

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

LUIZ FELIPE NOVO MONTEIRO

A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS SOBRE O REGIME  
JURIDICO DIFERENCIAL DAS RELAÇÕES DE  
DIREITO PRIVADO

São Paulo

2020

LUIZ FELIPE NOVO MONTEIRO

Trabalho de Graduação  
Interdisciplinar apresentado como  
requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

ORIENTADOR(A): WASHINGTON CARLOS DE ALMEIDA

São Paulo

2020

LUIZ FELIPE NOVO MONTEIRO

A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS SOBRE O REGIME  
JURIDICO DIFERENCIAL DAS RELAÇÕES DE  
DIREITO PRIVADO

Trabalho de Graduação  
Interdisciplinar apresentado como  
requisito para obtenção do título de  
Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

Aprova(d)o(a) em:

BANCA EXAMINADORA

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço a minha família. Em especial minha mãe, Rosana Cristina, e ao meu pai, Luiz Fernando, carinhosamente chamado por mim de mané, pois sem a ótima criação provida por eles, eu não teria chego onde cheguei, não teria a maturidade ou capacidade para enfrentar a vida adulta e principalmente não teria a felicidade que emano diáriamente.

Agradeço aos meus amigos, que acreditam no meu sucesso independente da situação, que fazem a minha vida mais completa e me ensinam coisas novam a respeito da vida todos os dias. Sem esta família a qual eu montei membro por membro eu não teria escolhido minha vocação e com certeza não seria o homem que sou hoje.

Agradeço aos meus colegas da Turma U, principalmente aos meus companheiros de grupo em todas as atividades de sala, Rodrigo Vieira por me mostrar a alegria e o autodesenvolvimento; ao Vinicius Nascimento, que me ensinou a perseverança e a dedicação; ao Bruno Ippolito que me ensinou sobre respnsabilidade profissional; ao Victor Luiz que me mostrou que tudo da certo no final.

Agradeço ao meu orientador, Washington Carlos de Almeida, que acreditou em mim mesmo no momento em que eu mesmo ja não acreditada, que me orientou com excelência e que foi com toda calma guiou este projeto até o artigo que é hoje.

Gostaria de agradecer tambem a todos os professores com que tive aula por me ensinarem mais que a teoria ou aplicabilidade do direito, me ensinaram valiosas lições de vida e tambem como traçar meu próprio caminho, servindo como modelos profissionais.

Por fim, agradeço imensalmente a minha namorada, companheira para todos os momentos, a qual me ajudou mais que ninguem a suportar períodos dificeis, me encorajou e sempre acreditou em mim; Você é minha alma gêmea, minha melhor amiga e a luz da minha vida, Amo você

A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS SOBRE O REGIME  
JURIDICO DIFERENCIAL DAS RELAÇÕES DE  
DIREITO PRIVADO

**Luiz Felipe Novo Monteiro**

**Resumo:** O presente trabalho tem como objeto de pesquisa analisar a lei 14.010 e seus efeitos nos contratos de locação durante a pandemia. O tema é de grande importância no direito civil em geral, visto que a atual situação da pandemia alterou todo o paradigma da sociedade e por conseguinte as normas legais e a forma com que elas são aplicadas devem se adequar ao meio. Primeiramente, estudar-se-á a como o estado interfere na esfera privada do direito, seu conceito e causa. Após, buscaremos entender a relação entre a lei da liberdade econômica que alterou o artigo 421 do Código Civil com a interferência do estado no direito privado. Por fim, estuda-se a lei 14.010 e seu projeto de lei, analisando os artigos que tratam da locação de imóveis, buscando possíveis interpretações.

**Palavras chaves:** Direito Civil, REJET, Locação,

**Abstract:** This current work has as research object to analyze the law 14.010 and its effects in lease agreement during the pandemic scenario. The topic is of great importance in private law in general, since the current situation of the pandemic has changed the whole paradigm of society and therefore the legal regulations and the way in which they are applied must be adapted to the environment. First, it will be studied how the state interferes in the private sphere of law, its concept and cause. Then, we will try to understand the relationship between the law of economic freedom that altered the article 421 of the Brazilian Civil Code with the state's interference in private law. Finally, we study the law 14.010 and its bill, analyzing the articles that deal with rental properties, looking for possible interpretations

**Key words:** private law, REJET, Rental properties

**Sumário:**

1. Considerações iniciais. 2. Afetação do estado nas relações jurídicas de direito privado com a alteração do art 421 cc. 2.1. Publicização do direito privado. 2.2 A lei da liberdade econômica e suas diretrizes interpretativas. 2.3 Alteração do artigo 421 do código civil pela lei da liberdade econômica. 2.3.1 A interpretação do negócio jurídico. 2.3.2 A paridade entre as partes. 2.3.2 A princípio da intervenção mínima nos contratos 2.3.3 Revisão contratual. 3. A conjuntura da locação de imóveis sobre o regime jurídico diferencial privado e a pl 1179/2020. 3.1 Análise do projeto de lei 1179/20. 3.2 A aplicabilidade da lei 14.010. 4. Considerações finais. 5. Referências Bibliográficas

## **I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Este artigo tem como objeto a análise da lei 14.010, e a afetação do Estado nas relações do direito privado, quais as consequências da alteração do artigo 421 do Código civil, como o estado interferiu no direito privado a fim de diminuir os impactos vindos da pandemia da Covid-19 e como tudo isso afetou a situação dos contratos de locação.

