



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**A AÇÃO DE DESPEJO E O DIREITO À MORADIA EM TEMPOS DE PANDEMIA
À LUZ DA LEI N° 14.216/2021**

ORIENTANDO (A): ISABELA COSTA MASCARENHAS
ORIENTADOR: PROF. ME. MARISVALDO CORTEZ AMADO

GOIÂNIA-GO
2022

ISABELA COSTA MASCARENHAS

**A AÇÃO DE DESPEJO E O DIREITO À MORADIA EM TEMPOS DE PANDEMIA
À LUZ DA LEI Nº 14.216/2021**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS).
Prof. Orientador: Me. Marisvaldo Cortez Amado.

GOIÂNIA-GO

2022

ISABELA COSTA MASCARENHAS

**A AÇÃO DE DESPEJO E O DIREITO À MORADIA EM TEMPOS DE PANDEMIA
À LUZ DA LEI N° 14.216/2021**

Data da Defesa: ____ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Me. Marisvaldo Cortez Amado

Nota

Examinadora Convidada: Prof. (a) Dra. Marina Zava de Faria Nunes

Nota

DEDICATÓRIA

O presente artigo científico é dedicado à todas as famílias, que vivem em um imóvel locado e, se encontrem em contexto de vulnerabilidade socioeconômica.

Famílias essas que no período pandêmico foram atingidas não somente pelo amedrontamento de ser ou ver um dos seus acometidos pela Covid-19, porém, também pelo risco eminente de perderem sua moradia.

Além disso, o presente estudo não poderia deixar de ser dedicado à todas as vítimas da Covid-19, especialmente ao meu querido pai e, à todas as famílias que até hoje sofrem com os prejuízos decorrentes da pandemia.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus pela vida e por ter sido o responsável por me ajudar a vencer cada obstáculo e, assim, estar concluindo o curso de direito e ter construído o presente trabalho.

Agradeço também toda a minha família, de modo especial, aos meus pais, avós e irmãs. Na oportunidade, agradeço também as minhas queridas amigas que me acompanharam no decorrer de todo o curso, todas essas pessoas me ajudaram a chegar até aqui e, por isso, agradeço todo o apoio, carinho e companheirismo.

Meus agradecimentos e mais sincera admiração também são direcionados ao meu professor orientador Me. Marisvaldo, que se mostrou um grande mestre do direito e me orientou com excelência.

Por fim, agradeço a professora examinadora Dr. Marina Zava por ter aceitado o convite e ter se colocado à disposição para fazer parte desse momento tão especial.

A AÇÃO DE DESPEJO E O DIREITO À MORADIA EM TEMPOS DE PANDEMIA

À LUZ DA LEI N° 14.216

Isabela Costa Mascarenhas¹

O presente artigo científico analisa o relevante período pandêmico decorrente do novo coronavírus (Sars-Cov-2) com início em 2020, dentre as tantas outras consequências dele resultantes, destacam-se os efeitos causados na ação de despejo de imóveis residenciais. Considerando que a Covid-19 é uma doença com extrema facilidade de propagar-se e que atinge cada indivíduo em diferentes graus de gravidade, tornou-se imprescindível a tomada de medidas de prevenção e proteção. Em vista da adoção de tais diligências, diversos estabelecimentos e serviços tiveram que adotar tais medidas restritivas. Desencadeando assim, significativo desequilíbrio não só na saúde pública, mas também na ordem econômica do país. Afetando diretamente o poder econômico dos habitantes, que encontraram dificuldades de prover as próprias necessidades e dos seus familiares, resultando então, em eventual inadimplência de obrigações, de modo especial das decorrentes de aluguéis de imóveis residenciais, bem como é descrito nas seções I e II. De modo que, conforme dispõe a seção III, a fim de garantir os direitos das famílias mais vulneráveis, em especial, o direito à moradia, foi promulgada a lei n. 14.216/2021. Com o propósito de melhor analisar o assunto, foi utilizado o método hipotético dedutivo, com respaldo na análise dos ensinamentos dos doutrinadores, das disposições legais, da jurisprudência e demais materiais basilares.

Palavras-chave: Pandemia. Direito à moradia. Ação de Despejo.

