



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR DE DESPEJO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO
RESIDENCIAL DURANTE A PANDEMIA DA COVID 19 E O DIREITO À MORADIA

Mariana Cristina Pinto Monteiro

Rio de Janeiro
2021

MARIANA CRISTINA PINTO MONTEIRO

A CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR DE DESPEJO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO
RESIDENCIAL DURANTE A PANDEMIA DA COVID 19 E O DIREITO À MORADIA

Artigo científico apresentado como exigência
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Nelson C. Tavares Junior

Mônica Cavalieri Fetzner Areal

Ubirajara da Fonseca Neto

A CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR DE DESPEJO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DURANTE A PANDEMIA DA COVID 19 E O DIREITO À MORADIA

Mariana Cristina Pinto Monteiro

Graduada pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Servidora Pública.

Resumo – as relações contratuais, tradicionalmente, são regidas pela autonomia da vontade e pelo princípio da obrigatoriedade dos pactos (*pacta sunt servanda*). Com os contratos de locação não seria diferente. Contudo, através da perspectiva civil-constitucional, a releitura da teoria contratual passou a ser permeada por valores como a dignidade da pessoa humana e solidariedade. Essa abordagem contemporânea foi fundamental para a tomada de decisões acerca da concessão de despejos liminares por inadimplemento durante a pandemia da Covid 19. A essência do trabalho é questionar as ordens imediatas de desocupação de imóvel em contratos de locação residencial no período de crise sanitária e o comportamento dos órgãos estatais sobre o tema, bem como identificar uma alternativa para o confronto entre locador e locatário.

Palavras-chave – Direito Civil. Despejo. Direito à Moradia. Pandemia covid-19.

Sumário – Introdução. 1. As medidas liminares durante a pandemia da covid-19 nas ações de despejo de imóveis residenciais por falta de pagamento. 2. A afetação dos contratos de locação residencial em razão da crise financeira provocada pela pandemia da covid-19. 3. Atuação legislativa e judiciária sobre o cumprimento de ordem liminar de despejo durante o período da pandemia da covid-19. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica discute a gravidade do desalijo forçado, através de concessão de liminares, diante do cenário de pandemia da covid-19. Procura-se demonstrar que o cumprimento da liminar, em virtude do inadimplemento, ainda que com respaldo na lei, pode gerar consequências irreversíveis a diversas famílias, em violação à dignidade da pessoa humana.

Objetiva-se discutir a ponderação dos direitos nas relações locatícias inadimplidas por falta de pagamento durante o período da pandemia da covid-19. Verifica-se que há uma situação excepcional que não pode ser remediada indistintamente para todos os casos que se apresentem.

O embate entre o direito de moradia e o direito do locador de reaver seu imóvel face ao inadimplemento contratual ganha destaque no momento de crise sanitária, sobretudo pela repercussão econômica negativa, na maior parte dos casos, para ambos os contratantes.

Para compreender o tema, é preciso apontar que as relações locatícias são regidas eminentemente pelo Direito Civil. No entanto, da interpretação das normas privadas à luz do

Direito Constitucional emerge o Direito Civil Constitucional. Nesse sentido, a dignidade da pessoa humana, erigida com fundamento do Estado Democrático de Direito, nos exige refletir se seria possível o direito do proprietário se sobrepor ao direito à moradia. E ainda, se o paradigma da sociabilidade, presente no Código Civil de 2002, que nos provoca a evitar situações egoístas dentro da sociedade, se coaduna com a expedição de liminares que culminam, em última análise, no desalojamento de várias pessoas vulneráveis.

Para tanto, analisa-se a discussão na seara dos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, haja vista as recomendações do CNJ exigindo cautela dos membros do Judiciário e o veto ao Projeto de Lei pelo Chefe do Executivo, que pretendia a manutenção da moradia do locatário inadimplente.

Dessa forma, inicia-se o primeiro capítulo com o destaque ao cabimento da concessão de medidas liminares de despejo em contratos de locação residencial e à crítica à sua aplicação no período da pandemia.

Já no segundo capítulo, busca-se apresentar a mudança na dinâmica das relações contratuais, especialmente dos contratos de locação, bem como o comportamento do locador e do locatário diante do inadimplemento por falta de pagamento em razão da crise sanitária.

Por fim, o terceiro capítulo pretende demonstrar como a atuação do Poderes da República podem interferir nas relações privadas, quais foram as providências tomadas em cada uma de suas esferas para amenizar o impacto dos despejos e sugerir um guia para amparar futuras decisões.