Em dezembro de 2019, a Organização Mundial da Saúde (OMS) foi notificada a cerca de casos de pneumonias letais com causas desconhecidas na região de Wuhan, China. No começo de Janeiro de 2020 o governo Chinês havia descoberto que se tratava de uma mutação vinda da corona vírus que causa a doença denominada como COVID-19

Já no final do mês de fevereiro já era percebido o alto contágio da doença, sendo a Europa a principal afetada, tendo milhares de infectados na Itália, Espanha e França. A solução encontrada pelos governos foi à adoção de uma quarentena *Lockdown*, onde a circulação de civis pelas ruas era mínima, o comércio não essencial foi fechado e barreiras sanitárias foram estabelecidas.

Diante de tal situação é possível dizer que esta Pandemia impactou a vida de milhares de pessoas ao redor do mundo, gerando grave mudança no convívio social, pelo medo de um vírus invisível que nos recorda de nossa fragilidade. No Brasil, o dia 20 de Março marcou o início do estado de emergência em saúde pública (portaria 454) e por consequência na decretação de estado de calamidade pública (decreto legislativo 6).

Neste contexto, para retardar a velocidade do contágio e evitar a eminente crise no sistema único de saúde, os entes federativos em conjunto com os poderes da república se viram obrigados a decretar medidas de isolamento menos radical do que o *lockdown*, como a restrição da circulação, fechamento de comércios não essenciais, cancelamento de eventos públicos e a adoção do ensino a distância em universidades e escolas de todo o país.

Tais medidas conseguiram até o momento evitar o colapso no sistema de saúde, mas acabaram transferindo parte do peso para a crise socioeconômica que já existia no país e que foi agravada, causando aumento no desemprego, devido a lojas e empresas que abriram processo de falência, e trabalhadores informais que viram sua renda diminuir expressivamente, fazendo-se necessário novas medidas estatais que pudessem atenuar tais efeitos.

Dentre tais medidas, encontra-se a recém-editada lei nº 14.010/2020, promulgada em julho, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET). A referida lei, que será o objeto de estudo deste artigo, tem como propósito intervir temporariamente em diversas e relevantes áreas do direito privado, preenchendo lacunas criadas pelos acontecimentos advindos da pandemia.

Esta lei teve seu esboço iniciado antes mesmo da quarentena ser decretada, demonstrando rapidez institucional, sendo aprovada pelo Senado no dia 03 de Março e encaminhada para a câmara dos deputados para deliberação, onde também foi aprovada.

É importante lembrar que entre o processo legislativo o projeto de lei foi sendo alterado aos poucos, a fim de servir o melhor possível para a situação em si, sem causar prejuízos demasiados a qualquer parcela da sociedade.

Vale a pena salientar que este artigo não busca de forma alguma criticar ou julgar as medidas e estratégias criadas pelo governo para evitar o alastramento da doença, tendo como objetivos apenas analisar e estudar as formas em que o estado interfere no direito privado em tempos conturbados e buscar entender o desafio que os operadores do direito estão enfrentando ao ter um novo conjunto de regras ao tratar ações de despejo.

Visando cumprir tais objetivos com excelência, busco primeiramente analisar o impacto do estado nas relações privadas mediante a alteração do artigo 421 CC pela lei da liberdade econômica, tentando entender a razão para qual e quais foram as mudanças de fato (capítulo II) e posteriormente analisar a lei 14.010 com o foco da presente situação da locação de imóveis sobre o regime jurídico diferencial privado, a possibilidade de revisão dos contratos e os artigos referentes os quais foram vetados.

## **2. AFETAÇÃO DO ESTADO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO COM A ALTERAÇÃO DO ART 421 CC**

Neste capítulo abordaremos a crescente influência do direito público nos quadros do direito privado, sendo este incidente classificado pela doutrina como a “publicização” do direito civil.

Tal influência no âmbito do direito privado é palpável, pois, alguns princípios que uma vez emanavam força simplesmente norteadora para a lei, passaram a ser exercidas como condições validadoras enquanto princípios como a autonomia da vontade enfraqueceu diante da função social.

Antes que o presente capítulo possa relacionar as normas de direito público às normas do direito privado, assim como a profundidade da influência que uma exerce sobre a outra devemos analisar, mesmo que superficialmente, cada uma delas individualmente e estabelecer parâmetros que as diferenciem.

O direito público é formado por normas que além de terem caráter imperativo, carregam um cunho social e organizacional. Neste sentido há uma relação vertical entre o indivíduo e o estado, havendo uma notável relação hierárquica entre os integrantes deste vínculo. O princípio da legalidade aplicado ao direito público traduz veemente esta relação imperativa, só podendo o indivíduo fazer aquilo que for permitido por lei, não havendo possibilidade de discussão quanto às condições para aplicação da lei. <sup>(1)</sup>

A aplicação das normas de direito público visa organizar e manter estável a vida em sociedade dentro do território nacional. Para isso, o direito público é dividido em diversas vertentes com diversas áreas de atuação, sendo elas a constitucional, responsável por maior parte da organização política, econômica e social; Penal, responsável pela estabilidade da sociedade ao disciplinar as condutas reprováveis e auferindo penalidades ao indivíduo que a pratique; Administrativa, responsável por gerir as relações entre estado e indivíduo; e; Tributária, responsável por reger e fiscalizar atividades financeiras.