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, iisabelacm@outlook.com.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
SEÇÃO 1 - DA PANDEMIA DO COVID-19	10
SUBSEÇÃO 1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS	10
SUBSEÇÃO 1.2 - DA COVID-19 NO BRASIL	10
SUBSEÇÃO 1.3 - DA CRISE DESENCADEADA PELA PANDEMIA	11
SEÇÃO 2 - DO DIREITO À MORADIA E DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS	14
SUBSEÇÃO 2.1 - DO DIREITO À MORADIA COMO GARANTIA DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA	14
SUBSEÇÃO 2.2 - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS	15
SEÇÃO 3 - DA LEI N. 14. 216/2021	18
SUBSEÇÃO 3.1 – DAS NORMAS PRECEDENTES	18
SUBSEÇÃO 3.2 – DA LEI N. 14.216/2021 EM ESPÉCIE	18
CONCLUSÃO	22
REFERÊNCIAS	24

INTRODUÇÃO

Ao final do ano de 2020 sobreveio o primeiro caso de Covid-19, doença decorrente do novo coronavírus. Sobre tal enfermidade, evidencia-se o alto grau de facilidade de transmissão que ela carrega.

Isso porque a contaminação pelo vírus se dá majoritariamente pelo contato com gotículas da saliva, espirro dentre outros resíduos de uma outra pessoa que já está infectada pela Covid-19.

Além disso, os níveis de afetação pela doença variam consideravelmente, uma vez que em alguns indivíduos os sintomas e consequências são imperceptíveis, enquanto em outros pode ocasionar o falecimento.

No Brasil, a situação ficou alarmante, razão pela qual as autoridades públicas tiveram que decretar estado de calamidade pública no país e adotar medidas drásticas de prevenção.

Como exemplo de tais medidas de prevenção, pode-se mencionar o uso de máscaras faciais, o distanciamento social, o não compartilhamento de garrafas, copos e demais objetos de uso pessoal, bem como, em certo período, o fechamento dos estabelecimentos que não fornecem serviços essenciais.

À vista disso, uma grande instabilidade se instaurou no Estado de ordem de saúde pública, ressaltando-se que nos momentos mais gravosos da pandemia, com a falta de insumos, chegou a faltar leitos hospitalares para atender os doentes.

Para mais, também surgiram problemas de ordem social, derivados da convivência familiar e em sociedade, dos novos meios de relacionamento das pessoas.

Do mesmo modo, a ordem econômica foi afetada, considerando o notável aumento dos preços de alguns insumos e mercadorias que circulam em sociedade e garantem a alimentação, saúde, locomoção e outros, dos cidadãos.

Por consequência, muitas famílias tiveram sua renda reduzida, o que acarretou no aumento de algumas inadimplências, ganhando destaque aquelas decorrentes das obrigações locatícias.

Em meio a tantos impasses, muitos destes foram levados ao judiciário e ao conhecimento das autoridades estatais, em razão disso, visando garantir os direitos das partes, medidas excepcionais tiveram de ser tomadas.

Sendo assim, o corrente trabalho científico analisa a ação de despejo e o direito à moradia em meio à pandemia da Covid-19, que proporcionou o advento da lei n. 14.216/2021, a partir das consequências da situação de calamidade pública que se instalou no país.

SEÇÃO 1 - DA PANDEMIA DO COVID-19

SUBSEÇÃO 1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

No final do ano de 2019 surgiram os primeiros casos do novo coronavírus (Sars-Cov-2), na cidade de Wuhan, localizada na China, a doença causada por este vírus recebeu o nome de Covid-19.

De tal modo, pode-se constatar casos em que os contaminados são assintomáticos, na forma mais branda da enfermidade e casos em que esta pode levar o doente a óbito, devido complicações inerentes à própria doença.

Trata-se de um mal até então pouco conhecido. De imediato, os próprios profissionais da saúde não possuíam conhecimento de tratamentos eficazes para tratar a doença e evitar sua progressão.

SUBSEÇÃO 1.2 - DA COVID-19 NO BRASIL

Inicialmente, os casos se concentravam majoritariamente no exterior, o que não deixou de ser uma preocupação, pois se trata de um vírus que se propaga com extrema facilidade. Acontece, que no início do ano de 2020 foi notificado o primeiro caso de Covid-19 no Brasil.

Especificamente, o Brasil declarou “Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV)”, em 04 de fevereiro de 2020, nos termos da portaria n. 188 de 3 de fevereiro do mesmo ano.

Também foi no início de 2020 que a Organização Mundial da Saúde declarou a situação de pandemia da Covid-19, como pode-se ver no comunicado, datado de 11 de março de 2020, da Universidade Aberta do SUS, a UNA-SUS:

Tedros Adhanom, diretor geral da Organização Mundial de Saúde (OMS), declarou hoje (11) que a organização elevou o estado da contaminação à pandemia de Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov2).

Ante tal situação alarmante, junto ao fato do vírus em questão estar atingindo uma vasta extensão geográfica, medidas de prevenção tiveram de ser tomadas.