Visando entender como os valores que configuram o conceito de dignidade da pessoa humana passaram a influenciar a interpretação da teoria contratual e pesaram nas decisões de ações de despejos durante a pandemia, foi feita uma pesquisa bibliográfica, exploratória, com abordagem qualitativa, a partir não só da literatura jurídica, mas também da análise da atuação do Poder Executivo, da produção de normas editadas pelo Poder Legislativo e das decisões do Poder Judiciário.

1. AS MEDIDAS LIMINARES DURANTE DA PANDEMIA DA COVID 19 NAS AÇÕES DE DESPEJO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR FALTA DE PAGAMENTO

A ação de despejo é prevista na Lei 8.245/91¹. Trata-se de instrumento processual manejado pelo locador com a finalidade de reaver seu imóvel. Em que pese as peculiaridades

¹BRASIL. *Lei n° 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

do procedimento especial do despejo, iremos nos ater a um deles: concessão de liminar *inaudita altera parte* para a desocupação do imóvel em caso de falta de pagamento de alugueis e encargos. Ou seja, a hipótese de desalijo a pedido do locador independentemente da oitiva da parte contrária.

Por opção legislativa, a concessão desta liminar, além da inadimplência do locatário, exige o preenchimento dos requisitos cumulativos, quais sejam, ausência de qualquer garantia contratual e a prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel. É o que se extrai do art. 59, §1º e IX da Lei 8.245/91².

Observa-se que a referida Lei não traz qualquer exceção sobre a condição de procedibilidade para a concessão de liminar. Não se olvida que há decisões sobre a dispensa da caução quando superior ao débito³, porém, não é o que se infere da literalidade do dispositivo legal, até mesmo porque a finalidade da caução processual é proteger o locatário de demandas arbitrárias. Essa é a *mens legis*. E não é outra a posição do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro⁴.

Assim, indaga-se: se o não cumprimento de requisitos impostos pelo legislador obsta a concessão da liminar, por que diante da gravidade de um cenário de desequilíbrio contratual, que afeta mundialmente as relações econômicas e nos impõe, mais do que nunca, pensar o ordenamento jurídico sob o prisma dos direitos fundamentais, não poderia igualmente impedir a desocupação de um imóvel de forma imediata?

Aqui se insere o impacto do novo coronavírus (covid-19) na sociedade e seu reflexo nas relações contratuais. A crise sanitária provocou alterações profundas nas relações socioeconômicas e sobre seus agentes econômicos, com resultados e efeitos impossíveis de serem mensurados e delineados.

Segundo os dados divulgados em setembro de 2020, fruto da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios covid-19 (PNAD COVID-19), feita pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)⁵, a taxa crescente de desemprego é alarmante:

²Ibid.

³BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *AI nº 70082602020*. Relator: Vicente Barrôco Vasconcelos. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/825331084/agravo-de-instrumento-ai-70082602020-rs?ref=serp>>. Acesso em: 20 out. 2020.

⁴BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 059290-14.2018.8.19.0000*. Relator: Desembargador Arthur Narciso de Oliveira Neto. Disponível em <<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>>. Acesso em: 20 out. 2020

⁵CAMPOS, Ana Cristina. *Desemprego subiu 27,6% em quatro meses de pandemia*. Disponível em:<<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-09/desemprego-subiu-276-em-quatro-meses-de-pandemia>>. Acesso em: 20 out. 2020.

a população desocupada no Brasil, que era de 10,1 milhões em maio, passou para 12,3 milhões em julho, e, em agosto, atingiu 12,9 milhões de pessoas, um aumento de 27,6% desde maio. A taxa de desocupação aumentou em 0,5 ponto percentual de julho para agosto, passando de 13,1% para 13,6%.

Por óbvio, a falta de salário provoca uma avalanche de inadimplementos. Afinal, como pagar as contas ao término do mês? Não se está defendendo o perdão de toda e quaisquer dívidas e muito menos que o desemprego afetou toda sociedade de forma indistinta. É preciso analisar caso a caso. Há situações em que a quantia recebida pelo locador é sua única fonte de renda, por exemplo. Dessa forma, o que se propõe é que esta avaliação seja feita à luz dos direitos fundamentais e do caso concreto.

Frise-se: a ponderação entre o direito à moradia e o direito à propriedade é imprescindível. Nesta discussão, a liminar de despejo não parece ser a solução padronizada mais adequada, pois sequer houver cognição exauriente sobre a demanda.

O argumento de privação do uso do bem sem a contraprestação devida já é inerente à própria ação de despejo. O interesse em recuperar o imóvel é patente e é o que justifica a ação. Por outro lado, o direito ao menos de manter o locatário em uma residência digna durante o curso de um processo que ainda demanda dilação probatória é mais prudente.