Já o direito privado é formado por normas que tratam das relações existentes entre indivíduos, sejam elas civis ou comerciais. Neste caso, a relação entre os indivíduos se dá na forma horizontal, estando ambas as partes em pé de igualdade. O princípio da legalidade aplicado ao direito privado, ao contrário do direito público, permite tudo que não seja proibido por lei, gerando assim uma maior maleabilidade do direito neste âmbito, estando à disposição das partes a discussão quanto a alteração das normas que regerão a relação.



No que tange a aplicação do direito privado temos como objetivo a regulação e organização das relações *inter partes*, que podem abranger terceiros ou até o estado sem gerar relação hierárquica. Para isso, o direito privado se divide em vertentes as quais tem como objeto, diferentes direitos, sendo eles: Empresarial, que regula e trata de relações de Personalidades jurídicas; Civil, que trata das relações entre indivíduos impondo direitos e obrigações; trabalhista, que trata das relações de emprego, e; consumidor, que trata e regula sobre as relações de consumo, onde há uma parte hipossuficiente.

Outra vertente do direito privado é o direito de família que segundo Orlando Gomes *apud* Rafael Menezes: “pelos sujeitos das relações que disciplina, pelo conteúdo dessas relações, pelos fins de seu ordenamento e pelas formas de atuação, o Direito de Família é direito privado, e parte integrante do direito civil. (1991 : 7)”<sup>(2)</sup>

## **2.1. PUBLICIZAÇÃO DO DIREITO PRIVADO**

A publicização do direito civil é a constante interferência legislativa praticada pelo estado na esfera jurisprivatícia, inserindo fundamentos do direito público a fim de alterar ou extinguir dispositivos do Código Civil, reduzindo o alcance do direito privado e enfraquecendo a autonomia privada para que assim se favoreça os hipossuficientes, garantindo a estes maior proteção por sua fragilidade jurídica ou econômica.

A redução do direito privado tem três diferentes causas segundo Vicente Ráo (1997 : 222) *apud* Rafael Menezes<sup>(3)</sup>

- a) O desenvolvimento das formas de proteção dos menos favorecidos, ou dos indivíduos reputados socialmente fracos;
- b) A concentração progressiva dos homens e dos capitais, que caracteriza a época contemporânea, criando problemas pessoais e patrimoniais de crescente interesse social;
- c) A ascendente ‘padronização’ dos meios materiais de vida e, conseqüentemente, da própria vida, a transformar em problema coletivo o que dantes constituía problema individual.

A redução do alcance do direito civil e do princípio da autonomia privada pode ser observada no presente Código Civil Brasileiro, Parte Especial, Livro III, Direito das Coisas.

A publicização do direito civil presente no direito das coisas remete a função social da propriedade, prevista pela Constituição Federal de 88 em seu artigo 5 e pelo código civil de 2002 em seu artigo 1228, a qual consiste na ideia de que o proprietário não tem apenas o direito de usar, gozar e fruir da

propriedade mas também o dever de utiliza-la de forma que seus interesses sejam compatíveis com todos os outros não possuidores, em outras palavras, a sociedade.

No caso da utilização que não atenda a função social da propriedade, esta deve ser desapropriada e utilizada para fins de reforma agrária.

Outro importante instituto do direito privado é o contrato, não sendo possível estudá-lo sem perceber a influência da constituição de 88 ao determinar defesa do consumidor e o planejamento da atividade econômica. Conforme supracitado, tais interferências visam atender o estado social de direito, acolhendo os hipossuficientes.

## **2.2 A LEI DA LIBERDADE ECONÔMICA E SUAS DIRETRIZES INTERPRETATIVAS**

A Lei da Liberdade Econômica, oriunda da medida provisória nº 881/2019, que entrou em vigor no dia 30 de abril de 2019 tem como objetivo aparente alterar o paradigma econômico atual do país, que como se sabe é um país de economia emergente o qual não se situa bem no índice de liberdade econômica atual. <sup>(4)</sup>

Tal lei, como se observa pelo nome veio para agregar maior liberdade econômica para pessoas naturais e jurídicas a fim de apaziguar a crise econômica que assola o país.

Segundo TARTUCE e Carlos EDURADO <sup>(5)</sup>, a lei da liberdade econômica possui cinco diretrizes interpretativas que servem para guiar os juristas na leitura e aplicabilidade da lei.

Como primeira diretriz interpretativa temos a acentuação dos princípios do direito civil já existente, pois ao analisarmos a Lei da Liberdade Econômica percebemos que esta não tem o objetivo de alterar o meio jurídico, mas sim de ressaltar direitos e princípios relacionados à liberdade econômica que já eram reconhecidos pelas doutrinas majoritárias e pelo STJ, mas não detinham tanta evidência.

A segunda diretriz interpretativa da lei é a intenção do legislador de ser extremamente conciso nos dispositivos a fim de evitar a heterogeneidade no judiciário. Tal fato se dá pela dificuldade há em alcançar os tribunais superiores para uniformização da jurisprudência e pelo comum fato de muitos juízes de primeira instância proferir decisões contrárias às jurisprudências dos tribunais,

sendo necessário regras extremamente objetivas e fechadas a grandes devaneios interpretativos.

A terceira diretriz interpretativa trata da previsibilidade do judiciário, baseada no *Rule of Law*, onde as regras e dispositivos devem ser estabelecidos previamente e com o maior grau de clareza possível. Para o legislador, o empresário deve ser resguardado de um ambiente de incerteza jurídica que naturalmente acompanha o âmbito do direito, mas que tem crescido com o ativismo judicial, sendo necessário garantir a previsibilidade ao estipular regras claras.

