



**UNIVERSIDADE
FEDERAL DO
MARANHÃO**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS, SAÚDE E TECNOLOGIA - CCSST
CURSO DE DIREITO

SÁVIO DA SILVA FERREIRA

**A RESOLUÇÃO DE CONTRATOS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19: uma análise crítica das medidas adotadas no
contexto de crise financeira**

Imperatriz

2025

SÁVIO DA SILVA FERREIRA

**A RESOLUÇÃO DE CONTRATOS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19: uma análise crítica das medidas adotadas no
contexto de crise financeira**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na
Faculdade de Direito da Universidade Federal do
Maranhão como requisito para a conclusão da
graduação em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Camila De Checchi
Sevilhano.

Imperatriz

2025

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

da Silva Ferreira, Sávio.

A RESOLUÇÃO DE CONTRATOS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19 : uma análise
crítica das medidas adotadas no contexto de crise
financeira / Sávio da Silva Ferreira. - 2025.

46 p.

Orientador(a): Camila de Checchi Sevilhano.

Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade
Federal do Maranhão, Imperatriz, Ma, 2025.

1. Alienação Fiduciária. 2. Pandemia. 3. Garantia.
4. Contratos. 5. Crise Econômica. I. de Checchi
Sevilhano, Camila. II. Título.

SÁVIO DA SILVA FERREIRA

**A RESOLUÇÃO DE CONTRATOS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19: uma análise crítica das medidas adotadas no
contexto de crise financeira**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na
Faculdade de Direito da Universidade Federal do
Maranhão como requisito para a conclusão da
graduação em Direito.

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dra. Camila De Checchi Sevilhano
Universidade Federal do Maranhão - UFMA
Orientadora

Prof. Dr. Eliseu Ribeiro de Sousa
Universidade Federal do Maranhão - UFMA

Profa. Dra. Ellen Patrícia Braga Pantoja
Universidade Federal do Maranhão - UFMA

Imperatriz

2025

Dedico este trabalho à minha família,
sem ela não teria conseguido.

“É justo que muito custe o que muito vale”

Santa Teresa d'Ávila

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer, primeiramente, aos meus pais, que foram base para as minhas conquistas e sempre torceram por mim em todos os momentos.

Em segundo lugar, à minha irmã, minha alma gêmea e melhor amiga, por ser minha inspiração e por despertar o melhor em mim.

Por fim, aos amigos e professores que fizeram a diferença durante a minha formação na Universidade Federal do Maranhão.

RESUMO

Este trabalho procurou estudar os entendimentos, legislações, ações e omissões do Governo Brasileiro na execução dos contratos com garantia de alienação fiduciária no contexto de pandemia do coronavírus. Assim, com o fito de entender as questões envolvidas no debate, objetiva o presente trabalho, a análise da efetividade e papel dessas ações e providências tomadas pelo Estado, cuja estrutura metodológica se deu mediante pesquisa de literatura e legislação especializada no tema e apreciação de jurisprudências nacionais. A obra foi dividida em três seções, uma primeira que apresenta a alienação fiduciária em garantia e suas características, a segunda é dedicada a abordar os impactos da pandemia do coronavírus na economia e relações contratuais, com a última seção, por fim, expondo e analisando os entendimentos, legislações, ações e omissões dos Poderes Públicos durante o contexto de crise nacional. No primeiro capítulo do desenvolvimento, o presente trabalho busca apresentar a alienação fiduciária em garantia e suas características. No capítulo adiante, o foco da análise reside nos impactos da pandemia do coronavírus na economia e relações contratuais, sobretudo nos contratos com garantia de alienação fiduciária. No terceiro e último capítulo do desenvolvimento, buscou-se expor e analisar os entendimentos, legislações, ações e omissões dos Poderes Públicos durante o contexto de crise nacional.

Palavras-chave: Alienação fiduciária; Pandemia; Garantia; Contratos; Crise Econômica.

ABSTRACT

This work sought to study the understandings, legislation, actions and omissions of the Brazilian Government in the execution of contracts with a guarantee of fiduciary alienation in the context of the coronavirus pandemic. Thus, in order to understand the issues involved in the debate, the objective of this work is the analysis of the effectiveness and role of these actions and measures taken by the State, whose methodological structure was through literature research and specialized legislation on the subject and appreciation of national jurisprudence. The work was divided into three sections, a first that presents the fiduciary alienation in guarantee and its characteristics, the second is dedicated to addressing the impacts of the coronavirus pandemic on the economy and contractual relations, with the last section, finally, exposing and analyzing the understandings, legislation, actions and omissions of the Public Powers during the context of national crisis. In the first chapter of the development, this work seeks to present the fiduciary alienation in guarantee and its characteristics. In the chapter below, the focus of the analysis lies on the impacts of the coronavirus pandemic on the economy and contractual relations, especially in contracts with a guarantee of fiduciary disposal. In the third and last chapter of the development, we sought to expose and analyze the understandings, legislations, actions and omissions of the Public Powers during the context of national crisis.

Keywords: Fiduciary alienation; Pandemic; Guarantee; Contracts; Economic Crisis.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURAS

Figura 1 – Comparação entre os tipos de garantia: alienação fiduciária e hipoteca.	11
Figura 2 – Índices de Inadimplência do Sistema Financeiro Habitacional (Pessoas Físicas).	16
Figura 3 – Índices de Inadimplência do Sistema Financeiro Habitacional (Pessoas Jurídicas).	16
Figura 4 – Números de casos novos por ano relacionados à alienação fiduciária.	28
Figura 5 – Números de casos novos por ano relacionados à busca e apreensão em alienação fiduciária.	28

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BACEN	Banco Central do Brasil
CAE	Comissão de Assuntos Econômicos
CCJC	Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
COVID-19	Coronavírus Disease 2019
CRFB/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
FEBRABAN	Federação Brasileira de Banco
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MP	Ministério Público
PIB	Produto Interno Bruto
PL	Projeto de Lei
PSB-PE	Partido Socialista Brasileiro – Pernambuco
PT-BA	Partido dos Trabalhadores – Bahia
Sars-CoV-2	Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	7
2.1 Conceito e Características	8
2.2 A Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária e a Lei nº 9.514/97	10
2.3 A Alienação Fiduciária em Garantia De Veículos e o Decreto-Lei nº 911/69	12
3. OS IMPACTOS DA PANDEMIA NA ECONOMIA E RELAÇÕES CONTRATUAIS	13
3.1 Desemprego e Outros Efeitos da Crise Econômica	14
3.2 Impactos da Crise Financeira nos Contratos Bancários	15
3.3 Código Civil Brasileiro: Teoria da Imprevisão e a Revisão Contratual	18
3.4 A Função Social dos Contratos de Financiamento Imobiliário e de Veículos	20
4. ANÁLISE DAS MEDIDAS ADOTADAS PELO ESTADO BRASILEIRO	21
4.1 Os Impactos das Medidas Provisórias do Poder Executivo no Contexto de Crise Econômica	22
4.2 As Medidas do Poder Legislativo na Proteção de Direitos e Mitigação de Impactos da Pandemia	25
4.3 Os Entendimentos do Poder Judiciário em Resposta aos Casos Concretos de Insegurança Jurídica durante a Pandemia	27
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	34
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36

1. INTRODUÇÃO

Em decorrência da crise financeira que se instaurou com a decretação do estado de pandemia no Brasil, ante à disseminação do coronavírus (Sars-Cov-2), não só o país, mas todo o mundo, enfrentou problemas de ordem econômica. Esse cenário impactou significativamente os adimplementos contratuais, sobretudo de financiamentos com garantia de alienação fiduciária, os quais representam uma parcela significativa das obrigações contraídas pelos brasileiros, sendo uma opção mais vantajosa para ambas as partes - credor e devedor.

Isso porque essa modalidade contratual tem o bem financiado como garantia de pagamento. Logo, apenas com a quitação integral do contrato o bem passa a ser transferido efetivamente para a titularidade do devedor, bem como, em caso de inadimplemento, o credor possui o direito de reaver o bem, uma vez que comprove o devedor em mora.

Por essa razão, os contratos com garantia de alienação fiduciária se mostram vantajosos para ambas as partes, pois oferecem segurança às instituições financeiras (credores) e, ao mesmo tempo, permitem que os devedores estendam o financiamento em maiores parcelas, com taxas e encargos mais favoráveis, além de contar com procedimentos executivos extrajudiciais como alternativas viáveis para garantir o adimplemento.

Nessa ótica, tendo em vista o cenário de crise econômica, o Estado, no âmbito de seus Poderes, teve de adotar medidas a fim de equilibrar os interesses conflitantes de credores e devedores no que tange à execução dessa modalidade contratual, ao tempo que deveriam assegurar a segurança jurídica, a função social dos contratos e a proteção dos devedores mais vulneráveis, sem, no entanto, desconsiderar o direito dos credores de executarem as garantias contratuais.

Logo, o presente trabalho se propõe a contribuir para a discussão sobre a aplicabilidade do direito em momentos de crise, pois apesar de o período pandêmico já ter sido, em vários aspectos, superado, o estudo desse lapso temporal pode oferecer importantes lições para o futuro, auxiliando na forma mais eficiente e justa da aplicação do direito, sobretudo em cenários de crise onde a instabilidade jurídica pode ser colocada em foco.

O método científico utilizado foi o descritivo. A pesquisa é descritiva, pois se propõe a detalhar as características do contrato de alienação fiduciária, bem como o contexto econômico

e jurídico desencadeado pela pandemia de COVID-19, além de analisar e comprovar se as medidas adotadas durante esse período foram eficazes para assegurar a segurança jurídica, investigando as relações de causa e efeito das decisões tomadas e suas implicações para as partes.

Ressalta-se que a relevância do tema se destaca pela popularidade da alienação fiduciária como modalidade de garantia contratual, amplamente utilizada pela população brasileira para a aquisição de bens essenciais, como imóveis e veículos, que são fundamentais para a qualidade de vida e o exercício de direitos básicos. Diante disso, compreender as implicações jurídicas e socioeconômicas dos contratos de alienação fiduciária em tempos de crise se torna imperativo, visto que esses contratos representam um mecanismo vital para o acesso a bens que promovem dignidade e segurança.

