

# 96

JUN/JUL 2021

## Coordenadores

Daniel Gaio  
Marcos Paulo S. Miranda  
Nelson Saule Júnior  
Vladimir Passos de Freitas

## Conselho Editorial

Betânia Alfonsín  
Bruno Campos Silva  
Cacilda Lopes dos Santos  
Douglas Vieira de Aguiar  
Edésio Fernandes  
Ellade Imparato  
Guadalupe María de Almeida  
José Carlos de Freitas  
Jussara Maria Pordeus e Silva  
Leticia Marques Osório  
Liana Portilho  
Maria Garcia  
Nathália Arruda Guimarães  
Ney de Barros Bello Fº  
Paulo A. Leme Machado  
Paulo José Villela Lomar  
Ricardo Pereira Lira  
Sylvio Toshiro Mukai  
Toshio Mukai  
Vanusa Murta Agrelli  
Victor Carvalho Pinto

# Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico

Caderno  
Direito do Patrimônio Cultural

**LEX** MAGISTER

PRODUTOS JURÍDICOS

# Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico

---

Ano XVI – Nº 96

Jun-Jul 2021

---

Classificação Qualis/Capes: B2

## Editor

Fábio Paixão

## Coordenadores

Daniel Gaio – Marcos Paulo S. Miranda  
Nelson Saule Júnior – Vladimir Passos de Freitas

## Conselho Editorial

Betânia Alfonsin – Bruno Campos Silva – Cacilda Lopes dos Santos  
Douglas Vieira de Aguiar – Edésio Fernandes – Ellade Imparato  
Guadalupe Maria de Almeida – José Carlos de Freitas – Jussara Maria Pordeus e Silva  
Leticia Marques Osório – Liana Portilho – Maria Garcia  
Nathália Arruda Guimarães – Ney de Barros Bello Fº – Paulo A. Leme Machado  
Paulo José Villela Lomar – Ricardo Pereira Lira – Sylvio Toshiro Mukai  
Toshio Mukai – Vanusa Murta Agrelli – Victor Carvalho Pinto

## Colaboradores deste Volume

Adriano Sant'Ana Pedra – Allan Ramalho Ferreira  
Brychtn Ribeiro de Vasconcelos – Daniel Gaio – Ewerton Ricardo Messias  
Gabriel Wedy – Giovanni Ferri – Luciano Rosa Vicente  
Miguel Dunshee de Abranches Fiod – Nelson Saule Júnior  
Vinícius Papatella Padovani

## Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico

Publicação bimestral da Editora Magister à qual se reservam todos os direitos, sendo vedada a reprodução total ou parcial sem a citação expressa da fonte.

A responsabilidade quanto aos conceitos emitidos nos artigos publicados é de seus autores.

Artigos podem ser encaminhados pelo e-mail: [editorial@editoramagister.com.br](mailto:editorial@editoramagister.com.br). Não devolvemos os originais recebidos, publicados ou não.

As íntegras dos acórdãos aqui publicadas correspondem aos seus originais, obtidos junto ao órgão competente do respectivo Tribunal.

Esta publicação conta com distribuição em todo o território nacional.

A editoração eletrônica foi realizada pela Editora Magister, para uma tiragem de 3.100 exemplares.

---

Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico

v. 1 (ago./set. 2005)-.- Porto Alegre: Magister, 2005-

Bimestral

v. 96 (jun./jul. 2021)

ISSN 2175-1994

1. Direito Imobiliário – Periódico. 2. Direito do Patrimônio Cultural – Periódico.  
3. Direito Urbanístico – Periódico. 4. Direito Ambiental – Periódico.

CDU 347.235(05)

CDU 347.195(05)

CDU 349.6(05)

CDU 347.9(05)

---

**Ficha catalográfica:** Leandro Augusto dos S. Lima – CRB 10/1273

**Capa:** Apollo 13

### Editora Magister

**Diretor:** Fábio Paixão

Alameda Coelho Neto, 20  
Boa Vista – Porto Alegre – RS – 91340-340

# Sumário

## Direito Ambiental e Urbanístico

### Doutrina

1. A Obrigação Mínimo Essencial do Estado de Prevenção aos Despejos Forçados: o Contexto da Pandemia da Covid-19  
*Nelson Saule Júnior e Allan Ramalho Ferreira*..... 5
2. A Agricultura Urbana e suas Aproximações com a Legislação Urbanística: o Caso de Belo Horizonte  
*Vinícius Papatella Padovani e Daniel Gaio* ..... 30
3. *Law and Economics* e Paradigma da Essencialidade: um Sistema de Referência em Prol do Equilíbrio Socioambiental  
*Ewerton Ricardo Messias*..... 44
4. O Dever de Solidariedade Social do Locador e a Redução dos Alugueres Durante a Pandemia da Covid-19: Entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo  
*Miguel Dunshee de Abranches Fiod e Adriano Sant'Ana Pedra* ..... 70
5. Ainda as Vaquejadas: Superando a Visão da Modernidade Ocidental Hegemônica sobre a Natureza e os Animais Não Humanos  
*Luciano Rosa Vicente* ..... 83
6. Reflexões sobre Desmatamento e Fogo na Amazônia nos Anos Recentes e os Desafios Futuros  
*Brychtn Ribeiro de Vasconcelos* ..... 99