Como quarta diretriz, temos a independência e autorresponsabilidade do indivíduo, onde os indivíduos devem arcar com as consequências de seus atos, onde o estado deve, de maneira geral, abster-se. Sendo então, no caso de dúvida interpretativa, optar-se-á pela interpretação que prestigie a autorresponsabilidade dos indivíduos por suas escolhas.

A quinta e última diretriz é a abstenção estatal, onde as interpretações devem ser feitas com a intenção de diminuir expressivamente a intervenção estatal que se feita excessivamente é nociva ao mercado.

## **2.3 ALTERAÇÃO DO ARTIGO 421 DO CODIGO CIVIL PELA LEI DA LIBERDADE ECONÔMICA**

A lei da liberdade econômica trouxe alterações para diversos artigos do código civil, mas com isso veio em grande parte apenas a efetivação de posições jurisprudenciais e doutrinárias com o objetivo de tornar o mercado financeiro mais estável e previsível, vide diretrizes interpretativas supracitadas.

Dentre todos os dispositivos alterados pelo artigo 3º da Lei de Liberdade Econômica serão abordadas neste projeto apenas as alterações realizadas no artigo 421 e no artigo 113, os quais tem efeito direto e imediato no instituto do negócio jurídico.

Para uma melhor compreensão e elaboração deste projeto, serão abordadas as alterações supracitadas em subcapítulos, sendo elas: a interpretação no negócio jurídico; a paridade entre as partes; o princípio da intervenção mínima nos contratos; e; a possibilidade de revisão contratual.

### **2.3.1 A INTERPRETAÇÃO DO NEGOCIO JURIDICO**

A principal alteração trazida pela LLE no artigo 113 do Código civil foi a

possibilidade das partes pactuares as regras de interpretação do negocio jurídico da forma como bem entenderem, mesmo que estas sejam divergentes daquelas previstas na lei, conforme explica com excelência TARTUCE E CARLOS EDUARDO: <sup>(6)</sup>

Por exemplo, poderiam as partes pactuar que, no caso de dúvida interpretativa, prevaleceria aquela mais lucrativa economicamente para uma das partes. Poderiam, até mesmo, num exemplo cerebrino, pactuar que, havendo dúvidas interpretativas, as partes decidirão com base na sorte (como por meio do jogo da “cara ou coroa”) a interpretação a prevalecer.

No entanto, o legislador também se atentou para o caso de as partes não definirem tais regras, para isso utilizar-se-á as regras estabelecidas no §1 do artigo 113, as quais devem ser aplicadas cumulativamente, sendo elas:

- I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio;
- II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;
- III - corresponder à boa-fé;
- IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável;
- V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração.

Mediante leitura dos incisos supracitados é possível extrair as regras as quais devem ser aplicadas cumulativamente. No inciso I, há a regra da conduta posterior das partes, onde esta deve ser levada em conta na interpretação do negocio jurídico.

Já nos incisos II e III do mesmo artigo temos a regra da boa-fé, onde a interpretação do negocio jurídico deve sempre caminhar *pari-pasu* com os bons costumes.

No inciso IV temos a regra em que na dúvida, se possível identificar a parte que redigiu o dispositivo, esta será desfavorecida, tendo a interpretação mais favorável em prol daquele que não redigiu.

No que tange ao ultimo inciso do artigo 113 temos a regra da vontade presumida das partes, onde se adotará a presunção da vontade em relação ao poder econômico das mesmas, coerência e o contexto da época quando o dispositivo foi pactuado.

### **2.3.2 A PARIDADE ENTRE AS PARTE**

A presunção de paridade entre as partes esta presente no artigo 421-A do Código Civil que tem como redação:

Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos

até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais (...)

Mediante a leitura do artigo 421-A conseguimos extrair que há a presunção de paridade entre as partes, isto é, ambas se encontram em pé de igualdade. No entanto tal presunção é afastada assim que sejam apresentados elementos concretos que comprovem situação contrária

A regra relativa a presunção de paridade foi apenas evidenciada pelo dispositivo legal, já que tanto a doutrina majoritária quanto a jurisprudência já eram consolidadas quanto a isso.

### **2.3.2 O PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA NOS CONTRATOS**

O artigo 421 traz seu *caput* e de seu parágrafo com a redação:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

No *caput* deste artigo o legislador ainda utiliza a função social do contrato como limitador da liberdade contratual de forma com que o dispositivo não se torne totalmente oneroso ou injusto para apenas uma das partes. E em seu parágrafo único, positiva o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Assim como a presunção da paridade entre as partes, o princípio da intervenção mínima nos contratos é um princípio que já goza do status de doutrina e jurisprudência consolidada. No entanto, como vimos anteriormente, a intenção do legislador foi de dar mais destaque aos princípios a fim de cessar com a heterogeneidade das decisões em primeira instância.

### **2.3.3 REVISÃO CONTRATUAL**

No que tange a revisão contratual, esta não sofreu grandes mudanças mediante alteração dos dispositivos do Código Civil, pois o artigo 421 em seus incisos I, II e III diz:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

- I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;
- II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e
- III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

A revisão contratual é o meio em que é garantido as partes reestruturarem ou reanalisarem partes do contrato baseadas na função social do contrato, sendo ele paritário ou não. Tal revisão deve ocorrer de forma excepcional, sendo apontado pela doutrina majoritária três principais motivos, sendo eles: o abuso de direito (art. 187 do CC); a aplicação de teoria da imprevisão (artigo 317 e 478 do CC); e a violação de norma de ordem pública por algum dispositivo (166 do CC).