Ressalta-se ainda que o despejo das famílias potencializará o aumento de moradores de rua. A dinâmica é clara. Se o que provoca o despejo é justamente a falta de pagamento, a probabilidade da família se recompor financeiramente, conseguir sustentar outro contrato de locação e manter uma residência, é pequena. Daí surge outro problema sanitário, haja vista que as pessoas desabrigadas sem condição de higiene e saúde passarão a habitar as ruas, sujeitas inclusive a contrair outras doenças e proliferar o próprio coronavírus.

Diante das consequências negativas mencionadas, a tutela pela saúde, pela moradia e pela preservação da dignidade humana pelo Estado não se limita ao interesse individual, mas engloba o interesse público.

Como sabido, os direitos não são absolutos. A repercussão da covid-19 emerge prejuízos para todas as forças de produção, para todas as partes. O Direito não encontra a solução pronta, nem deve encontrar. O empoderamento das partes, em detrimento da posição privilegiada do juiz no caso concreto, será fundamental para as demandas que irão surgir.

O direito à moradia, exercido através da locação, deve ser priorizado, especialmente pela vulnerabilidade financeira e social das famílias impactadas pela crise da covid-19. Não é razoável que, sem um julgamento de mérito, haja violação aos direitos humanos das famílias

sujeitas ao despejo pelos ditames da lei, sem considerar a magnitude da crise sanitária que assola o mundo.

Logo, em sede de cognição sumária, o direito à moradia, mesmo diante do inadimplemento contratual, deve prevalecer por decorrer do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

2. A AFETAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL EM RAZÃO DA CRISE FINANCEIRA PROVOCADA PELA PANDEMIA DA COVID-19

Concedida a ordem liminar de despejo por falta de pagamento, dois cenários surgem no período pandêmico: de um lado, o locatário a quem, mormente pela perda salarial e de poder aquisitivo, não resta alternativa senão a inadimplência; de outro, o locador, que perde a sua contraprestação e, por conseguinte, faz uso de sua autonomia para rescindir o contrato de locação.

Segundo o sindicato que representa legalmente condomínios, administradoras, imobiliárias e incorporadoras no Rio de Janeiro, a Secovi-RJ, “no Rio de Janeiro, a taxa de inadimplência ficou em 18% no auge da pandemia, enquanto a média histórica é de 9%”⁶.

Nesse contexto, o locatário perde a sua moradia e o locador dificilmente conseguirá recuperar os aluguéis atrasados. Os dois suportam prejuízos.

Ademais, para o locador, a celebração de novo contrato de locação exige análise do perfil econômico compatível do eventual locatário para honrar com o pagamento de aluguel e as despesas do contrato, o que, por óbvio, não será tarefa fácil diante da crise econômica que abate os trabalhadores.

Portanto, as consequências negativas respingam em ambos os contratantes. Observa-se que mesmo sendo a questão judicializada, a solução não é satisfatória a ninguém. Veja: o locatário pode até ser despejado, porém, a cobrança de aluguéis, provavelmente, não será bem sucedida.

A essência dos contratos bilaterais é a prestação e contraprestação. Existe o vínculo de reciprocidade, isto é, sinalagma. Pelo princípio tradicional *pacta sunt servanda*, o contrato

⁶ABECIP. *Aluguel na pandemia*: corretoras parcelam no cartão ou pagam no lugar do inquilino para evitar devolução de imóveis. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/aluguel-na-pandemia-corretoras-parcelam-no-cartao-ou-pagam-no-lugar-do-inquilino-para-evitar-devolucao-de-imoveis>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

torna-se obrigatório entre as partes, sendo certo que seu conteúdo é intangível e adquire força de lei. Logo, descumprido o contrato pela falta de pagamento, rescinde-se.

Contudo, seja pela rescisão amigável ou judicial, o locador deparou-se com imóveis vazios. Embora não estejam sendo usufruídos, as despesas e encargos com o bem oneram, muitas vezes de forma severa, a situação patrimonial, haja vista que o valor recebido pelo aluguel servia ao pagamento ou ao menos ao abatimento dos referidos gastos.

A crise é inédita, o problema é novo, a origem é pouco conhecida e a resposta imediata para resolução dos conflitos é inexistente. Não há previsão legal ou posição jurisprudencial consolidada.

De toda forma, assim como a natureza encontra seu curso, a própria dinâmica da vida e a percepção daqueles que vivenciam a relação contratual deram uma solução a este imbróglio.

A intangibilidade do conteúdo do contrato conformou-se à manutenção do equilíbrio econômico da relação contratual. Assim, a renegociação dos contratos de locação tornou-se comum no período da pandemia.