## Caderno de Direito do Patrimônio Cultural

### Doutrina

1. O Papel do Poder Judiciário e do Ministério Público nos Litígios Climáticos  
*Gabriel Wedy e Giovanni Ferri*..... 115

### Jurisprudência

1. Tribunal Regional Federal da 4ª Região – Ação Civil Pública. Patrimônio Cultural Brasileiro. Execução do Projeto de Restauração. IPHAN e União  
*Relª Desª Fed. Vânia Hack de Almeida* ..... 143
2. Tribunal de Justiça do Espírito Santo – Ação Popular. Tutela de Urgência. Requisitos. Processo Administrativo de Tombamento. Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Turístico e Paisagístico. Competência Comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios  
*Rel. Des. Dair José Bregunce de Oliveira* ..... 151

3. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – Ação Civil Pública. Preliminar de Ilegitimidade Passiva. Rejeição. Patrimônio Histórico e Cultural. Município de Patrocínio. Demolição de Imóvel Pertencente ao Acervo de Bens Inventariados pela Municipalidade. Autorização para Demolição. Ausência de Motivação e/ou Consulta ao Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural. Negligência Verificada. Dano Moral Coletivo. Sentença Mantida <i>Rel. Des. Moacyr Lobato</i> .....	155
4. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – Preliminar. Ilegitimidade Passiva. Rejeição. Mérito. Ação Civil Pública. Capela Instalada em Unidade Hospitalar. Projeto Técnico de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico. Ausência. Obrigação de Elaboração Prevista na Lei Estadual nº 14.130/01. Inobservância do Dever de Fiscalização Atribuído ao Município. Interferência do Poder Judiciário. Possibilidade. Violação ao Princípio da Separação dos Poderes. Inocorrência. Recurso Desprovido <i>Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Sandra Fonseca</i> .....	167
5. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – Ação Anulatória. Decreto Municipal que Estabelece Horários para Circulação de Veículos de Grande Porte. Interesse Local. Competência Legislativa do Município. Patrimônio Histórico e Cultural. Preservação. Comprometimento Estrutural de Imóveis e Vias Públicas. Decisão Mantida. Recurso Desprovido <i>Rel. Des. Moacyr Lobato</i> .....	174
6. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – Ação Civil Pública. Coisa Julgada. Preliminar Afastada. Proteção do Patrimônio Cultural e Histórico. Imóvel. Processo de Tombamento em Tramitação. Demolição. Inventário. Indenização Pecuniária. Critérios. Procedência do Pedido <i>Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Teresa Cristina da Cunha Peixoto</i> .....	183
7. Tribunal de Justiça de São Paulo – Crime contra o Ordenamento Urbano e Patrimônio Cultural. Art. 65 da Lei nº 9.605/98. Desclassificação para o Delito Previsto no Art. 163 do Código Penal. Impossibilidade. Pichação de Edificação Urbana <i>Rel. Des. Klaus Marouelli Arroyo</i> .....	195
8. Tribunal de Justiça de São Paulo – Ação Civil Pública. Indeferido o Pedido de Suspensão de Tutela de Urgência Consistente em Determinar que o Município Execute Obras Emergenciais de Manutenção de Bem Tombado <i>Rel. Des. Pinheiro Franco</i> .....	200
<b>Diretrizes para Submissão de Artigos Doutrinários</b> .....	<b>203</b>

# O Dever de Solidariedade Social do Locador e a Redução dos Alugueres Durante a Pandemia da Covid-19: Entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>1</sup>

**MIGUEL DUNSHEE DE ABRANCHES FIOD**

---

*Mestrando em Direitos e Garantias Constitucionais pela Faculdade de Direito de Vitória – FDV; Advogado; e-mail: miguelfiod@hotmail.com.*

**ADRIANO SANT’ANA PEDRA**

---

*Doutor em Direito Constitucional (PUC-SP); Mestre em Direitos e Garantias Fundamentais (FDV); Professor do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu – Mestrado e Doutorado – em Direitos e Garantias Fundamentais da Faculdade de Vitória – FDV; Procurador Federal; e-mail: adrianopedra@fdv.br.*

**RESUMO:** Trata do estudo sobre o dever de solidariedade social do locador e a redução dos alugueres nos contratos de locação residencial, diante da calamidade na saúde pública devido à pandemia da Covid-19. Analisa-se neste artigo se o locador tem o dever de reduzir os alugueres em tempos de pandemia, tendo em vista o dever de solidariedade social. O artigo apresenta o entendimento contido em acórdãos do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre a problemática envolvendo a redução de alugueres durante a pandemia da Covid-19. Conclui-se, pela análise desses acórdãos das peculiaridades de cada situação para efetivar o princípio da solidariedade social, aplicando elementos concretos na verificação das consequências do inadimplemento em relação aos sujeitos afetados em sua condição de cumprimento da obrigação.