O problema o qual a LLE tentou sanar foi a subjetividade a qual a revisão por abuso de direito esta sujeita, pois esta se baseia em um conceito vago, ficando a cargo de cada magistrado interpretar caso a caso onde e porque se caracteriza o abuso de direito. Tal tentativa de encerrar o subjetivismo ao instituto da revisão contratual não foi efetivo já que a lei também utiliza conceitos vagos e abertos a interpretação como “intervenção mínima”

O inciso I do artigo 421-A prevê a possibilidade das partes pactuarem sobre os parâmetros objetivos para a interpretação de seus pressupostos de revisão ou de resolução das cláusulas contratuais.

No entanto, no caso de contratos não paritários como o contrato de adesão, cláusulas as quais negam a teoria da imprevisão ou dificultam a revisão contratual muito provavelmente serão enquadradas em casos de abuso de direito, observando a hipossuficiência de uma das partes.

### **3. A conjuntura da locação de Imóveis sobre o regime jurídico diferencial privado e a PL 1179/2020**

Neste capítulo abordaremos a importância da lei 14.010/20 na área de locações imobiliárias. Abordaremos a ideia inicial da lei com todos seus artigos e posteriormente entraremos na discussão dos vetos e motivos para tal.

No entanto, antes de nos adentrarmos nos parâmetros legais e processuais alterados pela respectiva lei, devemos analisar, mesmo que superficialmente a trajetória e inspirações que levaram a criação da lei 14.010/20.

A lei 14.010/20 surgiu no senado federal como Projeto de lei 1.179/2020, este que instauraria o regime jurídico emergencial e transitório de direito privado.

Tal regime tem como objetivo alterar temporariamente certas práticas legais para auxiliar alguns setores ao “novo normal”.

Dentre as práticas legais alteradas temos como grande exemplo a possibilidade de realização assembleias virtuais do condomínio edilício, interrupção na contagem de prazo do usucapião, revisão de contratos, prescrição e decadência, etc.

A grande inspiração do referido Projeto de lei foi a lei redigida pelo parlamento alemão, com o objetivo de atenuar os impactos que a pandemia da Covid-19 teve sob o mercado internacional.

Como já dito anteriormente, houveram vetos presidenciais e emendas em diversos artigos pelos mais diversos motivos, neste artigo analisaremos os artigos sancionados e os não sancionados que se relacionam diretamente com os contratos de locação.

Vale lembrar que alguns dos vetos estabelecidos pelo presidente foram derrubados total ou parcialmente pela Câmara dos deputados e pela Câmara dos Vereadores

### **3.1 ANÁLISE DO PROJETO DE LEI 1179/20**

Os capítulos do projeto de lei 1179/20 que se relacionam diretamente com os contratos de locação estão presentes nos capítulos: IV Da Resilição, Resolução e Revisão dos Contratos; e; VI Das Locações de Imóveis Urbanos.

No primeiro destes capítulos, temos o artigo 6º e 7º que ditam respectivamente:

Art. 6º As consequências decorrentes da pandemia do Coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos.

Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos art. 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário.

§1º As regras sobre revisão contratual previstas no Código de Defesa do Consumidor e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo.

§ 2º Para os fins desta Lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários.

No artigo 6º temos uma clara intenção do legislador de ser conciso e direto a fim de evitar má fé. Tal artigo externa que os eventos da pandemia se caracterizam como acontecimento de força maior, mas não pode ser utilizada

para esquivar-se de responsabilidade contratual adquirida em momento anterior a pandemia.

Tomemos como exemplo o inquilino que deixou de pagar aluguel desde outubro de 2019, este não poderá escusar-se alegando que o inadimplemento é resultado dos efeitos da pandemia, já que os efeitos da pandemia do Corona vírus só chegaram ao Brasil em março.

Vale lembrar que a pandemia afetou todas as relações contratuais, estando estas sujeitas a verificação por meio do judiciário, com o intuito de afastar a vantagem indevida por parte de litigantes de má-fé.

Já no artigo 7º assim como a lei da liberdade econômica não veio com a intenção de inovar o ordenamento jurídico, mas sim de consolidar a jurisprudência dos tribunais os quais não consideram para fatos de revisão ou rescisão contratual o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário. <sup>(7)</sup>

No entanto, com o início da pandemia foi sancionado decreto pela administração pública que permitia a abertura apenas do comércio essencial, afetando comerciantes e trabalhadores informais.

Portanto, considerando que a pandemia é considerada como um evento de força maior ou caso fortuito, visto que é uma situação que não se pode prever ou evitar, fazendo com que o uso da coisa se torne tão limitado que dificulta o cumprimento da obrigação contratual do aluguel, fato este que se encaixa no artigo 567 do CPC:

“Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.”

Tal fato pode gerar uma onerosidade excessiva no contrato, visto que por conta da pandemia muitos comércios viram seus rendimentos diminuírem e muitas pessoas perderam seus empregos, enquanto o aluguel continuou o mesmo.

Para isto preveem os artigos 317 e 478 do Código Civil que:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.



No que tange as locações comerciais que tiveram seus rendimentos prejudicados pelo fechamento do comércio não essencial como shoppings, academias, salões de cabeleireiro, lojas e comércio em geral a possibilidade de revisão é matéria aceita nos tribunais por se tratar de “fato de príncipe”, como vemos no julgado:

“Locação comercial. Tutela de urgência. Pandemia por COVID19. Redução do valor do aluguel em face da proibição à abertura do estabelecimento comercial. Fato do príncipe que corresponde à figura da força maior. Artigo 317 do Código Civil que autoriza nesses casos a readequação do valor da contraprestação. Redução em 50% que se mostra razoável enquanto persistir aquela proibição. Recurso provido.” (AI nº 2081753-47.2020.8.26.0000, Rel. Des. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 06.05.2020).