Para cumprir tais objetivos, o trabalho foi organizado da seguinte forma: Primeiramente, foram apresentadas a alienação fiduciária em garantia como espécie de garantia contratual e suas características. Na segunda seção, o trabalho irá abordar o contexto de pandemia do coronavírus e a crise econômica que se desenvolveu no período de isolamento social, ressaltando seus impactos nas relações contratuais. No terceiro e último tópico serão abordadas e analisadas as medidas adotadas pelo Governo brasileiro, no âmbito dos três Poderes, diante do conflito de interesses e direitos, buscando garantir a segurança jurídica e a função social dos contratos, ao passo que será analisada a eficácia das providências decretadas.

2. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

De acordo com CHALHUB (2021), pode-se dizer que a alienação fiduciária em garantia, como conceito jurídico, tem suas raízes no direito romano, onde surgiu de forma distinta da forma hoje conhecida. A evolução histórica da fidúcia pode ser compreendida a partir da análise de suas raízes no Direito Romano e Germânico, bem como da sua adaptação no sistema jurídico inglês, que culminou na estruturação desse direito real de garantia no Brasil.

Gradualmente, a fidúcia se tornou mais estruturada e formalizada. No entanto, embora o ordenamento jurídico nacional não conte com uma legislação abrangente sobre a alienação fiduciária em garantia, destacam-se a Lei nº 9.514/1997, a qual regulamenta a alienação fiduciária de bens imóveis, e o Decreto-Lei nº 911/1969, que trata da alienação fiduciária de bens móveis, especialmente veículos, como fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho, uma vez que regulam a aquisição de bens indispensáveis para a vida cotidiana, como moradia e transporte, temas centrais para a compreensão da aplicação e relevância do instituto da alienação fiduciária no país.

Este tópico abordará o conceito e as características desse instituto, apresentando os ordenamentos jurídicos que regulamentam a alienação fiduciária como garantia de imóveis e veículos, além de discutir os possíveis desdobramentos nas relações contratuais que se fazem necessárias diante do inadimplemento contratual.

2.1 Conceito e Características

O termo "alienação fiduciária" deriva do latim e significa "transferir algo com confiança". Esse mecanismo se apresenta como uma das modalidades mais utilizadas para a concessão de crédito, principalmente em operações de financiamento de bens móveis e imóveis.

Trata-se de um instituto jurídico em que o devedor, fiduciante, transfere a propriedade de um bem ao credor, fiduciário, a título de garantia do cumprimento de uma obrigação, geralmente de natureza pecuniária.

A propriedade do bem, no entanto, é transferida de forma resolúvel, ou seja, será restituída ao devedor assim que este satisfizer integralmente a dívida contratada. Logo, a alienação fiduciária distingue-se de outras formas de garantia por apresentar uma segurança reforçada ao credor, visto que, caso o devedor não cumpra com suas obrigações, o bem já estará em nome do credor, facilitando a retomada e a eventual execução extrajudicial.

No entendimento doutrinário de Coelho (2012, 434 p), o negócio fiduciário pode ser conceituado da seguinte forma:

Por esse contrato, cujas raízes se encontram no direito romano (Restiffe Neto, 1975:¹), o credor (fiduciário) se torna titular da propriedade resolúvel da coisa e seu possuidor indireto, enquanto o devedor (fiduciante) é investido na condição de possuidor direto e depositário (CC, arts. 1.361, § 2º, e 1.363). Cumprida a obrigação que esse tem perante aquele, opera-se a resolução da propriedade: o sujeito que era devedor passa a ser o proprietário pleno e único possuidor da coisa, e o que era credor deixa de titularizar qualquer direito real sobre ela. Não cumprida a obrigação, porém, tem o credor instrumentos ágeis e eficazes para ver satisfeito seu crédito. Sendo o proprietário e possuidor indireto do bem objeto da alienação fiduciária em garantia, o credor pode, nas condições da lei, obter a consolidação da propriedade, vendê-lo e pagar-se com o produto da venda.

Com efeito, diminuem-se os riscos de inadimplemento e reduz-se o tempo necessário para a satisfação da dívida quando comparado com outras modalidades de garantia que exigem a execução judicial. De forma mais elucidativa, Diniz (2014, p. 637 e 638) dispõe:

“A” pretende comprar “X”, mas, como não possui dinheiro disponível, “B” (financeira) fornece-lhe o quantum necessário, mas recebe a propriedade fiduciária de “X”, como garantia de que “A” (fiduciante), possuidor direto, far-lhe-á o pagamento. “B” (fiduciário) é, portanto, proprietário e possuidor indireto.

De acordo com o Código Civil de 2002, a posse é atribuída àquele que, de fato, exerce algum dos poderes inerentes ao domínio da propriedade, seja de forma plena ou parcial. Isso significa que, independentemente de ser o proprietário, a pessoa que detém o controle sobre o bem, manifestando autoridade sobre ele, é considerada possuidora².

De forma sequencial, estabelece, ainda, que a posse direta, exercida por alguém que detém temporariamente a coisa em razão de um direito pessoal ou real, não exclui a posse

¹ RESTIFFE NETO, Paulo. **Garantia fiduciária: direitos e ações: manual teórico e prático com jurisprudência**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1975. 597 p.

² BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.196**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

indireta daquele que lhe transferiu a posse. Além disso, o possuidor direto tem o direito de proteger sua posse, inclusive em relação ao possuidor indireto³.

Nessa perspectiva, para uma melhor compreensão das relações entre possuidor direto e indireto, é importante destacar que, conforme Melo (2018, p. 463):

Alienação fiduciária em garantia ou propriedade fiduciária é o direito real de garantia pelo qual o devedor aliena ao credor, para fins de garantia, a propriedade de um bem em caráter resolúvel e a posse indireta, permanecendo o devedor com a posse direta, tornando-se proprietário pleno com a quitação integral da obrigação a qual adere.

Portanto, no instituto da alienação fiduciária em garantia o devedor mantém a posse direta do bem, podendo utilizá-lo livremente, enquanto a posse indireta e a propriedade ficam com o credor fiduciário. Com isso, o devedor pode exercer as funções sociais do bem, como residir no imóvel ou utilizar o veículo, enquanto paga as parcelas do financiamento, mas somente após a quitação total do débito é que a propriedade plena do bem retorna ao devedor.

2.2 A Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária e a Lei nº 9.514/97

A alienação fiduciária de imóveis é regulamentada pela Lei 9.514 de 1997, que a define como o contrato em que o devedor, visando garantir o cumprimento da obrigação, transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem imóvel⁴.

O entendimento doutrinário de Chalhub (1998, p. 8) conceitua a alienação fiduciária de bens imóveis como:

instrumento que poderá propiciar rápida recomposição de situações de inadimplemento, em prazos compatíveis com os compromissos perante os investidores. À medida que se mostre eficaz, essa garantia poderá contribuir para a regularidade dos fluxos financeiros necessários ao atendimento da demanda por novos financiamentos, a partir do desenvolvimento de um mercado secundário capaz de funcionar como permanente fonte geradora de recursos para o financiamento imobiliário.

De acordo com dados do Banco Central do Brasil (BACEN), em março de 2020, havia cerca de 61.500 (sessenta e um mil e quinhentos) imóveis financiados com alienação

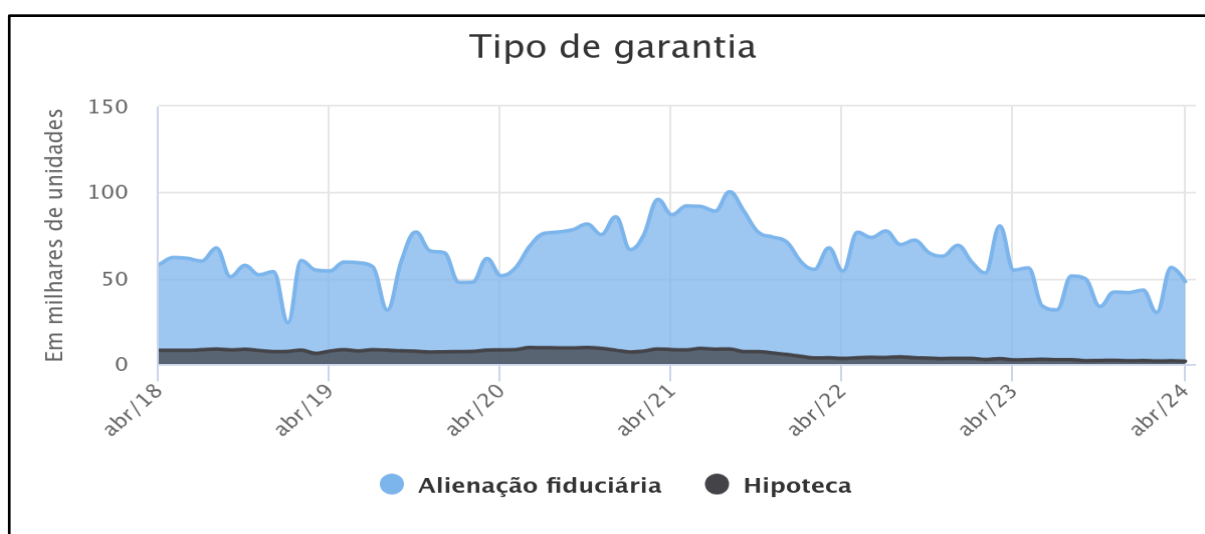
³ BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.197. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

⁴ Definição apresentada no Artigo 22 da Lei nº 9.514, de 20 De Novembro de 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm.

fiduciária, dentre apartamentos e casas, chegando a atingir, em agosto de 2021, o importe de 100.300 (cem mil e trezentos) financiamentos com essa espécie de garantia⁵.

Percebe-se, ainda, da análise dos dados apresentados pelo BACEN, a popularidade desta, quando comparada à hipoteca, como se vê no gráfico a seguir:

Figura 1 – Comparação entre os tipos de garantia: alienação fiduciária e hipoteca.



Fonte: Banco Central do Brasil (2024).

Ocorre que, no tocante à resolução do contrato, quando o devedor quita integralmente a dívida adquirida junto à instituição financeira, ocorre a extinção da alienação fiduciária. Dessa forma, o credor é obrigado a entregar a propriedade plena do imóvel ao devedor e providenciar o termo de quitação a ele, como consequência do adimplemento do débito, no prazo de 30 (trinta) dias, contando da liquidação⁶.

Entretanto, em caso de inadimplemento, havendo parcelas vencidas e não pagas, o credor tem direito de iniciar o processo de execução extrajudicial. Para tanto, deve constituir o devedor em mora, notificando-o das parcelas vencidas, para que, em 15 (quinze) dias, regularize o pagamento.

⁵ Dados disponibilizados pelo Banco Central do Brasil (BACEN) sobre o mercado imobiliário, especificamente sobre quantidade de imóveis financiados com garantia de alienação fiduciária.