**PALAVRAS-CHAVE:** Dever de Solidariedade Social. Pandemia. Contrato de Locação Residencial. Entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**SUMÁRIO:** Introdução. 1 O Direito à Moradia. 2 Deveres Fundamentais. 3 As Decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo. Considerações Finais. Referências.

---

1 Estudo desenvolvido no Grupo de Pesquisa “Estado, Democracia Constitucional e Direitos Fundamentais”, do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu – Mestrado e Doutorado – em Direitos e Garantias Fundamentais da Faculdade de Direito de Vitória – FDV, sob a coordenação de Adriano Sant’Ana Pedra.

## Introdução

O presente artigo trata do reajustamento dos alugueres, nos contratos de locação residencial, durante a pandemia da Covid-19.

Em razão da grave situação de calamidade pública<sup>2</sup> ocasionada pela mencionada pandemia, o Brasil sofreu enorme crise do ponto de vista socioeconômico, atingindo elevada taxa de desemprego e alto índice de inadimplência. Os setores da construção civil e da incorporação imobiliária também foram impactados pelos efeitos da crise, que se alastrou em razão da Covid-19. Sem dúvida, todo esse cenário gerou consequências nas relações contratuais de locação residencial.

Diante disso, pretende-se analisar especificamente a existência ou não do dever de solidariedade social de o locador reduzir os alugueres durante período de pandemia. Para tanto, serão analisados apenas casos envolvendo contratos de aluguel residencial.

Quanto ao reconhecimento de estado de calamidade pública, entende-se que essa situação seja anormal e cause danos graves à comunidade, ameaçando a vida da população, como é o caso da pandemia da Covid-19.

O trabalho examinará três acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em demandas judiciais ajuizadas por inquilinos de imóveis residenciais, em que os locatários pleitearam a diminuição da quantia dos alugueis. As análises judiciais foram feitas com base em julgamentos ocorridos no ano de 2020, em sede de agravo de instrumento (tutela de urgência), não se tratando de *leading cases*.

A razão pela qual optou-se por pesquisar acórdãos do TJSP foi a de que São Paulo abriga o maior mercado imobiliário do Brasil, havendo uma grande diversidade de ações judiciais nessa localidade.

O artigo buscou variáveis de situações enquadradas na problemática, sendo razoável obter uma clara percepção do entendimento do TJSP a partir da análise de três julgados.

A metodologia utilizada como critério de pesquisa a respeito do entendimento do TJSP sobre tema baseou-se na seleção de acórdãos publicados no segundo semestre de 2020, considerando que no mês de junho do aludido

---

2 No caso da pandemia provocada pela Covid-19, o Congresso Nacional aprovou o Decreto Legislativo nº 06/2020, reconhecendo o estado de calamidade pública no Brasil, para os fins da Lei Complementar nº 101 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

ano mais da metade dos inquilinos requereram judicialmente a redução do valor de alugueres no Estado de São Paulo<sup>3</sup>.

Para realizar a pesquisa, utilizou-se a técnica de pesquisa bibliográfica, por intermédio do estudo das doutrinas, artigos científicos, monografias, teses e dissertações.

Por outro lado, o trabalho possui relevância jurídica, tendo em vista os inúmeros desdobramentos envolvendo os efeitos da pandemia nas relações contratuais.

## 1 O Direito à Moradia

A moradia é um bem irrenunciável da pessoa, permitindo a sua fixação em lugar determinado, bem como a de seus interesses naturais na vida cotidiana, estes, sendo exercidos de forma definitiva pelo indivíduo, recaindo o seu exercício em qualquer pouso ou local, desde que objeto de direito juridicamente protegido. O bem da moradia é inerente à pessoa e independente do objeto físico para a sua existência e proteção jurídica, sendo elemento essencial do ser humano e um bem extrapatrimonial<sup>4</sup>.

Por se tratar de uma necessidade de toda pessoa, a moradia é tida como uma referência para saber se a pessoa vive (ou não) de forma digna e se tem um padrão de vida adequado, o que é direito (moradia adequada) de todo indivíduo<sup>5</sup>.

Para que a garantia à moradia adequada seja atendida, existem algumas condições que precisam ser cumpridas, sendo que essas condições são tão relevantes quanto a disponibilidade de habitação propriamente dita:

“Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento

3 MORENO, Ana Carolina; CAPARICA, Anselmo; ANASTÁCIO, Vítor. Mais da metade dos inquilinos do estado de SP pediram redução no aluguel em junho, diz Secovi. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/07/15/mais-da-metade-dos-inquilinos-do-estado-de-sp-pediram-reducao-no-aluguel-em-junho-diz-secovi.ghtml>. Acesso em: 12 maio 2021.