Por sua vez, o §1 do artigo 7º remete a dois institutos do direito privado, o direito do consumidor e a locação de predial urbana.

No que tange ao direito do consumidor o §1 é bem sucinto, ressaltando os contratos consumeristas da teoria da imprevisão, pois segundo o artigo 6º do Código de defesa do consumidor a revisão e rescisão se dá por fato superveniente e prestação excessivamente onerosa, cabendo nesta o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou substituição do padrão monetário.

A segunda parte do §1 que fala sobre a locação predial urbana, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a qual, assim como o contrato consumerista excepciona a situação descrita no caput, pois, se o aluguel tornar-se muito oneroso devido a inflação repentina causada pela pandemia da Covid-19 será cabível a revisão contratual.

O §2 do artigo 7º diferente de seu antecessor, não tem grande relação com o intuito do projeto de lei visto que este tem o objetivo de alterar certas partes do direito privado temporariamente.

Vale citar que ambos os artigos foram alvos de vetos presidenciais que tardiamente foram derrubados pelo senado e câmara dos deputados. A razão do veto é traduzida pela mensagem de veto presente na lei:

“A propositura legislativa, contraria o interesse público, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro já dispõe de mecanismos apropriados para modulação das obrigações contratuais em situação excepcionais, tais como os institutos da força maior e do caso fortuito e teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.”

No capítulo subsequente, temos dois artigos que tratam diretamente da relação contratual de locação de imóvel, alterando de fato a relação de direito privado, diferente do capítulo debatido acima, que se preocupou em especificar normas que já eram consideradas pela jurisprudência e doutrina.

Primeiramente temos o artigo 9º, que diz:

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

§ 2º É assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no art. 47, incisos I, II, III e IV da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se aplicando a tais hipóteses as restrições do caput.

No caput deste artigo conseguimos perceber uma forte carga social, pois esta, por conta de presente pandemia, determina que não haverá a concessão de liminar para a desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo até o final do ano.

Tal regra é extremamente bem-vinda no momento em nos encontramos, pois apresenta respeito às normas constitucionais que devem ser ressaltadas em todos os momentos de crise, sendo elas; o direito a vida, respeito a dignidade humana, direito a moradia, direito a segurança e direito a saúde. <sup>(8)</sup>

Como já citado anteriormente, o projeto de lei 1179/2020 teve como inspiração a lei alemã, tal inspiração as da por mais clara quando analisamos o artigo 9º, já que a Alemanha proibiu o despejo por inadimplemento.

No entanto, a lei brasileira não proíbe a o despejo em si, apenas a concessão de liminar em algumas das hipóteses previstas no artigo 59 §1 da lei de inquilinato que são: descumprimento do mútuo acordo de desocupação (I), extinção do contrato de trabalho (II), extinção do contrato de locação (V), em caso de não apresentação de nova garantia pelo locatário (VII), extinção do prazo de locação não residencial (VIII), falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia (IX).

No artigo 59 §1 existem hipóteses de concessão de liminar para o despejo que não são impedidas pela lei 14.010, seja por não trazer malefício a ninguém como no caso de inquilino falecido que não deixou herdeiros, ou por trazer malefícios demasiados para o proprietário como o despejo em virtude de

locação para temporada ou despejo e o despejo de inquilino em virtude de realização de reparos urgentes no imóvel.

Segundo Rogério Licastro Torres de Mello é cabível a concessão de tutela provisória, situação esta que é entendimento pacífico nos tribunais superiores. Ainda segundo o autor, a concessão da tutela provisória e a liminar nas hipóteses do artigo 59 da lei do inquilinato se diferenciam, pois, na primeira é necessário demonstrar o risco de dano irreparável enquanto na segunda só é necessário se enquadrar no rol taxativo.

No §1 temos a redação a qual trouxe mais dúvidas que certezas no ordenamento, pois, segundo uma interpretação literal a proibição da concessão de liminar em casos de despejo só seria válida se o processo fosse iniciado depois do dia 20 de março de 2020. Tal ideia vai contra o propósito do *caput* do artigo que é evitar o despejo imediato do inquilino, o qual posteriormente teria grandes dificuldades de encontrar nova moradia em tempos de pandemia. <sup>(9)</sup>

Já no §2 temos o mesmo problema do §1, onde há a palpável contradição da redação com o intuito da lei, onde é garantido a retomada do imóvel ou que já esteja garantido no *caput* como a necessidade de obras de reparação que não podem ser feitas com o locatário no imóvel.

O autor André abelha critica a proibição de apenas concessões de liminar, visto que se o intuito é evitar a propagação do vírus e a exposição das pessoas como o chaveiro, oficial de justiça, inquilino e proprietário a lei deveria aplicar a proibição ao despejo em si, liminar ou definitivo até a data estabelecida em lei.

Continuando a análise dos artigos do capítulo VI temos a redação do artigo 10:

Art. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o *caput*, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no *caput*.

