Acesso em: 25 ago. 2021.

DINIZ, Carlos Eduardo Inglesias. **A Boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios**. Disponível em: <https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil>. Acesso em: 15 ago. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Contratos. Teoria geral e Contratos em espécie**. v IV. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2013.

FIGUEIREDO, Luciano L.; FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil Contratos**. 4. ed. revista, atualizada e ampliada. Disponível em: <https://www.editorajuspodivm.com.br/compre-por-colecao/sinopses-para-concursos?disciplina-35=direito-civil>. Acesso em: 15 ago. 2021.

FILHO, João Glicério de Oliveira; COSTA, Camila Bastos Bacelar. **Dos contratos de locação empresarial durante a crise econômica causada por uma pandemia**. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6734>. Acesso em: 15 ago. 2021.

FREITAS, Rodrigo Ribeiro. **A boa-fé objetiva aplicada ao duty to mitigate the loss: humanizando o direito privado.** Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/>. Acesso em: 14 ago. 2021.

FREITAS, Rodrigo Ribeiro. **A boa-fé objetiva e seus principais aspectos.** Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11590/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

FROTA, Pablo Malheiros da Cunha. **Os princípios sociais dos contratos.** Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigosc>. Acesso em: 13 jul. 2021.

GANGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de Direito Civil – Contratos: teoria geral.** v IV. 9ª ed. Tomo I. São Paulo: Saraiva, 2013.

GARUTTI, Bruno Fernando; JACINTO, Augusto Reinke. **Os reflexos da pandemia na preservação dos contratos diante do evento imprevisível.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/324146/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GILKIS, Krystyna Blokhina. **Contract.** Disponível em: <https://www.law.cornell.edu/wex/contract>. Acesso em: 14 ago. 2021.

GUERRA, Mariana Couto. **Os direitos fundamentais e sua eficácia horizontal enfoque no princípio constitucional da moradia.** Disponível em: <https://docplayer.com.br/3128663-Os-direitos-fundamentais-e-sua-eficacia-horizontal-enfoque-no-principio-constitucional-da-moradia-direito-locador-x-direito-fiador-resumo.html>. Acesso em: 22 jun. 2021.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Contrato: estrutura milenar de fundação do Direito Privado.** Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67537>. Acesso em: 13 ago. 2021.

INÁCIO, Gilson Luiz. **Direito social à moradia & a efetividade do processo: contratos do Sistema Financeiro de Habitação.** Curitiba: Juruá, 2002.

LOPES, Simone Dalila Nacif. **O direito fundamental à moradia como critério inafastável de interpretação das normas jurídicas e do incremento da função social da posse.** Disponível em: <https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/10/seriemagistrado10.html>. Acesso em: 25 ago. 2021.

LOUREIRO, Gabriela. **O que é a “ignorância estratégica” e como poderosos lucram com ela, segundo autora canadense.** Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-49941461>. Acesso em: 14 ago. 2021.

MARTINS, Eduardo. **A importância dos aditivos nos contratos de locação em tempos de Pandemia.** Disponível em: <http://eduardomartinsadv.com.br/2020/05/17/a-importancia-dos-aditivos-nos-contratos-de-locacao-em-tempos-de-pandemia>. Acesso em: 13 ago. 2021.

MARTINS, Eduardo. **COVID-19 x contratos de locação**. Disponível em: <http://eduardomartinsadv.com.br/2020/04/18/covid-19-x-contratos-de-locacao/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

MEIRELES, Carla. **Direito à moradia**. Disponível em: <https://www.politize.com.br/direito-a-moradia/>. Acesso em: 25 ago. 2021.

NALIN, Paulo; PIMENTEL, Mariana Barsaglia; PAVAN, Vitor Ottoboni. **Interpretação, integração e reequilíbrio dos contratos em tempos de Pandemia: análise das alterações promovidas pela Lei nº 13.874/ 2019 à luz da legalidade constitucional**. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

OXFORD DICTIONARIES. *English Dictionary, Thesaurus, & grammar help/ Oxford Dictionaries*. Disponível em: <https://en.oxforddictionaries.com>. Acesso em: 07 jul 2018.