⁶ Interpretação do Artigo 25º e parágrafos da Lei 9.514/97. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm

Logo, se ao final desse prazo, o pagamento não for realizado, o credor poderá consolidar a propriedade do imóvel em seu nome. Posteriormente, o bem será levado a leilão para cobrir o saldo devedor e se o valor obtido no leilão for superior à dívida, a diferença é devolvida ao devedor, mas se for inferior, o credor deve arcar com o prejuízo.

Nesse sentido, Dantzger (2007, p. 73) dispõe que:

Havendo o inadimplemento das obrigações por parte do devedor, cabe ao credor fiduciário, optar por recuperar seu crédito pela via da execução judicial ou pelo procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em seu nome. Porém, a Lei nº 9.514/97 foi inserida em nosso ordenamento jurídico exatamente para proporcionar eficácia e celeridade na recuperação do crédito, assim, parece claro que o credor sempre optará pelo procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em seu nome e não pela execução judicial, já que esta última, atualmente, não oferece a celeridade desejada.

Depreende-se, portanto, que a alienação fiduciária de imóveis, além de promover maior segurança jurídica para o credor, oferece uma solução mais ágil e menos onerosa que a hipoteca no caso de inadimplemento, permitindo uma rápida retomada do imóvel e a regularização da dívida. Ademais, o que se percebe é que, mesmo diante do contexto de pandemia e crise financeira, houve uma crescente no quantitativo de financiamentos com essa espécie em garantia.

2.3 A Alienação Fiduciária em Garantia De Veículos e o Decreto-Lei nº 911/69

A alienação fiduciária de veículos, regulamentada pelo Decreto-Lei nº 911, de 1969, é definida como um contrato em que o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do veículo, com a finalidade de garantir o cumprimento da obrigação.

Conforme disposto no ordenamento jurídico, essa transferência ocorre sem a necessidade de entrega física do bem, cabendo ao devedor a posse direta do veículo, enquanto o credor mantém a posse indireta e o domínio resolúvel. O devedor, nesse caso, assume a responsabilidade como depositário do bem, com todas as obrigações e encargos previstos na legislação civil e penal, até que a dívida seja integralmente quitada.

Assim, a extinção do contrato de alienação fiduciária ocorre quando o financiamento é totalmente quitado e, como consequência, a propriedade passa integralmente ao devedor, de forma definitiva e com efeito retroativo.

No entanto, em caso de inadimplemento, havendo parcelas vencidas e não pagas, o credor tem direito de iniciar o processo de busca e apreensão do veículo, conforme previsto no Decreto-Lei de nº 911/69, o qual dispõe que:

“O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.”

Para tanto, como supracitado, o credor deve notificar o devedor, constituindo-o em mora e exigindo o pagamento das parcelas em atraso. Caso o devedor não regularize o débito no prazo de 5 (cinco) dias após a notificação, o credor tem o direito de buscar a retomada do veículo por meio de ação de busca e apreensão⁷.

Logo, assim como ocorre nos financiamentos de imóveis garantidos por alienação fiduciária, essa modalidade de garantia oferece maior celeridade, segurança jurídica e simplifica a resolução contratual, uma vez que a maior parte do procedimento é realizada de forma extrajudicial, o que evita sobrecarregar o Poder Judiciário e proporciona uma solução mais eficiente em caso de inadimplência.

⁷ Disposto no Art. 8º-C, § 9º, do Decreto-Lei 911/69.

3. OS IMPACTOS DA PANDEMIA NA ECONOMIA E RELAÇÕES CONTRATUAIS

É inegável que as relações jurídicas estão em constante mudança, uma vez que de acordo com o tempo, realidade social e eventos extraordinários - como a crise econômica advinda do contexto de pandemia da COVID-19, surge a necessidade de se adequar e intervir, sobretudo em casos extremos, nas relações entre particulares.

Destacam-se, entre essas relações jurídicas, os contratos bancários, especialmente os que têm a alienação fiduciária como garantia, uma vez já demonstrada a sua popularidade. Assim, de acordo com Palhares (2020, p. 597):

Os contratos bancários sempre foram um terreno fértil para as discussões acerca das causas de revisão contratual. É que estes, por sua própria natureza, são caracterizados como contratos de execução continuada ou diferida, sendo suscetíveis, portanto, aos efeitos da alteração das circunstâncias existentes no momento de sua conclusão, podendo exigir a adequação na forma de execução das obrigações assumidas. A essas circunstâncias, que normalmente referíamos como sendo relativas à economia global ou doméstica, à política ou mesmo à condição pessoal do devedor (nos casos de superendividamento, por exemplo), agora acrescentamos a situação de emergência sanitária.

Logo, de modo a auxiliar na compreensão e elucidação do problema do trabalho, este capítulo irá apresentar a situação de crise sanitária e seus efeitos na economia do país, com enfoque no adimplemento das relações contratuais.

3.1 Desemprego e Outros Efeitos da Crise Econômica

De acordo com dados do IBGE (2020), como consequência dos impactos da pandemia da Covid-19 no mercado de trabalho, a taxa de desocupação atingiu níveis recordes em 20 estados brasileiros, refletindo o aumento da média nacional de 11,9% em 2019 para 13,5%, a maior desde o início da série histórica da PNAD Contínua, em 2012. As regiões mais afetadas foram o Nordeste, com as maiores taxas de desocupação, enquanto os menores índices foram observados no Sul do país⁸.

⁸ Dados fornecidos pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Ainda de acordo com dados do IBGE (2020), o país registrou uma redução de 7,3 milhões de pessoas na população ocupada, atingindo o menor patamar da série histórica, com 86,1 milhões de trabalhadores.

Assim, pela primeira vez, menos da metade da população em idade ativa estava empregada, com o nível de ocupação caindo para 49,4% em 2020. Esses percentuais impactam também os trabalhadores informais, pois, nas palavras da analista da pesquisa, Beringuy (2020)⁹:

A queda da informalidade não está relacionada a mais trabalhadores formais no mercado. Está relacionada ao fato de trabalhadores informais terem perdido sua ocupação ao longo do ano. Com menos trabalhadores informais na composição de ocupados, a taxa de informalidade diminui.

Esse fator, associado à queda de 3,3% do Produto Interno Bruto (PIB) e ao aumento da inflação para 4,52%, impactaram ainda mais o poder de compra e a segurança financeira das famílias, segundo dados do IBGE (2020). Assim, Pieri (2021) explica que:

De forma simplificada, o poder aquisitivo seria a divisão da renda familiar per capita pelo índice de preços. Todo índice de preços é uma média ponderada dos preços de uma cesta de consumo representativa, ou seja, depende dos produtos que as pessoas consomem e do quanto da renda destinam para cada produto. De tal definição já pode-se concluir que o poder aquisitivo pode variar de maneira distinta entre grupos sociais, uma vez que as condições de trabalho podem evoluir de maneira diferente ou as mudanças de preços podem afetar mais uma parcela da população que consome mais desses produtos que ficaram mais caros.

Diante da crise sanitária e econômica provocada pela pandemia, que resultou na expressiva redução do poder de compra dos brasileiros, as relações contratuais, especialmente aquelas firmadas antes desse período, foram profundamente afetadas pelo evento imprevisível e extraordinário.

3.2 Impactos da Crise Financeira nos Contratos Bancários

Como já evidenciado, os contratos bancários, especialmente os que têm a alienação fiduciária como garantia, são acordos que se estendem ao longo do tempo e, diante de mudanças

⁹ Fala transcrita da analista da PNAD Contínua, Adriana Beringuy sobre os índices de desemprego no mercado de trabalho formal e informal durante a pandemia. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/30235-com-pandemia-20-estados-tem-taxa-media-de-desemprego-recorde-em-2020>.

ou contextos imprevisíveis, essas relações pactuais sofrem impactos diretos. Nesse contexto, Palhares¹⁰ (2020, p. 598-599) ressalta que:

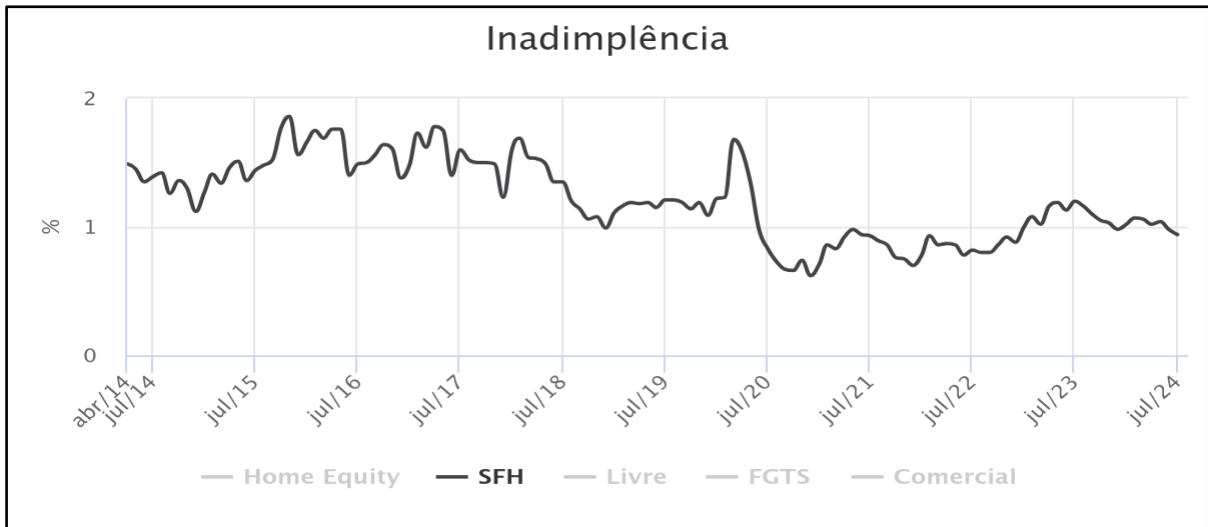
Sempre que o tempo for elemento do contrato, o que ocorre nos contratos de execução continuada ou diferida, poderá surgir a questão da revisão contratual em razão da alteração das circunstâncias. Isso porque as partes estabelecem o vínculo contratual dentro de um determinado contexto econômico e social, e, sobrevindo a alteração das circunstâncias presentes no momento da sua formação, poderá ocorrer um abalo na função econômica e social do contrato, seja porque as prestações se tornaram excessivamente onerosas, seja porque o negócio perdeu o seu sentido inicial, demandando a resolução do vínculo ou a alteração na sua forma de execução. Os contratos de crédito, caracterizados pela execução prolongada no tempo, e por serem um instrumento primordial para a circulação de riquezas, sofrendo diretamente os efeitos das alterações políticas e econômicas, estão sempre no centro das discussões acerca da revisão contratual.