§ 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

No caput do artigo 10 temos a possibilidade de moratória para o pagamento de alugueis vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020, nos contratos de locação de imóveis urbanos para fins residenciais. Tal moratória não é irrestrita, sendo possível apenas para os locatários que sofreram alterações econômico-financeiras decorrente de demissão, redução de carga horária ou de remuneração, mediante comunicação motivado ao locador por qualquer ato que possa ser objeto de prova licita ( §2 e §3)

Já no §1 do mesmo artigo temos a especificação dos termos da moratória, onde o locatário que sofreu redução da capacidade econômico financeira poderá suspender, parcial ou totalmente, o pagamento dos alugueis vencíveis, sendo que estes devem ser pagos parceladamente em momento posterior, somando-se aos alugueis vencidos o percentual de 20% dos alugueis vencidos ate sua quitação integral.

No que tange à locação de imóveis, em muitos casos o locador depende do valor do aluguel na mesma medida em que o locatário necessita da moradia, no entanto, no presente artigo há a proteção demasiada a apenas um dos polos, fazendo com que problema do locatário que sofre com a redução da capacidade econômico financeira seja transferido para o locador. <sup>(10)</sup>

Em pensamento concordante, Marcel Edvar Simões opina que a situação onde o locador depende do aluguel para sua própria supervivência deveria ser levada em conta na previsão normativa, estabelecendo uma tentativa de solução consensual, deixando o art. 10 como uma norma legal supletiva.

Vale lembrar que o artigo 9º foi alvo de veto presidencial o qual posteriormente foi derrubado pelo senado, fazendo com que o *caput* do artigo 9º gozasse do status de norma legal. O veto teve como justificativa:

“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.”

Já o artigo 10º sofreu ementa na câmara dos deputados, vindo a tratar sobre o prazo da aquisição da propriedade pelo usucapião.

### **3.2 A APLICABILIDADE DA LEI 14.010**

Vimos no decorrer deste capítulo o projeto de lei que posteriormente foi editado, debatido e sancionado como lei 14.010. No entanto, o presente artigo deve não só analisar a lei ou seu esboço, mas sim analisar também a situação atual dos referidos temas.

Portanto, a seguir iremos vislumbrar brevemente a jurisprudência dos tribunais no que tange a aplicabilidade da lei 14.010.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. AJUIZAMENTO DO PEDIDO EM 27 DE ABRIL DE 2020. CONCESSÃO DE LIMINAR QUE ENCONTRA ÓBICE NA LEI 14.010/2020. QUESTÃO QUE PODERÁ SER REAVALIADA APÓS 30 DE OUTUBRO DE 2020. 1. Pedido de concessão de liminar de despejo, com base no inc. IX do § 1º do art. 59 da Lei Federal 8.245/91 Advento da Lei Federal 14.010/2020 proibindo, até 30/10/2020, a concessão de despejo liminar em razão da pandemia da Covid-19. Necessidade de revogação da decisão agravada. 2. Recurso provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2117308-28.2020.8.26.0000; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/10/2020; Data de Registro: 29/10/2020)

Agravo de instrumento. Locação comercial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Aplicação do art. 9º da Lei 14.010/20, que estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia de COVID-19. Impossibilidade de decretação do despejo até 30 de outubro de 2020. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2216525-44.2020.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 27/10/2020)

Nos caso supracitados vemos que os tribunais não só estão aplicando a lei 14.010 com louvor, mas também fazendo referência ao objetivo da norma. Vale citar que em ambos os acórdãos os desembargadores afirmam quem situações corriqueiras as liminares seriam deferidas por unanimidade, mas em tempos da pandemia tal situação não é possível.

No entanto, também há casos nos tribunais que fazem referência aos artigos alterados, como é o caso do seguinte acórdão que julgou improcedente a diminuição do valor de locação no que perdurar a pandemia, caso este que teria provimento caso o artigo 10º do PL 1179 se mantivesse inalterado.

Embargos de declaração. Omissão e contradição. Ausência. Ausente omissão e contradição a serem sanadas, impõe-se a rejeição dos

embargos de declaração. Embargos rejeitados.

(TJSP; Embargos de Declaração Cível 2224491-58.2020.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 27/10/2020

#### **4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No decorrer deste artigo foi analisada a interferência do direito público no direito privado, a lei da liberdade econômica e a lei 14.010 respectivamente. A primeira consiste na constante interferência no direito privado por parte do estado, ou seja, o Estado interfere diretamente nas normas ao legislar de forma com que os princípios norteadores do direito privado perdem espaço para princípios do direito público.

Vale lembrar que a publicização do direito privado acontece por meio de um processo, sendo ele composto de graduais interferências legislativas e judiciárias. No que tange nas interferências judiciárias temos magistrados os quais agem de forma contrária à jurisprudência dos tribunais superiores em nome de um ativismo judicial.

Seguindo este raciocínio, tivemos a chance de analisar uma das mais recentes interferências legislativa do estado no direito privado, a lei 13.874/19 - lei da liberdade econômica.

Vale lembrar que esta interferência legislativa não se encaixa no processo de publicização do direito privado, uma vez que tem como objetivo unificar as decisões de primeira instância e aumentar a liberdade econômica do mercado brasileiro.

Outro grande exemplo de interferência legislativa no direito privado é a lei 14.010, esta que altera provisoriamente as formas com quem certos assuntos no direito privado serão tratados enquanto perdurar o estado de calamidade.

Veja bem, esta lei veio em boa hora, pois por mais que o direito privado deva apresentar estabilidade funcional ele também deve se adaptar ao contexto em que toda a sociedade se encontra.