O que diversos doutrinadores já clamavam há tempos, e que o Código de Processo Civil de 2015 positivou (art. 139, V, CPC)⁷, e emergiu da sociedade como instinto de sobrevivência: a composição consensual.

Se, em um primeiro momento, a busca pela força e autoridade do Judiciário para impor o pagamento de forma coercitiva e imperativa foi a primeira iniciativa das partes, o prolongamento da crise financeira da covid-19, sem previsão de melhoras, as fez notar que não se chegava a lugar nenhum.

Dessa forma, a judicialização cede para a chamada solução adequada dos conflitos e os acordos tornaram a solução mais viável. Nem todos perdem, nem todos ganham. Há um equilíbrio. Talvez, ainda que a duras penas, os cidadãos experimentem a importância da autocomposição.

Para as demandas em curso, como já previsto em lei, cabe ao juiz o estímulo da autocomposição entre as partes. É o sistema de Justiça Multiportas presente e processando-se em frente aos nossos olhos. Cuida-se da ideia de que o Juiz não é o protagonista e a decisão judicial não é a única forma de solução de conflitos. Existem outras formas de resolução de litígio em busca da pacificação social. Nas palavras de Leonardo da Cunha⁸:

⁷BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 24 abr. 2021.

⁸CUNHA, Leonardo Carneiro da. *A Fazenda Pública em Juízo*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 637.

para cada tipo de controvérsia, seria adequada uma forma de solução, de modo que há casos em que a melhor solução há de ser obtida pela mediação, enquanto outros, pela conciliação, outros, pela arbitragem e, finalmente, os que se resolveriam pela decisão do juiz estatal.

O Judiciário deixa de ser um lugar de julgamento apenas para ser um local de resolução de disputas. Trata-se de uma importante mudança paradigmática. Não basta que o caso seja julgado; é preciso que seja conferida uma solução adequada que faça com que as partes saiam satisfeitas com o resultado.

Nada melhor que a mitigação de princípios tradicionais para dar solução a problemas reais e inusitados por todos.

Pelo exposto, reforça-se que, dada a oportunidade de diálogo entre partes ou estimulada a autocomposição, muitas liminares de despejo poderiam ter sido evitadas. Uma vez concedida, a situação pode ser irreversível, enquanto que a renegociação poderia ser uma saída mais saudável entre os contratantes.

Não é à toa que, conforme dados estatísticos, houve congelamento do valor dos aluguéis⁹:

segundo especialistas em inflação da FGV (Fundação Getulio Vargas) e do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), diferentes fatores seguraram os reajustes. A queda na renda da população por causa da crise provocada pela pandemia de Covid-19, o mercado de trabalho ainda deteriorado e o elevado estoque de imóveis vazios disponíveis levaram a negociações diretas entre inquilinos e proprietários.

Arrisca-se dizer que assim permanecerá até que os rumos da economia encontrem novos caminhos para florescer.

3. ATUAÇÃO LEGISLATIVA E JUDICIÁRIA SOBRE O CUMPRIMENTO DE ORDEM LIMINAR DE DESPEJO DURANTE O PERÍODO DA PANDEMIA DA COVID 19

A partir da Constituição Federal de 1988, as relações contratuais passaram a ter como referência a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CRFB/88)¹⁰, a solidariedade social (art. 3º, I, CRFB/88)¹¹ e a isonomia substancial (art. 3º, III, CRFB/88).¹²

⁹AMORIM, Daniela. *Crise gerada pela covid-19 segura valor de aluguéis*. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2021/01/20/crise-gerada-pela-covid-segura-valor-de-alugueis.htm>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

¹⁰BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 05 abr. 2021.

¹¹ Ibid.

¹²TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina de. *Código Civil Interpretado*: conforme a Constituição da República. V.2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 7.

O fenômeno da constitucionalização do Direito Privado gerou a aplicação dos direitos fundamentais em todas as relações privadas. Ou seja, considerando que direitos e garantias constitucionais são universais, é possível clamá-los em qualquer relação privada, incluindo a relação contratual. É o que se chama de eficácia horizontal dos direitos fundamentais.¹³

Nesse sentido, elucida o voto do Ministro Barros Monteiro¹⁴:

nessa ótica, continua-se a visualizar o contrato como uma oportunidade para o cidadão, atuando no âmbito da autonomia privada, dispor sobre seus interesses, de acordo com a sua vontade, mas essa manifestação de vontade não pode só por isso prevalecer, se dela resulta iniquidade e injustiça. O primado não é da vontade, é da justiça, mesmo porque o poder da vontade de uns é maior do que o de outros.