Nesse sentido, a grave crise econômica gerada pela pandemia parecia prenunciar uma onda de desemprego em massa e recessão, o que poderia impactar significativamente a capacidade de indivíduos e empresas de cumprir suas obrigações contratuais (PALHARES, 2020, p. 612).

De acordo com dados do Banco Central do Brasil (BACEN), a taxa média de inadimplência nos financiamentos imobiliários, no que tange ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) - que adota a alienação fiduciária como garantia, realizados por pessoas físicas e jurídicas, tiveram um pico expressivo nos primeiros meses de pandemia (março à maio), como se vê:

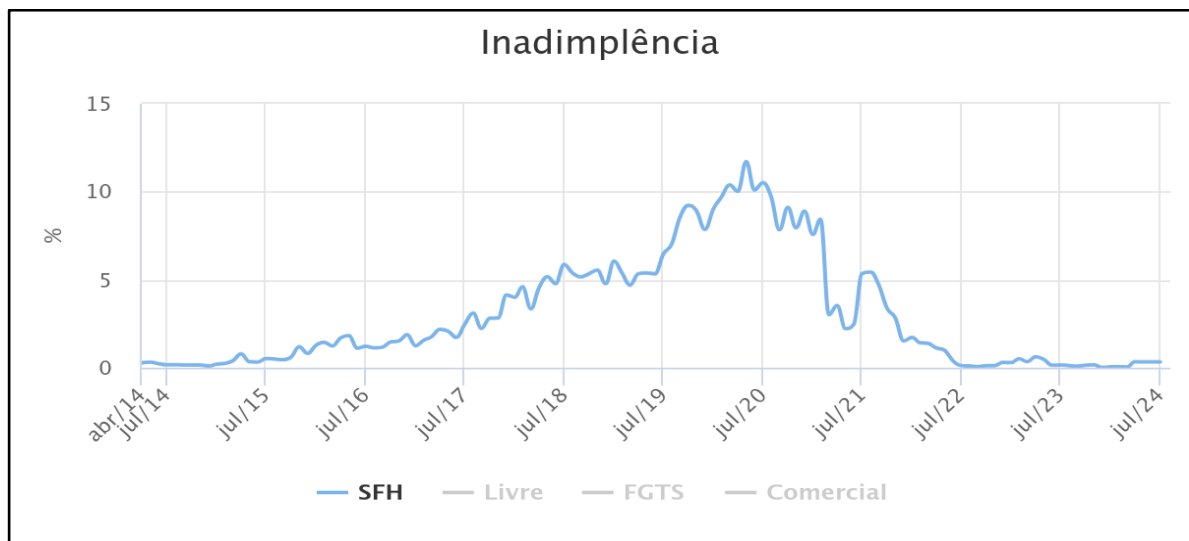
¹⁰ Juíza de Direito no Estado de São Paulo, mestre e doutora pela Universidade de São Paulo. Professora Assistente dos Cursos de Direito do Consumidor e Processo Civil da Escola Paulista da Magistratura.

Figura 2 – Índices de Inadimplência do Sistema Financeiro Habitacional (Pessoas Físicas).



Fonte: Banco Central do Brasil (2024).

Figura 3 – Índices de Inadimplência do Sistema Financeiro Habitacional (Pessoas Jurídicas).



Fonte: Banco Central do Brasil (2024).

Percebe-se, portanto, que este cenário impactou de forma expressiva e sem distinção tanto pessoas físicas quanto jurídicas, revelando a extensão da vulnerabilidade econômica durante a pandemia. A inadimplência registrada não apenas reflete dificuldades isoladas de adimplemento, mas também evidencia como crises sistêmicas afetam contratos de execução prolongada. Nessa ótica, de acordo com Palhares (2020, p. 621):

Tome-se como exemplo o contrato de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia. A Lei 9.514/97 prevê, em seu artigo 26, que vencida a dívida e não constituído em mora o devedor, a propriedade do imóvel consolida-se em mãos do credor. Trata-se de instrumento bastante efetivo de recuperação de crédito, pois permite que, após a consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário, este promova a venda extrajudicial do imóvel para reaver seu crédito.

Em tempos de pandemia, todavia, se levada ao pé da letra a aplicação da lei, poderemos vivenciar uma crise imobiliária sem precedentes, com milhares de consumidores perdendo suas casas. Evidencia-se, nesse caso, a função social e econômica do contrato, com a necessidade de conceder prazo para a retomada do pagamento das parcelas do financiamento, quando o caso concreto efetivamente assim exigir, observados os demais requisitos que serão em seguida explicitados.

Por outro ângulo, destaca-se a utilização de veículos como objeto comum nos financiamentos com garantia por alienação fiduciária. Durante a pandemia, essa modalidade também foi profundamente impactada, uma vez que a restrição de mobilidade, a queda na renda familiar e o aumento do desemprego comprometeram o pagamento das parcelas. Como consequência, houve um aumento na inadimplência, desencadeando os efeitos resolutivos previstos nesses contratos. Nesse sentido, destacou Campos¹¹ (2020) que:

Diante do agravamento da crise econômica provocada pelo novo coronavírus, estamos vendo um aumento preocupante da inadimplência. Temos hoje cerca de 450.000 pessoas afetadas diretamente por ações de busca e apreensão em todo Brasil.

Diante desse cenário, observa-se que a alta expressiva nas ações de busca e apreensão afetou, sobretudo, famílias de classe média baixa. Isso se deve ao fato de que, em 2020, cerca de 40% dos 642.000 veículos financiados no Brasil à época foram adquiridos por pessoas com renda de até três salários mínimos, conforme apontado por Campos (2020).

Assim, para enfrentar os desafios da pandemia, tornou-se essencial equilibrar a proteção do consumidor com a manutenção da segurança jurídica e o estímulo à recuperação econômica. Entre as soluções conciliatórias sugeridas durante o início da crise, figuravam o dever de renegociar dívidas, a consideração do caso concreto pelo Judiciário em situações de superendividamento e a atuação regulatória do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central, com medidas como a prorrogação de vencimentos, a suspensão da exigibilidade de parcelas e o incentivo à renegociação de dívidas (PALHARES, 2020, p. 598).

Portanto, percebe-se que, frente aos inegáveis vestígios de assolamento econômico e instabilidades sociais decorrentes da emergência sanitária, urgentemente eram necessárias

¹¹ João Henrique Campos - Deputado Federal à época e atual prefeito do Recife.

medidas para amenizar seus impactos, sem deixar de lado a análise dos pilares que sustentam essa modalidade contratual, os quais serão destacados agora.

3.3 Código Civil Brasileiro: Teoria da Imprevisão e a Revisão Contratual

A teoria da imprevisão, que tem suas raízes na França, se baseia na cláusula *rebus sic stantibus*¹², permitindo a revisão dos termos contratuais diante de eventos imprevisíveis que não foram considerados pelas partes ao firmar o contrato. Esse princípio busca garantir que, diante de circunstâncias excepcionais, as obrigações possam ser ajustadas para refletir a nova realidade da relação contratual (CARVALHO, 2020, p. 416).

Como explica Azevedo (2011, p. 64), a cláusula *rebus sic stantibus*:

Apresenta-se com roupagem moderna, sob o nome de teoria da imprevisão, tendo sido construída pela Doutrina, com o intuito de abrandar a aplicação do princípio pacta sunt servanda, quando da alteração brusca das situações existentes no momento da contratação.

Assim, consagrada pelo Código Civil de 2002, essa teoria estabelece que, em contratos de execução continuada ou diferida, as partes podem solicitar a revisão das obrigações pactuadas quando ocorrerem eventos imprevisíveis que alterem a base econômica do acordo. Conforme Palhares (2020, p 602 e 603):

Os artigos 317, 478, 479 e 480 preveem mecanismos de manutenção do equilíbrio contratual em razão de fatos supervenientes imprevisíveis e extraordinários que tornem as prestações excessivamente onerosas.

Portanto, faz-se imprescindível analisar o teor de cada um deles.

O artigo 317 estabelece que, diante de circunstâncias imprevisíveis que causem uma evidente desproporção entre o valor originalmente acordado e o valor no momento da execução, o juiz pode, a pedido de uma das partes, corrigir essa desproporção, visando garantir que a prestação mantenha seu valor real e promovendo maior equilíbrio na relação contratual.

Já o artigo 478 aborda que, nos contratos de execução continuada ou diferida, caso a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa em razão de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, o devedor pode solicitar a resolução do contrato e os efeitos da

¹² Cláusula que surgiu na Idade Média e significa “como se encontram no momento da contratação”.

sentença proferida retroagirão à data da citação. Sequencialmente, o artigo 479 do Código Civil Brasileiro estabelece que “a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato” (BRASIL, 2002, Art. 479).

Por último, o artigo 480 acrescenta que se as obrigações contratuais couberem apenas a uma das partes, essa poderá requerer sua redução ou que se altere a forma de execução, a fim de evitar onerosidade excessiva.

Ressalta-se que, cerca de 18 anos após o Código Civil de 2002, o mundo se vê diante de um dos maiores cenários de crise sanitária e econômica, o qual não impactou uma parcela social de forma isolada, mas todas. Nesse sentido, Carvalho (2020, p. 417) destaca que:

A atual pandemia, essa sim, é um fato imprevisível. Há muito, especialmente nos últimos anos, temos convivido com a notícia de que alguma doença desconhecida surgiu num país distante e que a globalização poderia rapidamente trazê-la até nós. Os cientistas vêm alertando para essa possibilidade e alguns governos até se prepararam para um combate localizado. Mas sempre contávamos com a descoberta de uma vacina ou remédio que debelasse o mal antes que ele nos atingisse.

Logo, em tempos de crise, como a vivenciada durante a pandemia, a teoria da imprevisão ganha destaque ao oferecer um mecanismo jurídico para a revisão de contratos, garantindo que as partes possam readequar suas obrigações frente a eventos imprevisíveis que impactam a base econômica do acordo, promovendo a justiça e a equidade, e assegurando que as obrigações contratuais continuem a refletir as condições reais em que foram celebradas.