A já comentada lei 14.010 instaurou o regime jurídico emergencial e transitório, esse que tem como objetivo respaldar a população brasileira que foi afetada pela pandemia. A primeira norma que podemos citar que é de suma importância e trouxe uma inovação carregando cunho social é o artigo 9º, o qual impede a concessão de liminares em ações de despejo no eu perdurar a

pandemia.

Tal ideia garante que os inquilinos que estão passando por dificuldades financeiras decorrentes ou não da pandemia não podem ser despejados sem que haja um processo inteiro pela frente, evitando a exposição do oficial de justiça, inquilinos, e etc ao vírus na hora da mudança.

Outra norma que traria um maior respaldo jurídico ao inquilino é o antiga redação do artigo 10º que daria ao inquilino, que teve sua condição sócio econômica afetada pela pandemia, o direito de suspender o aluguel parcial ou totalmente, vindo este a ser pago em até um ano após o dia 30 de outubro.

Tal regra trazia um grande respaldo ao inquilino, mas acabava penalizando o locador que muitas vezes depende exclusivamente do dinheiro do aluguel. No entanto a revisão contratual é realidade do cenário brasileiro, já que a atual pandemia é um evento de força maior, que trouxe uma excessiva onerosidade ao contrato, já que muitos trabalhadores informais perderam a renda e outros tiveram seus contratos de trabalho rescindidos ou a carga horária reduzida.

Sendo assim, o locador é prejudicado ainda mais, pois com a antiga redação do artigo 10º ainda havia a garantia de que o valor reduzido seria pago futuramente, diferente de como é mediante a revisão contratual, onde é reduzido o valor do aluguel até a situação de onerosidade do contrato ser sanada.

Portanto, por mais que a lei possa melhorar ou seja imperfeita ela foi de grande assistência a população e ao comércio, procurando adaptar o direito a presente situação que o país se encontra.

## Bibliografia básica

- 1- Coelho, Fábio Ulhoa Curso de direito civil : parte geral, volume 1 / Fábio Ulhoa Coelho. — 5. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.
- 2- Menezes, Rafael: A IMPORTÂNCIA do Direito Privado apesar da publicização do direito. [s. l.], 10 nov. 2017. Disponível em: <http://rafaeldemenezes.adv.br/artigo/a-importancia-do-direito-privado-apesar-da-publicizacao-do-direito/>. Acesso em: 10 nov. 2020.
- 3- RÁO, VICENTE O Direito e a Vida dos Direitos São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 1997, 4a ed., vol. 1
- 4- ÍNDICE de liberdade econômica. [S. l.], 2019. Disponível em: <https://especiais.gazetadopovo.com.br/economia/ranking-de-liberdade-economica-2019/>. Acesso em: 10 nov. 2020.
- 5- Flávio, Tartuce; Elias Oliveira, Carlos Eduardo, Lei da Liberdade Econômica: diretrizes interpretativas da nova lei e análise detalhada das mudanças no Direito Civil e nos registros públicos. **Parte - 1**, [s. l.], 24 set. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/09/24/lei-da-liberdade-economica-diretrizes/>. Acesso em: 10 nov. 2020.
- 6- TARTUCE, Flávio; ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Lei da Liberdade Econômica: diretrizes interpretativas da nova lei e análise detalhada das mudanças no Direito Civil e nos registros públicos. **Parte 2**, [s. l.], 25 set. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/09/25/mudancas-no-direito-civil-1le/>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- 7- Stolze, Pablo; Elias Oliveira, Carlos Eduardo CONTINUANDO os comentários à "Lei da Pandemia, [S. l.], 2020. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/923343347/continuando-os-comentarios-a-lei-da-pandemia>. Acesso em: 10 nov. 2020.
- 8- EDVAR SIMÕES, Marcel. A disciplina das relações jurídicas de Direito Privado em tempos de pandemia. **DIREITO CIVIL ATUAL**, [s. l.], 2 abr. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-02/direito-civil-atual-disciplina-relacoes-direito-privado-tempos-pandemia>. Acesso em: 10 nov. 2020.
- 9- ABELHA, ANDRÉ. MIGALHAS: A LEI 14.010/20 E O DIREITO IMOBILIÁRIO: IMPERFEITA E NECESSÁRIA. DISPONÍVEL EM <<HTTPS://WWW.MIGALHAS.COM.BR/COLUNA/MIGALHAS-EDILICIAS/328822/A-LEI-14010-20-E-O-DIREITO-IMOBILIARIO-IMPERFEITA-E-NECESSARIA>>. ACESSO EM 7 DE JUNHO DE 2020.
- 10- TRIBUNA DO NORTE. A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS E OS EFEITOS DA COVID-19. 12 DE ABRIL DE 2020. DISPONÍVEL EM <<HTTP://WWW.TRIBUNADONORTE.COM.BR/NOTICIA/A-LOCAA-A-O-DE-IMA-VEIS-E-OS-EFEITOS-DA-COVID-19/477284>>. ACESSO EM 12 DE JUNHO DE 2020.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL. LEI nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Lei da Liberdade Econômica**, [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em:



[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 10 nov. 2020

\_\_\_\_\_. LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DISPONÍVEL EM <[HTTP://WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL\\_03/\\_ATO2015-2018/2015/LEI/L13105.HTM](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. ACESSO EM 12 DE JUNHO DE 2020

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. PL 634/1975.

## **TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Eu,

Aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº , Período , Turma ,

tendo realizado o TCC com o título:

sob a orientação do(a) professor(a):

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, de de .

Luiz Felipe Novo M  
Assinatura do discente