4 SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à moradia e de habitação*. 2. ed. São Paulo: RT, 2008. p. 44.

5 SAULE Jr., Nelson. Instrumentos de monitoramento de direito humano à moradia adequada. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito urbanístico: estudos brasileiros intencionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 217.

básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.”<sup>6</sup>

De acordo com a Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, são as seguintes as obrigações do Estado em relação ao direito à moradia: “a obrigação de se abster de atos que ofendam tal direito, de proteger a moradia contra a intervenção de terceiros e de atuar para sua realização. A moradia integra o direito a um mínimo existencial”<sup>7</sup>.

As particularidades do direito à moradia apropriada são explicadas em declarações gerais do Comitê das Nações Unidas acerca dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. O Comitê afirmou que o direito à moradia não pode ser entendido de maneira limitada. Diferente disso, precisa ser considerado como a garantia de morar em local seguro, pacífico e digno<sup>8</sup>.

A definição do direito à moradia digna foi construída a partir do princípio da dignidade da pessoa humana, podendo ser estendida a responsabilidade pela efetivação desse à sociedade enquanto célula de convivência<sup>9</sup>.

---

6 UNITED NATIONS. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. *General Comment N° 04: The Right To Adequate Housing* (Art. 11, Para. 1). Geneva, 1991. Disponível em: Refworld | General Comment N° 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). Acesso em: 21 mar. 2021.

7 BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. *Por uma cultura de direitos humanos: direito à moradia adequada*. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. Disponível em: [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH\\_moradia\\_final\\_internet.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf). Acesso em: 10 abr. 2021.

8 BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. *Por uma cultura de direitos humanos: direito à moradia adequada*. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. Disponível em: [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH\\_moradia\\_final\\_internet.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf). Acesso em: 10 abr. 2021.

9 SILVA, Heleno Florindo da; FABRIZ, Daury Cesar. O direito à moradia digna e a ética da alteridade e da responsabilidade: a responsabilidade social do estado e da sociedade na busca pela efetivação dos direitos fundamentais sociais metaindividuais. *Derecho y Cambio Social*, Lima-Perú, ano 10, n. 34, p. 16, out. 2013.

A ideia do que significa o termo dignidade da pessoa humana é o cerne da pesquisa do Direito e da Filosofia. O seu conceito ou definição são exercícios abrangentes, principalmente no que se refere ao ideário contemporâneo acerca de que a dignidade do homem caminhou por um comprido e tortuoso percurso até ser inserido na ideia de reconhecimento e significação atual. Cite-se trecho da obra de Seffrin sobre o tema:

“A primeira base do pensamento que permeia a origem da dignidade humana retoma ao pensamento cristão, o qual relaciona a criação divina com a ideia de dignidade, ou seja, tendo sido o homem criado a imagem e semelhança de Deus, seria, portanto, o homem um ser digno. Essa concepção, todavia, não poderia ficar aprisionada à ideologia cristã, sob pena de o seu conceito não atingir a sua configuração atual e universal, de sorte que foi necessário desvinculá-lo de um dogma específico, trazendo-o para o campo terreno. Desta maneira, a noção de dignidade passou a estar assentada na ideia de hierarquia, ou seja, quanto maior fosse o nível de influência e poder de uma determinada pessoa, maior seria a sua dignidade. Essa ideia trouxe consigo um grande paradoxo, pois ao distinguir os nobres dos súditos, a dignidade, ao mesmo tempo em que indicava a posição elevada de uma pessoa, engendrava a ideia de dominação e poder desta em face às demais, dada a sua artificial condição de superioridade.”<sup>10</sup>

Na visão de Ingo Sarlet, “o homem, em virtude tão somente de sua condição humana e independente de qualquer outra circunstância, é titular de direitos que devem ser reconhecidos e respeitados por seus semelhantes e pelo Estado”. No entanto, respeitar os direitos do cidadão acarreta, obrigatoriamente, em identificar e assegurar a sua dignidade que, por ser uma característica natural do homem, é intransferível e irrenunciável, precisando ser reconhecida, protegida, respeitada e promovida<sup>11</sup>.

A Constituição brasileira de 1988 garantiu valores da dignidade do homem, estabelecendo como “núcleo básico e informador de todo o ordenamento jurídico, como critério e parâmetro de valoração a orientar a interpretação e compreensão do sistema constitucional”. A Carta Magna passa, necessariamente, pelo valor da dignidade humana<sup>12</sup>.

Apesar disso, é notório, ainda, que há no Brasil uma constante violação dessas relevantes garantias. Uma das razões desse desrespeito, de acordo com

10 SEFFRIN, Geciana; CENCI, Daniel Rubens. Dignidade da pessoa humana e direito à moradia digna no Estado democrático de direito. *V Seminário Internacional de Direitos Humanos e Democracia*. UNIJUI, 2017, p. 3.

11 SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015. p. 49-50.

12 PIOVESAN, Flávia. *Direitos humanos e o direito constitucional internacional*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 17.

Sarmento, acontece porque ao Estado não compete somente deixar de realizar ações que atinjam a dignidade, como também adotar ações ativas que propiciem a dignidade, garantindo um existencial básico a todos os cidadãos. Isso ocorre porque o ser humano possui sua dignidade corrompida toda vez que é impedido de uma de suas liberdades básicas, assim como quando é privado de educação, alimentação, saúde, moradia, entre outros.