3.4 A Função Social dos Contratos de Financiamento Imobiliário e de Veículos

Os contratos são acordos bilaterais que vinculam as partes envolvidas, estabelecendo obrigações que devem ser cumpridas, quase como se fossem leis entre elas. Entretanto, embora se trate de um tema de direito privado, o Código Civil de 2002 incorporou o princípio da função social dos contratos, ressaltando que esses acordos devem atender não apenas aos interesses individuais, mas também contribuir para o bem-estar da sociedade como um todo.

Assim, em seu artigo 421, o ordenamento jurídico dispõe o seguinte:

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. (BRASIL, 2002, Art. 421).

De fato os contratos vão além do acordo de vontades. Isso porque, de acordo com Cavalcante (2020, p. 410):

Os contratantes guardam expectativas em relação ao contrato firmado e visam atender a uma determinada necessidade da vida. Se essa necessidade se perde, há que se discutir o prolongamento da relação decorrente do contrato.

Destaca-se, ainda, que no conceito de SCHREIBER (2019, p. 244): “a função corresponde, em outras palavras, aos interesses que a ordem jurídica pretende realizar por meio do direito em questão”.

Ante o exposto, denota-se que o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), o qual tem a alienação fiduciária como garantia, exerce sua função social à medida que possibilita à população, sobretudo os mais necessitados, à adquirirem sua casa própria.

Destaca-se, que a moradia é um direito social, garantido pela Constituição Federal de 1988, em seu art. 6º, além de estar diretamente ligada à dignidade da pessoa humana¹³ e bem-estar do indivíduo, especialmente em um período de isolamento social, onde as pessoas ficaram reclusas em suas residências, ante o cenário de crise sanitária instaurado pelo coronavírus.

Ademais, destaca-se que os veículos estão intrinsecamente ligados às novas formas de trabalho hodierno, representando um bem indispensável para muitos, sobretudo diante de uma pandemia, a qual expôs a fragilidade do acesso econômico e geográfico à saúde no Brasil.

Logo, no que se refere ao financiamento de veículos, frise Palhares (2020, p. 623) que:

Evidencia a função econômica e social dos contratos de financiamento de veículos quando o devedor exercer a função de taxista ou motorista de aplicativo. Para estas situações, igualmente razoável se mostra a suspensão de exigibilidade das parcelas do financiamento, que deverão ser renegociadas entre as partes. Existe, atualmente, projeto de lei prevendo essa solução.

Portanto, ao considerar a função social dos contratos de financiamento imobiliário e de veículos, é evidente que essas modalidades contratuais desempenham um papel crucial na promoção do bem-estar social e na proteção dos direitos fundamentais dos indivíduos. Tanto a aquisição da casa própria quanto o acesso a veículos são essenciais para garantir a dignidade e a qualidade de vida, especialmente em tempos de crise.

¹³ Artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988.

4. ANÁLISE DAS MEDIDAS ADOTADAS PELO ESTADO BRASILEIRO

A crise desencadeada pela pandemia de COVID-19 exigiu a intervenção do Estado para mitigar os impactos socioeconômicos e preservar tanto os interesses dos credores quanto a proteção dos devedores. Em meio a um cenário de vulnerabilidade, os contratos com garantia por alienação fiduciária — especialmente os relacionados à aquisição de imóveis e veículos — se destacaram como foco das políticas públicas. A natureza contínua desses contratos, aliada ao aumento da inadimplência, evidenciou a necessidade de ações coordenadas para garantir a segurança jurídica e a função social dos contratos, sem desconsiderar o direito dos credores de recuperar seus créditos.

Diante dessa conjuntura, o Estado atuou por meio de medidas oriundas dos três Poderes: o Executivo, responsável por implementar políticas econômicas emergenciais; o Legislativo, com propostas normativas que garantissem maior proteção aos contratantes em situação de vulnerabilidade; e o Judiciário, ao interpretar e aplicar essas normas, buscando equilíbrio entre as partes contratantes e evitando uma onda de execuções que pudesse agravar a crise econômica e social.

A análise crítica das medidas adotadas por cada um desses Poderes revela como as ações e omissões impactaram a resolução dos contratos fiduciários durante a pandemia. Além de apresentar as soluções implementadas, este estudo também investigará a efetividade dessas medidas, buscando compreender em que proporções elas foram suficientes para assegurar a estabilidade jurídica e o cumprimento da função social dos contratos.

Nesse sentido, serão detalhadas as ações específicas promovidas por cada um dos Poderes e avaliadas suas implicações para a execução dos contratos fiduciários.

4.1 Os Impactos das Medidas Provisórias do Poder Executivo no Contexto de Crise Econômica

As Medidas Provisórias são um importante instrumento legislativo de base constitucional¹⁴, utilizado pelo Poder Executivo em situações de relevância e urgência, tendo força de lei e vigência imediata. De acordo com Silva e Fernandes (2020, p. 801):

a urgência referida na Constituição da República de 1988 consubstancia-se em uma hipótese que requer positividade premente, não sendo possível aguardar o tempo necessário do processo legislativo ordinário, nem mesmo se socorrendo da alegação de urgência no trâmite, facultada no artigo 64, §§ 1º e 2º da Lei Maior, sob pena de ocasionar riscos ou danos à coletividade.

Diante disso, entende-se que as Medidas Provisórias possuíam um potencial indispensável a fim de minimizarem os impactos da pandemia da COVID-19, sobretudo para buscar manter a estabilidade econômica da parcela social mais vulnerável financeiramente e, consequentemente, evitar grandes impactos nas relações privadas estabelecidas antes desse contexto que demandou respostas rápidas e efetivas.

As Medidas Provisórias nº 958/2020¹⁵ e nº 1.028/2021¹⁶, em que pese não tenham sido direcionadas especificamente para os contratos com garantia por alienação fiduciária, desempenharam um papel central no enfrentamento dos desafios econômicos gerados pela pandemia da COVID-19. Isso porque ambas foram implementadas com o objetivo de facilitar o acesso ao crédito e mitigar os impactos financeiros sobre pessoas físicas e jurídicas, proporcionando maior liquidez em um momento de crise generalizada.

Essas disposições emergenciais apresentaram similaridades importantes, tais quais a flexibilização temporária de requisitos legais para contratação e renegociação de operações de crédito. Até 30 de setembro de 2020, a MP nº 958/2020 dispensou instituições financeiras públicas de exigências relacionadas à regularidade fiscal e trabalhista, aliviando o cumprimento de obrigações por parte dos devedores.

Já a Medida Provisória nº 1.028/2021, por sua vez, estendeu essa dispensa às instituições financeiras privadas até 30 de junho de 2021, ampliando o alcance da medida e

¹⁴ Art. 62 da Constituição Federal de 1988.

¹⁵ Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/mpv/mpv958.htm.

¹⁶ Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1028.htm.

incorporando mecanismos de transparência, com a obrigatoriedade de relatórios periódicos sobre contratações e renegociações¹⁷.

Ademais, cabe salientar a Medida Provisória nº 936/2020¹⁸, convertida na Lei nº 14.020/2020, que tinha como objetivo dar continuidade aos vínculos empregatícios, a fim de garantir a manutenção do poder econômico dos trabalhadores e reduzir os impactos negativos durante a crise da COVID-19.

Dessa forma, por meio desse ato normativo, o Poder Executivo criou o Benefício Emergencial de Preservação do Emprego e da Renda, buscando evitar demissões em massa, garantir renda mínima aos trabalhadores e assegurar maior estabilidade econômica às famílias¹⁹. Portanto, em seu art. 5º, a Medida Provisória ressaltou o que segue:

Art. 5º Fica criado o Benefício Emergencial de Preservação do Emprego e da Renda, a ser pago nas seguintes hipóteses:

I - redução proporcional de jornada de trabalho e de salário; e

II - suspensão temporária do contrato de trabalho.

Além de estabelecer medidas como a redução proporcional de jornada e salário e suspensão temporária de contratos de trabalho²⁰ como hipóteses de recebimento do referido benefício, em seu artigo 11º, § 4, permitiu a redução salarial por meio de acordo entre empregado e empregador, sem participação direta do sindicato, apenas com posterior comunicação a este, como se lê:

Art. 11. [...] § 4º Os acordos individuais de redução de jornada de trabalho e de salário ou de suspensão temporária do contrato de trabalho, pactuados nos termos desta Medida Provisória, deverão ser comunicados pelos empregadores ao respectivo sindicato laboral, no prazo de até dez dias corridos, contado da data de sua celebração.

Assim, apesar de objetivar a proteção do emprego e segurança econômica da grande massa de trabalhadores do país, acabou por ir de encontro com determinações constitucionais dispostas no art. 7º da CRFB/88, as quais vedam a irredutibilidade de salário, que somente poderiam ser realizadas em acordos coletivos com obrigatória participação do sindicato.

¹⁷ Art. 1º, §, MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.028, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2021.

¹⁸ Instituiu o Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e da Renda e dispõe sobre medidas trabalhistas complementares para enfrentamento do estado de calamidade pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/mpv/mpv936.htm.

¹⁹ Art 3º, inciso I, e Art. 5º da Medida Provisória 936/2020.

²⁰ Art. 3º, incisos II e III, e art. 5º da Medida Provisória 936/2020.

Posteriormente, a Medida Provisória nº 1.061/2021²¹, transformada na Lei nº 14.284/2021, trouxe um marco importante ao instituir o programa Auxílio Brasil, que substituiu o Bolsa Família como política de assistência social destinada às famílias de baixa renda. Logo, muito embora também não tenha relação direta com os contratos fiduciários, sua inclusão no contexto das medidas emergenciais adotadas durante a pandemia da COVID-19 acaba por impactar diretamente na situação financeira da parcela populacional mais vulneráveis, as quais, de acordo com Campos (2020), são as que mais optam por adquirir veículos financiados com garantia por alienação fiduciária no país.

Ante o exposto, percebe-se que apesar do grande número de contratos de financiamento com garantia por alienação fiduciária no país, os quais são geralmente utilizados para aquisição de bens extremamente relevantes para qualidade de vida e exercício de direitos fundamentais, poucas e deficientes foram as medidas adotadas a fim de, efetivamente e diretamente, controlar a resolução dos contratos garantidos fiduciariamente.

Assim, embora diversas medidas provisórias tenham oferecido soluções pontuais para mitigar os impactos financeiros gerais, a ausência de regulamentações voltadas diretamente para o universo dos contratos que utilizam esse direito real de garantia revela uma lacuna nas políticas emergenciais destinadas a proteger os devedores em situações de crise econômica severa.