É neste cenário que se insere o tratamento dos contratos de locação residencial frente à pandemia da covid-19. Mais do que isso. Concretamente, debruça-se sobre a função social como parâmetro para impedir ordens de despejos oriundas de decisões liminares.

Como dito, a surpresa da crise humanitária provocou a atuação imperiosa do poder público. Levando em conta a vigência do princípio federativo, podemos observar o papel desempenhado pelos Poderes Legislativo e Judiciário na efetivação do despejo durante o período da pandemia.

De início, cabe destacar as manifestações de institutos ligados a causas habitacionais. Reuniram-se em apelo, em março de 2020, o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU), o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e a Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA)¹⁵, que propuseram:

[...] a suspensão por tempo indeterminado do cumprimento de mandados de reintegração de posse, despejos e remoções judiciais ou mesmo extra-judiciais motivadas por reintegração, entre outros, visando evitar o agravamento da situação de exposição ao vírus, o que coloca em risco tanto as famílias sujeitas a despejos quanto a saúde pública no país.

E, ainda, pelos dados levantados pela Campanha Despejo Zero¹⁶, lançada em 23 de julho de 2020, “entre março e fevereiro de 2021, ao menos 9.156 famílias foram despejadas

¹³FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. 17. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, p. 76-7.

¹⁴BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Resp.nº 45.666*. Relator: Min. Barros Monteiro. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199400079141&dt_publicacao=05-09-1994&cod_tipo_documento=&formato=undefined>. Acesso em: 31 mar. 2021.

¹⁵IACOVINI, Rodrigo Farias G.; UEMURA, Margareth Matiko. *Conselho Nacional de Justiça recomenda suspensão de despejos coletivos*. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/opiniao/conselho-nacional-de-justica-recomenda-suspensao-de-despejos-coletivos>>. Acesso em: 29 mar. 2021.

¹⁶Ibid.

de suas casas e outras 64.546 famílias encontram-se ameaçadas de serem removidas a qualquer momento”.

Pelo Poder Legislativo, foi elaborado o Projeto de Lei nº 1.179/2020¹⁷, sancionado em maio de 2020 pelo Senado Federal, porém, com vetos pelo Presidente da República. Em 12 de junho de 2020, a Lei nº 14.010/2020¹⁸ que trouxe o chamado regime jurídico emergencial durante a pandemia do novo coronavírus, permitindo a flexibilização das relações jurídicas.

No que tange ao despejo, o dispositivo original vetado pelo Presidente da República previa: “Art. 9º. Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020”¹⁹.

E a justificativa do veto:

a propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (O despejo), por um prazo substancialmente longo, dando-se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento.

Entretanto, em agosto, o Congresso Nacional derrubou o veto, impedindo a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano até 30 de outubro de 2020.

Sobre a vedação do despejo liminar, a advogada e professora Rose Melo Vencelau Meireles²⁰, membro do Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFAM, faz uma relevante ponderação:

[...] a efetivação da medida envolve várias pessoas, a exemplo do oficial de justiça, locatário e sua família, chaveiro e funcionários encarregados da mudança, entre outras, o que se mostra incompatível com a orientação sanitária de evitar-se aglomeração.

No Estado do Rio de Janeiro, o tema ficou a cargo do Projeto de Lei nº 2.022, de 2020²¹, que suspendeu todos os mandados de despejo durante todo o período de emergência

¹⁷BRASIL. *Projeto de Lei nº 1.179*, de 2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0prun61sk9lofg1zckh6bpef4641997.node0?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020>. Acesso em: 05 abr. 2021.

¹⁸BRASIL. *Lei nº 14.010*, de 10 de junho de 2020. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 05 abr. 2021.

¹⁹BRASIL, op. cit., nota 1.

²⁰FAMÍLIAS correm risco de perder moradia em meio à crise econômica causada pela pandemia. Disponível em: <<https://ibdfam.org.br/index.php/noticias/7739/Fam%C3%ADlias+correm+risco+de+perder+moradia+em+meio+%C3%A0+crise+econ%C3%B4mica+causada+pela+pandemia>>. Acesso em: 29 mar. 2021

decorrente do novo coronavírus. Com a sua promulgação, em 25 de setembro de 2020, transformou-se na Lei nº 9.020/20²², cujo art. 1º estabelece:

Art. 1º Ficam suspensos todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais no Estado do Rio de Janeiro em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública em virtude da situação de emergência decorrente do novo coronavírus (COVID-2019), declarado pelo Decreto nº 46.973, de 16 de março de 2020.