Há garantias sociais na Constituição brasileira de 1988 que estão diretamente associadas ao existencial básico, como assistência social, saúde, alimentação e moradia. Essas garantias, no entanto, “não contemplam todas as necessidades materiais que sejam essenciais para uma vida digna, que também envolvam, por exemplo, o acesso a vestimentas adequadas, à água potável, à energia, etc.”<sup>13</sup>.

No que tange à moradia como um direito fundamental, é válido destacar o seguinte:

“O fato de o direito à moradia ser tido como um direito fundamental permite atribuir-lhe três importantes caracteres: a) cuida-se de um direito de superior hierarquia, pois se encontra no ápice do ordenamento jurídico; b) encontra-se submetido a limitações formais de reforma constitucional, sendo cláusula pétrea a c) tem aplicabilidade imediata e vincula as entidades estatais e os particulares. A dimensão negativa dos direitos sociais repercute na função jurisdicional, fundamental obriga a uma exegese axiológica, teleológica e conforme a Constituição, diferenciada da interpretação da lei ordinária, dentro da ideia de que a interpretação deverá guiar-se em função da dignidade da pessoa.”<sup>14</sup>

## 2 Deveres Fundamentais

Com relação à ideia de solidariedade, verifica-se que este entendimento está atrelado ao sentimento de pertencimento a uma comunidade, onde há a divisão de obrigações entre os membros que dela fazem parte, sendo que o princípio da solidariedade é o instrumento utilizado para o exercício da cidadania<sup>15</sup>.

A palavra “solidariedade” faz lembrar dos mais remotos tempos da humanidade, em que nas tragédias as pessoas se ajudavam até em situações

13 SARMENTO, Daniel. *A ponderação de interesses na Constituição*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 93.

14 ALÉCIO, Débora; FACHIN, Zulmar Antônio. O direito à moradia como instrumento de efetivação do princípio da igualdade. *Revista Jurídica (FURB)*, v. 23, n. 51, maio/ago. 2019. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/download/8094/4441>. Acesso em: 23 mar. 2021.

15 BUFFON, Marciano. *Tributação e dignidade humana: entre os direitos e os deveres fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009. p. 95.

de necessidade extrema, gerando entre essas pessoas o sentimento em relação à comunidade a qual pertenciam<sup>16</sup>.

A solidariedade também considerada como fraternidade, preservando as diferenças, dentro de uma sociedade plural e multicultural, considerando o papel humanitário da sociedade na promoção dos direitos sociais, da cidadania e da igualdade<sup>17</sup>.

O princípio da solidariedade está posto na Constituição como objetivo da República, em seu art. 3º, I, ao estabelecer a “construção de uma sociedade livre, justa e solidária”, destacando-se ainda a intenção de “erradicação da pobreza e da marginalização social e a redução das desigualdades sociais e regionais”. Para o autor, dentro desse contexto, fixou-se um novo marco normativo-constitucional<sup>18</sup>.

O art. 3º, I, da Constituição destaca que um dos objetivos da República é a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, isso está colocado dessa forma em atenção ao desejo da ampla maioria dos cidadãos que nutre esse desejo, com forte ligação à ideia de cidadania e de cooperação, de diminuição das desigualdades<sup>19</sup>.

Márcio Diniz afirma que a solidariedade – como valor – fornece as bases da convivência social, reconhecida pela sociedade e pela Constituição, promovendo o vínculo de comunidade<sup>20</sup>.

Destaca-se que a solidariedade também implica na corresponsabilidade e na compreensão da transcendência social das ações do ser humano, que estão atreladas ao sentimento de coexistência e de convivência em uma determinada comunidade<sup>21</sup>.

Os deveres fundamentais de solidariedade representam a manifestação do caráter generoso e empático do ser humano, expressado por intermédio do cumprimento das obrigações contidas na Constituição, sendo que essas ações colaboram para efetivação dos direitos fundamentais das pessoas menos

---

16 ABIKAI FILHO, Jorge; FABRIZ, Daury Cesar. Dever fundamental, solidariedade e comunitarismo. *Derecho y Cambio Social*. Publicado em: 1º jan. 2014. p. 4.

17 ABIKAI FILHO, Jorge; FABRIZ, Daury Cesar. Dever fundamental, solidariedade e comunitarismo. *Derecho y Cambio Social*. Publicado em: 1º jan. 2014. p. 16.

18 FENSTERSEIFER, Tiago. *Direitos fundamentais e proteção do ambiente: a dimensão ecológica da dignidade humana no marco jurídico-constitucional do estado socioambiental*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008. p. 112-113.

19 ROSSO, Paulo Sérgio. Solidariedade e direitos fundamentais na Constituição brasileira de 1988. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, n. 3, p. 11-30, jul./dez. 2008, p. 25-26.