PAIM, Eline Luque Teixeira. **O princípio da função social do contrato**. Disponível em: <https://elinelt.jusbrasil.com.br/artigos/145335694>. Acesso em: 13 ago. 2021.

PEREIRA, Fernanda Linhares. **A Declaração Universal dos Direitos Humanos e a Constituição da República Federativa do Brasil: a historicidade do código jurídico e o seu legado**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direitos-humanos/a-declaracao-universal-dos-direitos-humanos-e-a-constituicao>. Acesso em: 29 ago. 2021.

PINHEITO, Marcelo Rebello. **A eficácia dos direitos sociais de caráter prestacional: em busca da superação de obstáculos**. 2008. 195 f. Dissertação (Mestrado). Universidade de Brasília (UnB, Brasília), 2008. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/5143>. Acesso em: 09 set. 2021.

QUINTELLA, Felipe. **A pandemia do coronavírus e as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/19/pandemia-do-coronavirus-teorias/>. Acesso em: 09 jul. 2020.

REALE, Miguel. **A boa-fé no Código Civil**. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/boafe>. Acesso em: 13 ago. 2021.

REALE, Miguel. **A constituição e o Código Civil**. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/constcc>. Acesso em: 13 ago. 2021.

REALE, Miguel. **Função social do contrato**. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/funsoccont>. Acesso em: 13 ago. 2021.

REALE, Miguel. **Visão geral do Projeto de Código Civil**. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redes.virtual.bibliotecas:artigo.revista:1998;1000541422>. Acesso em: 13 ago. 2021.

RESENDÁ, Salomão. **Todos querem apertar o botão vermelho do art. 393 do Código Civil.** Disponível em:

<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/830003908/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

SANTOS, Camila Buzinaro. **A moradia como direito fundamental.** Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/a-moradia-como-direito-fundamental/>. Acesso em: 25 ago. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar.** 2. ed. revista e atualizada diante das Leis n. 13.874/ 2019 (Liberdade Econômica) e 14.010/ 2020 (RJET). São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Devagar com o andor: coronavírus e contratos – importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322357/>. Acesso em: 09 jul. 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Dever de renegociar.** Disponível em: <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/535666717/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Direito civil e constituição.** São Paulo: Atlas, 2013.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo.** 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

TARTUCE, Flávio. **A boa-fé e a mitigação do prejuízo pelo credor. Esboço do tema e a primeira abordagem.** Disponível em: http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigos/Tartuce_duty. Acesso em: 14 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **A função social dos contratos, a boa-fé objetiva e as recentes súmulas do Superior Tribunal de Justiça.** Disponível em: http://www.unifacs.br/revistajuridica/arquivo/edicao_agosto2006/docente/doc2. Acesso em: 14 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **A “Lei da Liberdade Econômica” (Lei nº 13. 847/ 2019) e os seus principais impactos para o Direito Civil. Segunda parte. Mudanças no âmbito do Direito Contratual.** Disponível em: <http://ibdcont.org.br/author/flaviotartuce/>. Acesso em: 15 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil e Constituição.** Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos/10>. Acesso em: 13 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **O conceito de contrato na contemporaneidade.** Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2015/01/07/o-conceito-de-contrato-na-contemporaneidade/>. Acesso em: 14 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **O coronavírus e os contratos - Extinção, revisão e conservação – Boa-fé, bom senso e solidariedade.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos---extincao--revisao-e-conservacao---boa-fe--bom-senso-e-solidariedade>. Acesso em: 09 jul. 2020.

TARTUCE, Flávio. **O princípio da boa-fé objetiva em matéria contratual. Apontamentos em relação ao Novo Código Civil e visão do Projeto nº 6. 960/02.** Disponível em: <http://www.flaviotartuce.adv.br/assets/uploads/artigos/artigo-boafe>. Acesso em: 15 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ULIANA, Maria Laura. **Direito CIVIL. Contratos. Princípios contratuais: dos princípios tradicionais aos modernos.** Disponível em: <https://mlu25.jusbrasil.com.br/artigos/>. Acesso em: 13 ago. 2021.

VASCONCELOS, Flávio C. **Da gestão do conhecimento à gestão da ignorância: uma visão co-evolucionária.** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-jun-16/loja-condenada-nao-prestar-informacoes-claras-analfabeta>. Acesso em: 17 jun. 2021.