4.2 As Medidas do Poder Legislativo na Proteção de Direitos e Mitigação de Impactos da Pandemia

O período de pandemia, marcado por seus impactos imensuráveis em diversos setores e âmbitos, evidenciou a necessidade urgente de adoção e proposição de projetos de lei pelo Poder Legislativo. Tais iniciativas mostraram-se essenciais para garantir a segurança jurídica e assegurar o equilíbrio das relações contratuais durante o tempo em que se fizessem necessárias, uma vez que não se podia prever quanto tempo o período de crise iria persistir.

²¹ Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/mpv/mpv1061.htm.

O Projeto de Lei nº 872, de 2020, apresentado em 23 de março de 2020 pelo Senador Jaques Wagner (PT/BA), propôs a suspensão de processos judiciais relacionados a ordens de despejo, cobranças e execuções de valores oriundos de contratos com garantias hipotecárias, alienação fiduciária, aluguéis ou dívidas semelhantes durante o estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional. A medida visava proteger devedores economicamente afetados pela pandemia da COVID-19, evitando a perda de bens essenciais e assegurando a manutenção de moradias e meios de subsistência. Os dispositivos principais do projeto são apresentados no texto normativo, conforme exposto abaixo:

Art. 1º Ficam suspensos, no curso de estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional, processos judiciais com pedido de ordem de despejo e reintegração de posse, em caráter definitivo ou em tutela de urgência, motivados pelo não pagamento de empréstimos imobiliários, aluguéis ou fim de comodato; bem como ações de execução de hipotecas e alienação fiduciária de imóveis residenciais.

Art. 2º Fica suspenso o cumprimento de ordem de despejo e demais, descritas no artigo 1º, no curso de estado de calamidade pública reconhecido pelo Congresso Nacional, ainda que tal ordem tenha sido emanada antes do estado de calamidade pública.

No entanto, até o presente momento, o Projeto de Lei nº 872/2020 não foi votado nem aprovado pelo Senado. Ele continua em tramitação na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), aguardando a análise da compatibilidade financeira e orçamentária pelo Ministério da Economia, conforme os ofícios enviados e não houve movimentações significativas ou decisões definitivas desde dezembro de 2022.

Paralelamente, o Projeto de Lei nº 2.513/2020, foi apresentado em 11 de maio de 2020 pelo Deputado João Henrique Campos (PSB-PE), propunha a suspensão da concessão de medidas liminares em processos de busca e apreensão de bens em alienação fiduciária durante o período da pandemia de COVID-19. O objetivo era impedir que, durante o estado de calamidade pública, credores retomassem bens financiados devido ao atraso no pagamento das parcelas, por meio de alterações no Decreto-Lei n.º 911, de 1.º de outubro de 1969. Um dos pontos centrais dessas alterações era o parágrafo 16, que estabelecia:

Não serão concedidas liminares nos processos de busca e apreensão em alienação fiduciária, ajuizados a partir de 20 de março de 2020, em razão do inadimplemento nos financiamentos bancários, devendo tal impossibilidade perdurar até um mês após o fim da vigência do estado de calamidade instituído pelo Decreto Legislativo n.º 6, de 2020^[1].

Adicionalmente, o parágrafo 17 garantia ao devedor inadimplente a possibilidade de quitar o saldo devedor em até 12 prestações mensais, desde que houvesse o pagamento das

parcelas vencidas para assegurar a continuidade do contrato [OBJ]. Já o parágrafo 18 vedava a concessão de liminares de busca e apreensão nos casos em que o devedor tivesse pago, pelo menos, 50% do valor financiado, protegendo aqueles com histórico de adimplemento razoável [OBJ].

Em sua justificativa, o projeto reconhecia a gravidade da situação econômica do país e a vulnerabilidade das famílias de baixa renda. Segundo a FEBRABAN, cerca de 450.000 pessoas já eram afetadas diretamente por ações de busca e apreensão no Brasil em maio de 2020. Ademais, destacava que “40% dos 642.000 veículos financiados no Brasil pertencem a pessoas com renda de até três salários mínimos” [OBJ]. Nesse contexto, o texto ressaltava que a retirada desses veículos poderia comprometer a subsistência de muitas famílias, sobretudo aquelas dependentes de transporte próprio para trabalho ou atendimento de emergências.

Contudo, o projeto não avançou no processo legislativo. Em 25 de maio de 2021, foi encaminhado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para apreciação. Desde então, não houve designação de relator, e o projeto permanece aguardando análise. Portanto, até a presente data, o PL 2.513/2020 não foi aprovado nem transformado em lei. [OBJ]

Posteriormente, em 07 de junho de 2023, a deputada federal Laura Carneiro fez um requerimento solicitando a declaração de prejudicialidade de proposições relativas à COVID-19, que tramitam na Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania, dentre elas, o PL 2.513/2020²².

Diante disso, percebe-se que, embora o Poder Legislativo tenha formulado propostas para mitigar os impactos econômicos e sociais causados pela pandemia, muitas iniciativas permaneceram estagnadas no processo legislativo e não alcançaram a efetividade desejada.

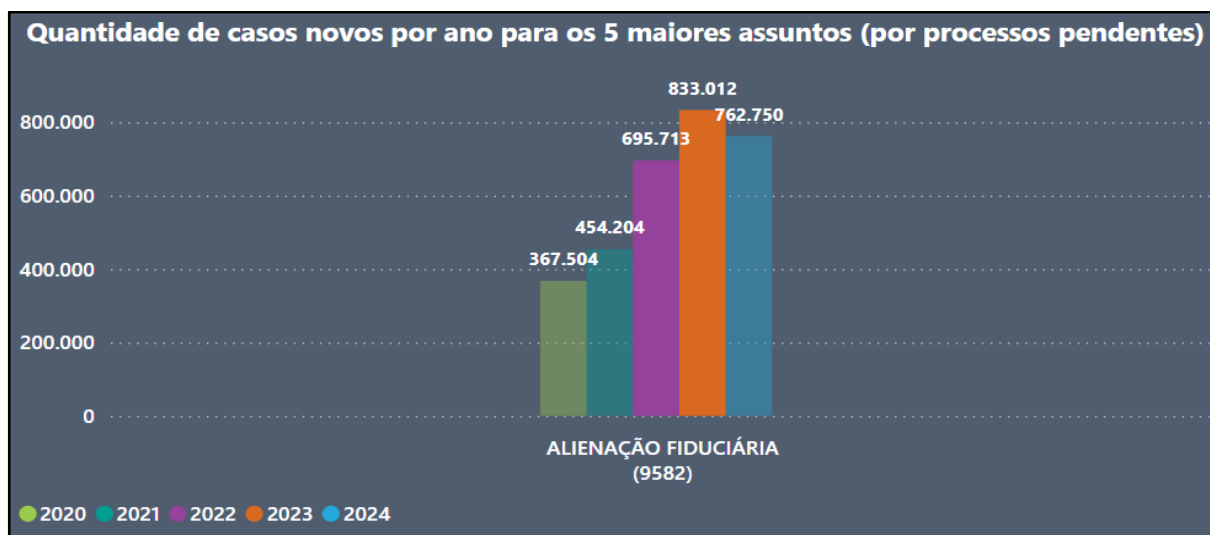
4.3 Os Entendimentos do Poder Judiciário em Resposta aos Casos Concretos de Insegurança Jurídica durante a Pandemia

²²https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2285514&filename=Tramitacao-PL%202513/2020

Em meio a este cenário de insegurança jurídica, o Poder Judiciário teve de atuar de forma residual e, muitas vezes, suplementar ao que não foi efetivamente resolvido pelo Poder Legislativo durante a pandemia. A ausência de aprovação de projetos de lei como o PL 872/2020 e o PL 2.513/2020, que buscavam suspender despejos, reintegrações de posse e ações de busca e apreensão durante o estado de calamidade pública, transferiu ao Judiciário a responsabilidade de equilibrar, caso a caso, os interesses conflitantes entre credores e devedores.

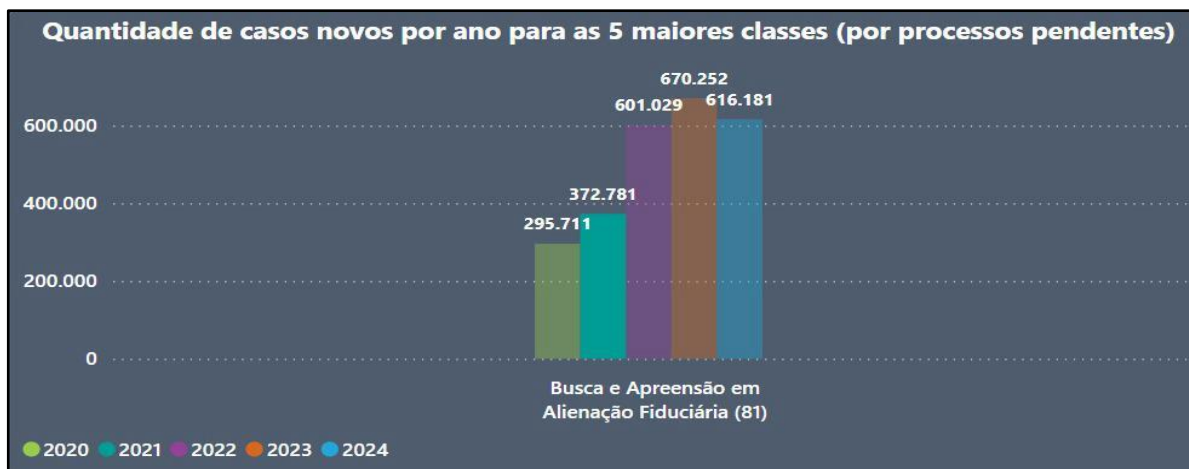
Antes de analisar as decisões proferidas durante o período em questão, é fundamental considerar os dados apresentados no relatório Justiça em Números do Conselho Nacional de Justiça (CNJ, 2024) sobre a quantidade de litígios relacionados à alienação fiduciária (figura 4), bem como novos casos de busca e apreensão relacionados à alienação fiduciária (figura 5). Observa-se que, embora 2020 tenha marcado o início da crise pandêmica, os anos subsequentes registraram, em ambos os gráficos, um aumento significativo no número de novos processos, reflexo dos impactos prolongados na economia nacional.

Figura 4 – Números de casos novos por ano relacionados à alienação fiduciária.



Fonte: Justiça em Números, CNJ (2024).

Figura 5 – Números de casos novos por ano relacionados à busca e apreensão em alienação fiduciária.



Fonte: Justiça em Números, CNJ (2024).