20 DINIZ, Marcio Augusto de Vasconcelos. O estado social e o princípio da solidariedade. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, n. 3, p. 31-48, jul./dez. 2008, p. 39.

21 NABAIS, José Casalta. Solidariedade social, cidadania e direito fiscal. In: *Por um estado fiscal suportável: estudos de direito fiscal*. Coimbra: Almedina, 2005. p. 83-85.

favorecidas, reduzindo assim a desigualdade coletiva como forma de alcançar o bem comum<sup>22</sup>.

Acrescente-se que nas relações privadas existem deveres fundamentais dos particulares inerentes à solidariedade, devendo ser protegida a autonomia privada em razão de determinadas circunstâncias contratuais, principalmente em razão do aspecto econômico, sendo que o excesso de decisões judiciais nesses casos pode resultar no aumento da efetivação dos direitos e dos deveres fundamentais<sup>23</sup>.

É justamente dentro dessa base teórica que a problemática apresentada será analisada, tendo como proposta o exame de acórdãos do TJSP, de acordo com o contexto fático-jurídico em situações de pedidos de redução de aluguéis, de imóveis residenciais, em razão dos efeitos decorrentes da pandemia.

### 3 As Decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo

O primeiro acórdão a ser pesquisado é o Agravo de Instrumento de nº 2169671-89.2020.8.26.0000 (denominado “Acórdão A”), é da 30ª Câmara de Direito Privado do TJSP, sob a relatoria do Desembargador Marcos Ramos, foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 07.10.2020, tendo o seguinte contexto fático:

a) A locatária alegou ser massoterapeuta autônoma e que, desde o início da pandemia ocasionada pela Covid-19, estava impedida de exercer sua atividade profissional e, conseqüentemente, de honrar com os compromissos financeiros assumidos;

b) Em contato com a imobiliária que administra o imóvel, os locadores concederam desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) no valor dos locativos correspondentes aos meses de abril de maio de 2020;

c) No entanto, a locatária foi surpreendida com o boleto para pagamento no mês de junho no valor integral do aluguel e, mesmo tendo ponderado junto aos locadores que ainda está impedida de desenvolver suas atividades laborais, nenhuma providência foi adotada, razão pela qual ajuizou demanda judicial;

d) O acórdão reformou a decisão interlocutória tendo se assentado nos seguintes termos:

---

22 MENDONÇA, Suzana M. Deveres fundamentais de solidariedade. *Revista de Derecho*, Ucdal, n. 18, 2018, p. 114.

23 DUQUE, Bruna Lyra; PEDRA, Adriano Sant’Ana. Os deveres fundamentais e a solidariedade nas relações privadas. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 14, n. 14.1, 2013, p. 158.

“A situação excepcional e imprevisível envolvendo a pandemia traz impacto direto no contrato firmado entre as partes, além de interferir no exercício da atividade empresarial da recorrente, com drástica e repentina redução de seu faturamento, certo que tais circunstâncias, ao menos por ora, justificam a revisão do pacto, inclusive para prestigiar a manutenção do contrato de locação residencial.”

A decisão considerou que a locatária não está pretendendo a suspensão do pagamento dos locativos, o que não seria permitido, sob pena de gerar a ela verdadeira moratória, o que é vedado por lei.

Ademais, o relator consignou que o desconto concedido pelos locadores, de R\$ 1.000,00, se apresenta adequado e prestigia aos postulados da proporcionalidade, equidade e boa-fé.

O segundo acórdão que será objeto da pesquisa é o Agravo de Instrumento de nº 2086583-56.2020.8.26.0000 (denominado “Acórdão B”), é da 29ª Câmara de Direito Privado do TJSP, sob a relatoria do Desembargador Fábio Tabosa, foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 24.09.2020, tendo o seguinte contexto fático:

a) Os locatários alegaram declínio financeiro decorrente do isolamento social causado pela pandemia da Covid-19, afirmando não possuírem rendimentos advindos das atividades por eles exercidas, consistente em designer de sobancelhas e venda de salgados;

b) Os locatários exibiram extrato de uma conta bancária, de titularidade de Ana Paula, apresentando um saldo inicial, no dia 15 de janeiro, superior a R\$ 9.470,00, saldo esse que foi progressivamente sendo reduzido, com pouquíssimos aportes financeiros ao longo do tempo;

c) Para negar a pretensão dos locatários, o relator registrou que “os efeitos da crise econômica gerada pela pandemia pedem análise criteriosa a partir de aspectos variados, inclusive sob o prisma da efetiva interferência na base objetiva da relação jurídica; e, em matéria locatícia, como a presente nos autos, é para logo questionável que se possa equiparar eventual dificuldade de cumprimento da obrigação advinda a uma das partes (com a ressalva do que já se afirmou acerca da prova correspondente pelos ora agravantes), por fatores de ordem estranha ao contrato, a um desequilíbrio das prestações do negócio jurídico, objetivamente tomadas, como acenam os autores”;

d) O relator considerou, ainda, que as situações peculiares do caso não poderiam ser ignoradas, observando que os locadores são pessoas físicas e aposentados, portanto presumivelmente dependentes dos aluguéis convencionados para a complementação de sua renda e satisfação das necessidades diretas.