Antes da lei, o que podia ser observado eram iniciativas isoladas dos magistrados dotados da sensibilidade que o caso concreto exigia, que utilizavam, ainda, como norte, as recomendações do CNJ. Vale destacar a jurisprudência a respeito:²³

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo. Deferimento da liminar condicionada ao pagamento da caução. Volta-se o agravante contra a decisão que suspendeu a tutela de urgência deferida anteriormente, em razão da pandemia do COVID 19, eis que o CNJ emitiu parecer no sentido de recomendar ao Juízes um cuidado maior em caso de deferimento de liminar de despejo. Verifica-se que o autor não logrou êxito em providenciar a tempo o depósito da caução. Nas ações de despejo, o locador possa pleitear concessão de liminar, quando o inquilino deixa de pagar aluguel, independentemente da audiência da parte contrária, desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel (§1º, do art. 59, da Lei n. 8.245/91), o que não foi feito. Desse modo, dada à situação atual, de emergencial cautela da saúde pública, convém que o processo prossiga com a execução da liminar suspensa. Manutenção da decisão. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

Entretanto, em novembro de 2020, a Associação de Magistrados do Rio de Janeiro (AMAERJ)²⁴ ingressou com uma representação de inconstitucionalidade, com pedido de medida cautelar, sob o argumento de afronta ao princípio da separação dos poderes e à repartição constitucional de competências entre os entes da federação.

Dessa forma, ao apreciar o pedido, o Tribunal de Justiça do Rio Janeiro concedeu a liminar e, por conseguinte, suspendeu os efeitos da lei e os despejos voltaram a ser permitidos.

²¹BRASIL. *Projeto de Lei nº 2.022*, de 2020. Disponível em: <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/scpro1923.nsf/0c5bf5cde95601f903256caa0023131b/74bd55baaf190cd70325852e0069581b?OpenDocument&Highlight=0,20200302022&ExpandSection=1>>. Acesso em: 05 abr. 2021.

²²BRASIL. *Lei nº 9.020*, de 25 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://gov-rj.jusbrasil.com.br/legislacao/935818090/lei-9020-20-rio-de-janeiro-rj>>. Acesso em: 05 abr. 2021.

²³BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *AI nº 0043048-09.2020.8.19.0000*. Relatora: Desembargadora Margaret de Oliveira Valle dos Santos. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004237E232577AF9A577F2A969F10192EC6C50C5E095428>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

²⁴AMAERJ. *Amaerj requer suspensão de lei que impede despejo e reintegração*. Disponível em: <<https://amaerj.org.br/noticias/amaerj-pede-a-suspensao-de-lei-que-impede-despejo-e-reintegracao-de-posse>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

Em contrapartida, a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro ajuizou a Reclamação nº 45319²⁵, pleiteando o restabelecimento da lei estadual, haja vista que a norma regulamenta o tema de saúde, cuja competência é concorrente entre os entes federativos. Ao impedir que as pessoas sejam despejadas, evita-se a propagação do coronavírus. Essa é a intenção legislativa.²⁶

E, assim, o Supremo Tribunal Federal, deferiu o pedido e restabeleceu os efeitos da lei estadual. O Ministro Ricardo Lewandowski ressaltou que a taxa crescente de casos graves que demandam internações urgentes e o sistema sobrecarregado de saúde fundamentam a suspensão do trâmite da representação de inconstitucionalidade até o mérito da reclamação.

Portanto, atualmente, no Estado do Rio de Janeiro, as ordens de despejos estão suspensas durante o estado de calamidade pública em razão do coronavírus.

De toda forma, a movimentação dos entes federativos e agentes políticos não vai parar. Isso porque os níveis de avanço da pandemia aumentam no país e novos casos surgem a todo momento.

Considerando o escopo deste trabalho, é preciso ter em mente que são tempos difíceis. Porém, não podemos perder a essência da ordem democrática e rememorar que através da locação as pessoas exercem o direito constitucional de moradia.

Diante do exposto, até que seja normalizada a rotina de vida, alcançado o equilíbrio econômico e a estabilidade das relações jurídicas, independente de previsões legais ou consolidação de jurisprudência, que seja mantido o bom senso de todos. Sejam nos litígios judiciais ou extrajudiciais, que vigore a sensatez e a ponderação de todos os envolvidos em prol da dignidade da pessoa humana.

CONCLUSÃO

O presente trabalho tratou da problemática atual acerca dos despejos liminares oriundos de contrato de locação residencial por inadimplemento no período da pandemia da covid-19.

²⁵BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Rcl nº 0111513-83.2020.1.00.0000*. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Disponível em: <<http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6076852>>. Acesso em: 24 abr. 2021.