Dessa forma, serão apresentadas algumas jurisprudências colacionadas pelo autor, voltadas aos litígios envolvendo veículos e habitações financiadas com garantia fiduciária, as quais ilustram a forma como o Poder Judiciário enfrentou os desafios envolvendo contratos de alienação fiduciária durante a pandemia.

Inicialmente, será realizada a análise de entendimentos jurisprudenciais provenientes do Tribunal de Justiça do Maranhão. O Agravo de Instrumento 0804231-52.2021.8.10.00000²³, buscava reformar a decisão que havia concedido liminar de busca e apreensão ao banco por motivo de inadimplência no contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária.

O agravante alegou dificuldades financeiras decorrentes da pandemia da COVID-19 e solicitou a aplicação das teorias do adimplemento substancial²⁴ e da imprevisão, visando manter a posse do veículo. Contudo, a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Maranhão entendeu que a simples alegação de prejuízos financeiros em decorrência da pandemia, sem a comprovação objetiva de alteração imprevista e significativa nas condições do contrato, não é

²³ AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO MOTIVADA PELA INADIMPLÊNCIA DE PARCELAS DO FINANCIAMENTO. PURGAÇÃO DA MORA. PAGAMENTO DO VALOR INTEGRAL DA DÍVIDA EM CINCO DIAS. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. AFASTADA. PANDEMIA DA COVID 19. TEORIA DA IMPREVISÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. AGRAVO NÃO PROVIDO. (AI 0804231-52.2021.8.10.00000, Rel. Desembargador(a) JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO, 3ª CÂMARA CÍVEL, DJe 12/09/2022).

²⁴ Não se aplica a teoria do adimplemento substancial aos contratos de alienação fiduciária em garantia regidos pelo Decreto-Lei 911/69, de acordo com informativo 599 do STJ.

suficiente para a aplicação da teoria da imprevisão. Dessa forma, o Tribunal conheceu o agravo, mas negou provimento ao recurso, mantendo a liminar que determinou a busca e apreensão do veículo.

O TJMA, ainda, ao julgar ações de natureza semelhante, seguiu rigorosamente as disposições do Decreto-Lei nº 911/69, sem promover qualquer flexibilização nos pactos firmados entre particulares. Esses posicionamentos merecem ser apresentados na íntegra:

O estado de calamidade pública decorrente da Pandemia COVID-19, por si só, também não deve ensejar, a priori, interferências, de forma indiscriminada, do Poder Judiciário nos contratos pactuados, máxime quando a pretendida revisão contratual deve ser perquirida em demanda própria, especialmente porque também o contrato livremente celebrado é válido e deve ser cumprido em seus exatos termos, até que seja revisado pelo Poder Judiciário. (AI 0809361-23.2021.8.10.0000, Rel. Desembargador(a) CLEONES CARVALHO CUNHA, 3ª CÂMARA CÍVEL, DJe 02/08/2021)²⁵.

Os efeitos da pandemia de COVID-19 não podem ser considerados para fins de alteração do regime de garantia estabelecido no Decreto-Lei nº 911/69, em virtude da necessidade de resguardo da segurança jurídica pertinente a essa diferenciada categoria contratual. De toda sorte, inexistem nos autos elementos aptos a demonstrar os efeitos da COVID-19 em relação a este caso concreto, afetando a capacidade do devedor fiduciante de arcar com as prestações do bem. (ApCiv 0802069-68.2020.8.10.0049, Rel. Desembargador(a) KLEBER COSTA CARVALHO, 1ª CÂMARA CÍVEL, DJe 17/05/2021)²⁶.

Percebe-se que, em outros tribunais, os entendimentos variaram. Em sede de Agravo de Instrumento 5042227-12.2020.8.21.7000, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul²⁷, reconheceu a pandemia da COVID-19, como evento extraordinário e imprevisível, configurando caso fortuito ou força maior. Nesse contexto, o agravante, motorista autônomo de transporte escolar, foi diretamente afetado pela suspensão das aulas, que comprometeu sua capacidade financeira. Por isso, determinou-se a suspensão temporária da exigibilidade das prestações e encargos de contratos bancários, além de proibir a busca e apreensão do veículo

²⁵ PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. LIMINAR DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. ACERTO. REQUISITOS LEGAIS SATISFEITOS. PANDEMIA DA COVID-19. INSUFICIÊNCIA. IMPROVIMENTO. (AI 0809361-23.2021.8.10.0000, Rel. Desembargador(a) CLEONES CARVALHO CUNHA, 3ª CÂMARA CÍVEL, DJe 02/08/2021)

²⁶ DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PURGA DA MORA. PARCELAS VENCIDAS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DO DÉBITO. ART. 3º DO DECRETO-LEI Nº 911/69. INCONSTITUCIONALIDADE. INEXISTÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DE COVID-19. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (ApCiv 0802069-68.2020.8.10.0049, Rel. Desembargador(a) KLEBER COSTA CARVALHO, 1ª CÂMARA CÍVEL, DJe 17/05/2021).

²⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 50422271220208217000**. Relator: Cairo Roberto Rodrigues Madruga. Julgado em: 31 mar. 2021. Disponível em: <https://tjrs.jus.br>.

financiado, com base nos artigos 393 do Código Civil e 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, o Tribunal de Justiça de São Paulo²⁸, no Agravo de Instrumento nº 2197776-76.2020.8.26.0000, adotou entendimento diverso ao enfrentar uma situação semelhante. No caso, apesar de o agravante também ser transportador escolar e alegar que o inadimplemento das parcelas contratuais foi ocasionado pela pandemia da COVID-19, o Tribunal considerou que a obrigação de pagamento das prestações deveria ser mantida. Fundamentou sua decisão no artigo 3º, caput, do Decreto-Lei nº 911/69, que regula os financiamentos garantidos por alienação fiduciária, e destacou a previsão do retorno das aulas presenciais em São Paulo como um indicativo da possibilidade de recuperação financeira. Assim, a busca e apreensão do veículo foi concedida, e o recurso do devedor foi negado.

Cabe salientar, ainda, que em sede de Agravo de Instrumento de nº 5829211-28.2020.8.13.0000, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais²⁹ manteve a concessão da medida liminar de busca e apreensão de veículo por entender que a simples alegação, sem prova, de dificuldade financeira em razão da pandemia da COVID-19 não tem o condão de conservar o devedor em posse do bem objeto do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária.

Ademais, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença e desproveu Apelação Cível de nº 0140300-09.2020.8.19.0001³⁰, a qual foi interposta a fim de reverter a concessão da busca e apreensão de veículo adquirido por pessoa jurídica. Nas palavras da Desembargadora Relatora, Maria Inês da Penha Gaspar:

Acrescente-se, ainda, que a alegação de crise financeira mundial e a epidemia de Covid -19 não constituem argumentos aptos a reverter a decisão atacada, eis que necessário o cumprimento do contrato, além de a medida estar prevista em lei específica e seus requisitos terem sido preenchidos, não se prestando a pandemia

²⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 2197776-76.2020.8.26.0000**. Relator: Francisco Carlos Inouye Shintate. Julgado em: 2 out. 2020. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Coronavirus/material/CadicrimCovid19Boletim5.pdf>.

²⁹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 5829211-28.2020.8.13.0000**. Relator: Marcelo Pereira da Silva. Julgado em: 12ª Câmara Cível. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: 30 dez. 2024.

³⁰ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 5829211-28.2020.8.13.0000**. Relator: Maria Inês da Penha Gaspar. Julgado em: 20ª Câmara Cível. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004DEDDC4D30A2F5FC476B8D6F72EB54053C5111A4E1A20>. Acesso em: 30 dez. 2024.

mundial de Covid-19 como uma panaceia para justificar o afastamento de quaisquer normas e desconsiderar o devido processo legal.

No contexto dos imóveis, houve decisões judiciais que admitiram a possibilidade de suspender temporariamente as parcelas de contratos garantidos por alienação fiduciária, especialmente em situações de impacto financeiro provocado pela pandemia da COVID-19.

Com fundamento no reconhecimento de evento imprevisível e superveniente caracterizado como força maior, decisões como a proferida em Apelação Cível nº 0019736-34.2020.8.16.0017, do Tribunal de Justiça do Paraná, evidenciaram o desequilíbrio contratual e aplicaram a teoria da imprevisão para justificar a suspensão dos pagamentos sem a incidência de encargos moratórios.

Em outro caso analisado pela 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, Agravo de Instrumento nº 0074837-10.2020.8.16.0000, foi mantida tutela de urgência concedida pelo juízo *a quo* para suspender a consolidação da propriedade do imóvel em razão de inadimplemento contratual do comprador, cuja situação financeira foi agravada pela pandemia.

Também fundamentada na crise sanitária e os problemas econômicos enfrentados pelo contratante, a decisão apontou a ocorrência de onerosidade excessiva decorrente de fato imprevisível e inevitável, assegurando ao comprador tempo para renegociar o contrato e manter a posse do imóvel utilizado como moradia, protegendo-o do risco iminente de perda.

No Agravo de Instrumento nº 2060227-24.2020.8.26.0000, o Tribunal de Justiça de São Paulo apresentou entendimento divergente em situação análoga. Nesse caso, o autor pleiteava, em virtude da pandemia da COVID-19, a suspensão ou prorrogação do contrato de financiamento imobiliário firmado com o banco recorrido, até o restabelecimento de sua condição financeira. Contudo, a 26ª Câmara de Direito Privado do TJSP posicionou-se da seguinte forma:

Cumprе ressaltar que as relações contratuais são regidas, dentre outras cláusulas, pelo *pacta sunt servanda*, de tal forma que não cabe ao Judiciário substituir a vontade dos contratantes, vez que não há elementos, ainda que mínimos, a confirmar que o negócio jurídico está eivado de vícios.

Quanto aos supostos danos que os indivíduos venham a ter nos seus negócios jurídicos, em decorrência da atual pandemia, esse fato per se “não justifica a suspensão ou o rompimento de contratos, sem que haja qualquer comprovação dos danos causados, sob pena de se gerar situação futura irremediável, quiçá mais prejudicial do que a atualmente encontrada, além de implicar ofensa ao princípio da segurança jurídica.

A 13ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Maranhão, nos autos do processo nº 1047347-96.2023.4.01.3700, indeferiu a tutela antecipada que buscava suspender o leilão extrajudicial de um imóvel, proibir sua transferência na matrícula e manter a posse do bem até o julgamento do mérito. A fundamentação do pedido incluiu, entre outros argumentos, os efeitos da crise econômica causada pela pandemia, mas, nas palavras do julgador, Dr. JOSÉ MAGNO LINHARES MORAES: “Evidentemente que a economia tem sofrido bastante como resultado da pandemia da COVID-19, porém não se pode esquecer de honrar os compromissos, ainda que parcialmente.”³¹.