O terceiro acórdão a ser pesquisado é o Agravo de Instrumento de nº 2190390-92.2020.8.26.0000 (denominado “Acórdão C”), é da 26ª Câmara de Direito Privado do TJSP, sob a relatoria do Desembargador Vianna Cotrim, foi publicado no Diário de Justiça Eletrônico em 30.08.2020, tendo o seguinte contexto fático:

a) Os locatários alegaram estarem com a renda familiar drasticamente reduzida em razão da pandemia, anotando o desemprego de Natália e a redução de trabalho de Lucas, que atua como motorista de aplicativo, estando o casal impossibilitado de suportar o aluguel sem prejuízo de sua sobrevivência digna, por isso postulam a redução de 50% no valor do locativo;

b) Segundo consta no acórdão, Natália já estava desempregada desde fevereiro, ou seja, antes mesmo do primeiro caso registrado do coronavírus no Brasil. Com relação à situação profissional de Lucas, este registrou que a atividade de motorista de aplicativo não foi suspensa pelos decretos municipais e estaduais;

c) No entanto, o relator considerou que, ainda que o desemprego de Natália e a queda do faturamento de Lucas, decorram da pandemia, não constituem motivo para redução do valor do aluguel ou seu diferimento, pois a crise provocada pela pandemia da Covid-19 afeta locadores e locatários;

d) Diante disso, o magistrado negou o pedido de tutela de urgência, tendo em vista que “não há que se cogitar em interferência do Poder Judiciário para impor alteração na relação contratual em favor dos autores, de forma unilateral, sem nem mesmo conferir a oportunidade do contraditório”.

## Considerações Finais

A análise sobre as decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo propõe um exame sobre a existência ou não do dever de solidariedade social de o locador reduzir os alugueres – em imóveis residenciais – durante o período de calamidade pública, provocado pela pandemia da Covid-19.

A ideia central do presente artigo é analisar as premissas e os parâmetros adotados pelos desembargadores da mencionada Corte sobre a problemática envolvendo a redução de alugueres em tempos de pandemia, a fim de verificar a presença do dever na redução dos aluguéis em tempos de pandemia.

No que se refere ao “Acórdão A” do Tribunal de Justiça de São Paulo, verifica-se que este deixou bem explícito que houve um grande impacto no contrato firmado entre as partes, haja vista a redução do faturamento mensal

da locatária (autônoma/massoterapeuta), que estava impossibilitada de exercer sua atividade profissional.

Na referida hipótese, o relator autorizou a concessão de abatimento do valor do aluguel, confirmando – com base nas circunstâncias fáticas do caso – a existência do dever de solidariedade social. Observou-se, para tanto, a presença de elementos concretos no exame das consequências do inadimplemento em relação aos sujeitos afetados em sua condição de cumprimento da obrigação.

O parâmetro observado no mencionado acórdão foi justamente a drástica redução na renda mensal da locatária, que, segundo o relator, foi determinante para influenciar no descumprimento da obrigação de pagar aluguel.

Com relação ao “Acórdão B”, é oportuno destacar que os locatários afirmaram que tiveram um declínio financeiro decorrente do isolamento social causado pela pandemia da Covid-19. Para tanto, juntaram extratos bancários demonstrando uma progressiva redução de aportes financeiros durante o período de pandemia.

Entretanto, o relator do processo em referência considerou que a situação mereceu uma equiparação a respeito da dificuldade de cumprimento da obrigação advinda a uma das partes. Adotou-se uma análise sobre a demanda, levando em consideração vários aspectos, principalmente o fato de os locadores serem pensionistas, sendo presumível que estes dependem do aluguel para satisfazerem suas necessidades diretas.

Apesar de não determinar a redução do valor dos aluguéis, tem-se que o acórdão não violou o dever de solidariedade social, posto que a decisão em questão observou a situação financeira dos locatários, prestigiando equilíbrio na relação contratual.

No que se refere ao “Acórdão C”, frise-se que este registrou que os locatários tiveram uma redução significativa na renda familiar, em razão da situação de desemprego e de diminuição de trabalho.

Na hipótese, o acórdão examinou de forma detalhada a situação do casal, sendo que o marido – motorista de aplicativo – não estava impedido de exercer suas atividades durante a pandemia e a esposa – desempregada – estava nessa situação desde fevereiro de 2020, ou seja, antes da pandemia da Covid-19.

Da mesma forma como no acórdão anteriormente analisado, consignou-se que a crise provocada pela pandemia da Covid-19 afeta locadores e locatários, inexistindo também violação ao dever de solidariedade social por parte do acórdão, que não autorizou a redução dos aluguéis.