²⁶RESTABELECIDADA lei que suspende despejos e remoções no RJ durante a pandemia. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/restabelecida-lei-que-suspende-despejos-e-remocoes-no-rj-durante-a-pandemia>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

Em que pese a previsão legal na Lei nº 8.425/91, acompanhada de requisitos que autorizam a desocupação do imóvel de forma imediata, a crise sanitária trouxe um fato superveniente inédito que provocou a análise das relações contratuais sob outro prisma.

O impacto do novo coronavírus ocasionou o fechamento de fábricas e centros comerciais e impôs o isolamento social. Tais fatos reduziram o consumo e alteraram a dinâmica das relações econômicas. Diante da perda de lucros, muitos empregadores foram obrigados a demitir funcionários ou negociar a diminuição salarial.

Como efeito cascata, os trabalhadores sofreram também com a perda de seu poder aquisitivo. Sem emprego, deixaram de receber salário. Sem dinheiro, deixaram de honrar suas dívidas. Com dívidas acumuladas rapidamente, sequer conseguiram manter o básico para a sua subsistência ou de suas famílias.

Nesse contexto, cresce o inadimplemento pela falta de pagamento de aluguéis. E aqui inicia o cerne da controvérsia apresentada no desenvolvimento deste trabalho.

Polarizou-se a questão: de um lado, o proprietário que possui o direito de reaver seu imóvel, haja vista a falta de contraprestação pecuniária. Ora, a natureza do contrato é bilateral, sendo certo que a quebra do sinalagma permite a rescisão contratual.

Por outro lado, o locatário, sem alternativa, deixa de pagar o aluguel, porém, permanece no imóvel, usufruindo do bem, sem a contrapartida financeira. Em muitas situações, a realidade é que aquele imóvel seria a única possibilidade de residência da família.

Instaurou-se, basicamente, o confronto entre dois direitos fundamentais igualmente protegidos pela Constituição Federal: o direito de propriedade e o direito à moradia.

Sabe-se que o proprietário muitas vezes explora comercialmente o imóvel, inclusive, para que o proveito econômico seja revertido para a manutenção da sua vida. Contudo, não se pode negar que a moradia reflete o direito da dignidade da pessoa humana.

Por este motivo, defendeu-se que a ponderação no caso concreto seria a melhor solução para o imbróglio. Isso porque não há previsão legal ou jurisprudencial a ser aplicada no caso. O direito não consegue acompanhar a realidade da vida. Sempre se soube disso e agora com mais razão.

O reforço argumentativo adveio da precariedade da decisão liminar. Buscou-se conservar o direito à moradia, ao menos em sede de cognição sumária. Além disso, o efeito colateral de determinar o desalijo forçado era o risco de propagar ainda mais a doença, uma vez que as famílias ou passariam a morar nas ruas ou procurar abrigos com reduzida ou nenhuma estrutura de higiene e limpeza e com alta chance de aglomeração.

A despeito da previsão legal, as questões que foram judicializadas receberam tratamento diverso, a depender da sensibilidade dos juízes de primeiro grau frente às particularidades de cada demanda ajuizada.

Na tentativa de amenizar o confronto entre locadores e locatários, muitas decisões, por prudência, levaram em conta a irreversibilidade da medida liminar de despejo, determinando maior dilação probatória.

No campo legislativo, a Lei nacional nº 14.010/2020 permitiu a flexibilização das relações jurídicas e, após a derrubada do veto pelo Senado Federal, proibiu a concessão de liminar de despejo durante o período de pandemia.

No Estado do Rio de Janeiro, o tratamento legislativo vedando os despejos ficou a cargo da Lei nº 9.020/20, porém, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro suspendeu os efeitos da lei, permitindo as ordens de desocupação.

O Supremo Tribunal Federal, nos autos da reclamação nº 45139, ajuizada pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, restabeleceu os efeitos da lei estadual. Logo, até a conclusão deste artigo, as ordens de despejos estão suspensas durante o estado de calamidade pública em razão do coronavírus.

O Conselho Nacional de Justiça também contribui com a publicação de recomendações ao Judiciário para que houvesse cautela nas determinações liminares de despejo aos inquilinos que deixassem de pagar o aluguel no período de pandemia.

Enquanto persiste a batalha na produção oficial de fontes formais, seja por leis ou decisões judiciais, os envolvidos, locadores e locatários, se mobilizaram e buscaram alternativas consensuais que promovessem a solução amigável ou pelo menos possível para os interessados.

Observou-se que a inserção do sistema de Justiça Multiportas tem produzido bons frutos. O empoderamento das partes na pacificação de seus próprios conflitos, afastando o Juiz da posição de privilegiado para dirimir controvérsias, cria empatia e conformidade com as decisões tomadas.