Ante o exposto, percebe-se que as decisões judiciais apresentadas evidenciam a complexidade e a diversidade de entendimentos adotados pelo Poder Judiciário frente aos desafios contratuais impostos pela pandemia da COVID-19. Fundamentando os entendimentos com base em princípios como a força maior, teoria da imprevisão e o pacta sunt servanda, os tribunais buscaram equilibrar os direitos dos credores e dos devedores diante de circunstâncias excepcionais, demonstrando a ausência de uniformidade nos posicionamentos.

31

Disponível

em:

<https://pje1g.trf1.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=7421defa7ffe75f906aa79fb0373fb2462ba7ff47a6f39a7d02d28d7d7232b64c6ae9c57dcd19a1cce308e34dd484871d70f77523835f810>.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho abordou criticamente os contratos garantidos por alienação fiduciária durante a pandemia de COVID-19, focando no contexto de crise financeira que desestabilizou a economia brasileira e afetou a capacidade de adimplemento contratual. A escolha do tema se justificou pela relevância prática desses contratos, frequentemente associados à aquisição de bens essenciais como imóveis e veículos, e pela importância de analisar as medidas jurídicas adotadas durante períodos de crise, tanto para a promoção da segurança jurídica quanto para a preservação da função social dos contratos.

A metodologia descritivo-explicativa utilizada permitiu examinar o conceito e características desse direito real de garantia, legislações específicas, sua relevância no cenário econômico e suas resoluções frente ao contexto de crise. A análise destacou os conflitos entre credores e devedores, os desafios impostos pela pandemia e a atuação dos Poderes Públicos na mitigação de seus efeitos.

Os objetivos do trabalho foram amplamente atingidos, especialmente ao esclarecer como o ordenamento jurídico brasileiro se posicionou frente ao desequilíbrio econômico gerado pela pandemia e ao debater a efetividade de instrumentos normativos na proteção de direitos e garantias contratuais.

Assim, a pesquisa demonstrou que, embora algumas medidas tenham proporcionado certa segurança às partes envolvidas, percebe-se que houve limitações em atender plenamente as necessidades de todos diante do contexto atípico.

Isso porque, a ausência de medidas específicas por parte do Poder Executivo, aliado à morosidade do processo legislativo, haja vista a ausência de aprovação e implementação de medidas como os Projetos de Lei nº 872/2020 e nº 2.513/2020, demonstra a dificuldade em alinhar a celeridade exigida por situações emergenciais com a complexidade inerente ao sistema legislativo.

Com efeito, restou ao Poder Judiciário a responsabilidade de equilibrar, de forma individualizada, os interesses conflitantes entre as partes, diante da omissão legislativa. O que se depreende, portanto, é que o Estado não conseguiu garantir, de forma plena, a segurança jurídica e a função social dos contratos com garantia por alienação fiduciária, haja vista que as

partes mais vulneráveis dos contratos viram-se desamparadas em diversos momentos, sem uma resposta uniforme ou suficiente para atender às suas necessidades.

Embora o Poder Judiciário tenha adotado medidas pontuais com base em princípios como a boa-fé, a teoria da imprevisão e a proteção à moradia, essas decisões muitas vezes variaram de acordo com o caso concreto, gerando incertezas para credores e devedores, além de excluir os que não recorreram ao judiciário.

Além disso, a análise dos entendimentos jurisprudenciais colacionados revelou uma dicotomia entre as abordagens adotadas. De um lado, uma postura estritamente formalista, que seguiu rigorosamente os ordenamentos jurídicos e os ritos pré-estabelecidos para a resolução desses contratos. De outro, uma abordagem mais minuciosa, que considerou os efeitos concretos da calamidade pública e seus impactos na realidade social e econômica das partes que recorreram ao judiciário.

O estudo conclui, portanto, que, embora muitos contratos tenham resistido ao período pandêmico, a diversidade das decisões judiciais, atrelada à morosidade do processo legislativo e ausência de medidas provisórias específicas, revelaram a necessidade de evolução legislativa e desenvolvimento de precedentes jurídicos a fim de se evitar instabilidades em situações semelhantes futuramente. Além disso, recomenda-se que pesquisas futuras aprofundem a análise dessas questões, contribuindo para a construção de um arcabouço jurídico mais sólido e coerente.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Comentários ao novo Código Civil: volume VII: das várias espécies de contrato**. 2. ed. rev. e atual. Coordenação: Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Mercado imobiliário**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em: 30 set. 2024.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 05 de outubro de 2024.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Art. 1.197**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 20 de setembro de 2024.

BRASIL. República Federativa do. **Decreto lei n.º 911 de 03 de outubro de 1969**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 1 outubro de 2024.

BRASIL. República Federativa do. **Lei n.º 9.514, de 20 De Novembro de 1997**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 1 outubro de 2024.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. Campos, João H. **Aumento da inadimplência leva a 450 mil pessoas a ações de busca e apreensão. Agência Câmara de Notícias, Brasília, 2020**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/660977-projeto-impede-durante-a-pandemia-apreensao-de-bem-financiado-por-atraso-no-pagamento/>. Acesso em: 04 de outubro de 2024.

CARVALHO, Mônica Rodrigues Dias de. **Impossibilidade de cumprimento das obrigações de meio, resultado e garantia nas relações de consumo durante a pandemia da Covid-19.** São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. V. 2. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Direito-do-Consumidor%3Dreflexoes_v.2.pdf. Acesso em: 05 de outubro de 2024.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.** Adequação da Cláusula Penal aos Princípios do Código de Defesa do Consumidor. In Revista de Direito Imobiliário. n.45. São Paulo: IRIB, 1998, p. 8.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em Números, 2024.** Disponível em: <https://justica-em-numeros.cnj.jus.br/>. Acesso em: 20 jan. 2025.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.** 2. ed. São Paulo: Método, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Direitos das Coisas.** 29ª Ed. 2ª Tiragem. São Paulo. Editora Saraiva, 2014.

IBGE. **Com pandemia, 20 estados têm taxa média de desemprego recorde em 2020.** Agência de Notícias IBGE, 2021. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/30235-com-pandemia-20-estados-tem-taxa-media-de-desemprego-recorde-em-2020>. Acesso em: 2 de outubro de 2024.

IBGE. **Produto Interno Bruto – PIB 2020**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/indicadores>. Acesso em: 03 de outubro de 2024.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 0804231-52.2021.8.10.0000**. Relator: Desembargador Jamil de Miranda Gedeon Neto.. Terceira Câmara Cível. Julgamento: 01 a 08 de setembro de 2022. Disponível em: <https://jurisconsult.tjma.jus.br/#/sg-jurisprudence-form>. Acesso em: 20 jan. 2025.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 0809361-23.2021.8.10.0000**. Relator: CLEONES CARVALHO CUNHA, 3ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 22 a 29 de setembro de 2021. Disponível em: <https://jurisconsult.tjma.jus.br/#/sg-jurisprudence-form>. Acesso em: 20 jan. 2025.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 0802069-68.2020.8.10.0049**. Relator: KLEBER COSTA CARVALHO, 1ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento: 17 de maio de 2021. Disponível em: <https://jurisconsult.tjma.jus.br/#/sg-jurisprudence-form>. Acesso em: 20 jan. 2025.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 5829211-28.2020.8.13.0000**. Relator: Marcelo Pereira da Silva. Julgado em: 12ª Câmara Cível. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: 30 de dezembro de 2024.

PALHARES, Cinara. **Direito do Consumidor: reflexões quanto aos impactos da pandemia de Covid-19**. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2020. V. 2. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Direito-do-Consumidor%3Dreflexoes_v.2.pdf. Acesso em: 02 de outubro de 2024.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento n.º 0074837-10.2020.8.16.0000**. Relator: Rafael Vieira de Vasconcellos Pedroso. Julgado em: 9ª Câmara Cível. Julgado em 10/04/2021. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000016217171/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0074837-10.2020.8.16.0000>. Acesso em: 02 de janeiro de 2025.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n.º 0019736-34.2020.8.16.0017**. Relator: Arquelau Araujo Ribas. Julgado em: 9ª Câmara Cível. Julgado em 29/05/2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000020149381/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0019736-34.2020.8.16.0017>. Acesso em: 02 de janeiro de 2025.

PIERI, Renan Gomes de. **Pandemia e a queda do poder aquisitivo dos brasileiros**. FGV, 23 de setembro de 2021. Disponível em: <https://portal.fgv.br/artigos/pandemia-e-queda-poder-aquisitivo-brasileiros>. Acesso em: 03 de outubro de 2024.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n.º 5829211-28.2020.8.13.0000**. Relator: Maria Inês da Penha Gaspar. Julgado em: 20ª Câmara Cível. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004DEDDC4D30A2F5FC476B8D6F72EB54053C5111A4E1A20>. Acesso em: 30 dez. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento n.º 50422271220208217000**. Relator: Cairo Roberto Rodrigues Madruga. Julgado em: 31 mar. 2021. Disponível em: <https://tjrs.jus.br>. Acesso em: 30 de dezembro de 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento n. 2060227-24.2020.8.26.0000**. Relator: Antonio Nascimento. Comarca: São Paulo. Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado. Data de julgamento: 18 de abril de 2020. Publicação: 18 de abril de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 02 de janeiro de 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento n.º 2197776-76.2020.8.26.0000**. Relator: Francisco Carlos Inouye Shintate. Julgado em: 2 out. 2020. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Coronavirus/material/CadicrimCovid19Boletim5.pdf>. Acesso em: 30 dezembro de 2024.

SENADO FEDERAL. Projeto de Lei nº 872, de 2020. **Suspende processos judiciais com pedido de despejo ou de cobrança de dívidas durante o estado de calamidade pública**.

2020. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141172>. Acesso em: 13 de dezembro de 2024.

SCHREIBER, Anderson et al. **Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 244.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO (TRF1). **Processo nº 1047347-96.2023.4.01.3700**. Juiz Federal: JOSÉ MAGNO LINHARES MORAES. Comarca: São Luís. Órgão julgador: 13ª Vara Federal Cível da SJMA. Publicada em 26 jun. 2023. Disponível em: <https://pje1g.trf1.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/listView.seam?ca=c7c9747f33563be288a9cd8667c8e1ddae18f5479178b8f1>.