Tomando como base o entendimento firmado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da análise dos três acórdãos em questão, tem-se que o Poder Judiciário tem adotado os seguintes parâmetros para aferir a existência do dever de solidariedade social de o locador reduzir os alugueres em imóveis residenciais: (i) drástica redução de rendimentos durante o período de pandemia; (ii) impedimento ou redução no exercício de atividades profissionais; (iii) situação financeira do locadores e a presunção dependência entre os valores dos aluguéis com a renda destes.

Dessa forma, pode-se verificar – por intermédio dos acórdãos ora examinados – que é necessária a aferição detalhada sobre as peculiaridades de cada situação, para resolver a problemática apresentada, aplicando elementos concretos na verificação das consequências do inadimplemento em relação aos sujeitos afetados em sua condição de cumprimento da obrigação, conforme restou consignado nos julgamentos proferidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Portanto, a existência ou não do dever de solidariedade social de o locador reduzir os alugueres durante o referido período de calamidade pública depende de um exame extremamente criterioso a respeito dos parâmetros apresentados no presente artigo.

---

TITLE: The lessor's duty of social solidarity and the reduction of rentals during the COVID-19 pandemic: understanding of the Court of Justice of São Paulo.

ABSTRACT: It deals with the study on the duty of social solidarity of the landlord and the reduction of rent in residential lease contracts, in the face of the calamity in public health due to the COVID-19 pandemic. This article analyzes whether the landlord has a duty to reduce rent in times of pandemic, in view of the duty of social solidarity. The article presents the understanding contained in judgments of the Court of Justice of São Paulo on the problem involving the reduction of rent during the COVID-19 pandemic. It is concluded, by analyzing these judgments that the peculiarities of each situation to effect the principle of solidarity social, applying concrete elements in the verification of the consequences of the default in relation to the affected subjects in their condition of fulfillment of the obligation.

KEYWORDS: Duty of Social Solidarity. Pandemic. Lease Agreement. Understanding of the São Paulo State Court of Justice.

---

## Referências

ABIKAIR FILHO, Jorge; FABRIZ, Dauray Cesar. Dever fundamental, solidariedade e comunitarismo. *Derecho y Cambio Social*. Publicado em: 1º jan. 2014.

ALÉCIO, Débora; FACHIN, Zulmar Antônio. O direito à moradia como instrumento de efetivação do princípio da igualdade. *Revista Jurídica (FURB)*, v. 23, n. 51, maio/ago. 2019. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/download/8094/4441> Acesso em: 23 mar. 2021.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Por uma Cultura de Direitos Humanos: Direito à moradia adequada. Brasília: *Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos*,

Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. Disponível em: [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH\\_moradia\\_final\\_internet.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf). Acesso em: 10 abr. 2021.

BUFFON, Marciano. *Tributação e dignidade humana: entre os direitos e os deveres fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

DINIZ, Marcio Augusto de Vasconcelos. O estado social e o princípio da solidariedade. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, n. 3, p. 31-48, jul./dez. 2008.

DUQUE, Bruna Lyra; PEDRA, Adriano Sant'Ana. Os deveres fundamentais e a solidariedade nas relações privadas. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia*, v. 14, n. 14.1, 2013.

FENSTERSEIFER, Tiago. *Direitos fundamentais e proteção do ambiente: a dimensão ecológica da dignidade humana no marco jurídico-constitucional do estado socioambiental*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.

MENDONÇA, Suzana M. Deveres fundamentais de solidariedade, *Revista de Derecho*, Ucdul, n. 18, 2018.

NABAIS, José Casalta. Solidariedade social, cidadania e direito fiscal. In: *Por um estado fiscal suportável: estudos de direito fiscal*. Coimbra: Almedina, 2005.

PIOVESAN, Flávia. *Direitos humanos e o direito constitucional internacional*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

ROSSO, Paulo Sérgio. Solidariedade e direitos fundamentais na Constituição brasileira de 1988. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, n. 3, p. 11-30, jul./dez. 2008.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

SARMENTO, Daniel. *A ponderação de interesses na Constituição*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003.

SAULE Jr., Nelson. Instrumentos de monitoramento de direito humano à moradia adequada. In: ALFON-SIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito urbanístico: estudos brasileiros intencionais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

SEFFRIN, Geciana; CENCI, Daniel Rubens. Dignidade da pessoa humana e direito à moradia digna no Estado democrático de direito. *V Seminário Internacional de Direitos Humanos e Democracia*. UNIJUI, 2017.

SILVA, Heleno Florindo da; FABRIZ, Daury Cesar. O direito à moradia digna e a ética da alteridade e da responsabilidade: a responsabilidade social do estado e da sociedade na busca pela efetivação dos direitos fundamentais sociais metaindividuais. *Derecho y Cambio Social*, Lima-Perú, ano 10, n. 34, out. 2013.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à moradia e de habitação*. 2. ed. São Paulo: RT, 2008.

UNITED NATIONS. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. *General Comment Nº 04: The Right To Adequate Housing (Art. 11, Para. 1)*. Geneva, 1991. Disponível em: Refworld | General Comment Nº 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) Acesso em: 21 mar. 2021.

Recebido em: 17.05.2021

Aprovado em: 05.07.2021