O que é importante trazermos para a reflexão é que mesmo possuindo natureza contratual, o locatário exerce seu direito constitucional à moradia através do contrato de locação.

O marco temporal é atípico, pois não sabemos até que momento os efeitos da pandemia perdurarão. Sugere-se como fundamental o fortalecimento do diálogo entre as partes. E não só isso, a ocasião nos provoca a repensar políticas de moradia pelo governo. Até

lá, a proposta é nos calçarmos dos direitos fundamentais que a ordem constitucional democrática do nosso país nos brindou e nos quais devemos buscar norte para subsidiar os embates que venham a surgir.

REFERÊNCIAS

ABECIP. *Aluguel na pandemia: corretoras parcelam no cartão ou pagam no lugar do inquilino para evitar devolução de imóveis.* Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/aluguel-na-pandemia-corretoras-parcelam-no-cartao-ou-pagam-no-lugar-do-inquilino-para-evitar-devolucao-de-imoveis>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

AMAERJ. *Amaerj requer suspensão de lei que impede despejo e reintegração.* Disponível em: <<https://amaerj.org.br/noticias/amaerj-pede-a-suspensao-de-lei-que-impede-despejo-e-reintegracao-de-posse>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

AMORIM, Daniela. *Crise gerada pela covid-19 segura valor de aluguéis.* Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2021/01/20/crise-gerada-pela-covid-segura-valor-de-alugueis.htm>>. Acesso em: 15 mar. 2021.

BRASIL. *Código de Processo Civil.* Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 24 abr. 2021.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil.* Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 abr. 2021.

_____. *Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020.* Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 05 abr. 2021.

_____. *Lei nº 9.020, de 25 de setembro de 2020.* Disponível em: <<https://gov-rj.jusbrasil.com.br/legislacao/935818090/lei-9020-20-rio-de-janeiro-rj>>. Acesso em: 05 abr. 2021.

_____. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.* Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 20 out. 2020.

_____. *Projeto de Lei nº 1.179, de 2020.* Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0prun61sk9lofg1zckh6bpef4641997.node0?codteor=1880267&filename=PL+1179/2020>. Acesso em: 05 abr. 2021.

_____. *Projeto de Lei nº 2.022.* Disponível em: <<<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/scpro1923.nsf/0c5bf5cde95601f903256caa0023131b/74bd55baaf190cd70325852e0069581b?OpenDocument&Highlight=0,20200302022&ExpandSection=1>>. Acesso em: 05 abr. 2021.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Resp. nº 45.666*. Relator: Min. Barros Monteiro. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199400079141&dt_publicacao=05-09-1994&cod_tipo_documento=&formato=undefined>. Acesso em: 31 mar. 2021.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Rcl nº 0111513-83.2020.1.00.0000*. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Disponível em: <<http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6076852>>. Acesso em: 24 abril 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *AI nº 0043048-09.2020.8.19.0000*. Relatora: Desembargadora Margaret de Oliveira Valle dos Santos. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004237E232577AF9A577F2A969F10192EC6C50C5E095428>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

_____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Processo nº 059290-14.2018.8.19.0000*. Relator: Desembargador Arthur Narciso de Oliveira Neto. Disponível em <<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.10.0>>. Acesso em 20 de out. 2020

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *AI nº 70082602020*. Relator: Vicente Barrôco Vasconcelos. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/825331084/agravo-de-instrumento-ai-70082602020-rs?ref=serp>>. Acesso em 20 out. 2020.

CAMPOS, Ana Cristina. *Desemprego subiu 27,6% em quatro meses de pandemia*. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-09/desemprego-subiu-276-em-quatro-meses-de-pandemia>>. Acesso em: 20 out. 2020.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. *A Fazenda Pública em Juízo*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

FAMÍLIAS correm risco de perder moradia em meio à crise econômica causada pela pandemia. Disponível em: <<https://ibdfam.org.br/index.php/noticias/7739/Fam%C3%ADlias+correm+risco+de+perder+moradia+em+meio+%C3%A0+crise+econ%C3%B4mica+causada+pela+pande>>. Acesso em: 29 mar. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. 17. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

IACOVINI, Rodrigo Farias G.; UEMURA, Margareth Matiko. *Conselho Nacional de Justiça recomenda suspensão de despejos coletivos*. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/opiniao/conselho-nacional-de-justica-recomenda-suspensao-de-despejos-coletivos>>. Acesso em: 29 mar. 2021.

RESTABELECIDDA lei que suspende despejos e remoções no RJ durante a pandemia. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/restabelecida-lei-que-suspende-despejos-e-remocoes-no-rj-durante-a-pandemia>>. Acesso em: 31 mar. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina de. *Código Civil Interpretado: conforme a Constituição da República*. V. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.