Como exemplo das principais medidas de prevenção, pode-se citar o distanciamento social, a higienização correta e frequente das mãos, o uso de álcool-gel e o uso de máscaras faciais.

Para melhor ilustrar a situação, faz-se importante compreender a magnitude do problema. Conforme dados atualizados pelo Ministério da Saúde, até o dia 29 de novembro de 2021, por volta das 19h (dezenove horas), os números de casos confirmados e de óbitos por Covid-19 se mostram alarmantes.

Com isso, os casos confirmados da doença, naquela data, ultrapassam os 22.000.000 (vinte e dois milhões), acumulados fala-se em 22.094.459 (vinte e dois milhões e noventa e quatro mil e quatrocentos e cinquenta e nove) casos. Quanto aos óbitos acumulados, tem-se a contagem de 614.681 (seiscentos e catorze mil e seiscentos e oitenta e um) óbitos.

Pelo exposto, é fácil entender que se trata de um cenário preocupante e que suas consequências não atingem somente aqueles que foram efetivamente contaminados com o vírus, mas alcançam as mais diversas ramificações da sociedade.

SUBSEÇÃO 1.3 - DA CRISE DESENCADEADA PELA PANDEMIA

Com o elevado número de casos de Covid-19 e a declaração da situação de pandemia, o Estado, por meio das autoridades competentes, se viu na obrigação de adotar medidas que realmente pudessem reduzir a contaminação pelo vírus e evitar que a situação se agrave.

Dessa maneira, o distanciamento social se demonstra imprescindível no combate à Covid-19, tendo em vista que a contágio da doença se dá pelo contato. A partir dessas determinações, para evitar aglomerações, restaurantes, bares, lojas dos mais diversos segmentos e tantos outros estabelecimentos comerciais tiveram de se adaptar à nova realidade.

Observa-se que a imensa maioria dos negócios, empreendimentos e serviços que conduzem o corpo social, que empregam grande parte dos cidadãos, para funcionarem regularmente necessitam do contato entre as pessoas, independente da área de atuação.

Com tudo isso, as necessidades humanas mais básicas tiveram seu acesso extremamente dificultado. Pode-se assim citar como exemplo de um elemento que compõe o dia a dia dos brasileiros e que foi sofreu notável majoração no preço, o combustível, mais precisamente a gasolina.

De maneira acumulada, somente no ano de 2021, a gasolina aumentou em 73% (setenta e três por cento), segundo informação vinculada ao mês outubro do mesmo ano. (ALBUQUERQUE e PAIXÃO, 2021)

Logo, incontestável é o fato de que o combustível é responsável por impulsionar e fazer funcionar os automóveis, principal meio de transporte das pessoas e de mercadorias, que inclusive é um direito social positivado no art. 6º da CRFB/88.

Com o aumento do valor do produto anteriormente mencionado, os que dele utilizam tiveram que comprometer maior parte do seu orçamento para poder exercer sua atividade profissional, comprar alimentos e medicamentos, em suma, para se locomover.

A crise econômica em questão foi alvo de diversas reportagens, como pode-se notar do trecho retirado do site da BBC News Brasil, matéria publicada em 03 de março de 2021, em que se compara a atual conjuntura a outros marcos históricos:

A paralisação da atividade econômica durante parte do ano, como forma de conter a propagação do vírus, provocou a terceira maior queda já registrada pela economia brasileira em 120 anos - período para o qual existem estatísticas confiáveis. Desde 1900, só foram registradas perdas maiores do PIB naquele 1990 de confisco da poupança e em 1981, quando a atividade econômica encolheu 4,3%, no auge da crise da dívida externa provocada em parte pelos elevados gastos da ditadura militar na década anterior com investimentos em infraestrutura. (CARRANÇA, 2021)

O Brasil está diante de um mal gigantesco, isso é certo. Notório é o desequilíbrio na saúde, na política, na economia e no corpo social como um todo, que se instalou no país.

Frente à essa situação de desemprego e baixa na renda familiar muitos nacionais se viram impossibilitados de assegurar, a si e aos seus, condições mínimas de dignidade, tudo isso vinculado ao medo constante de a qualquer momento ser acometido pela Covid-19.

Em meio ao caos e à baixa na renda familiar, restou certa a escassez dos recursos financeiros de muitos brasileiros. Razão pela qual, os mais vulneráveis

tiveram de definir prioridades para o destino da pequena ou inexistente renda que agora recebem.

Conseqüentemente, alguns débitos acumularam e dentre eles destacam-se as dívidas decorrentes dos contratos de aluguel. Questões como essas que serão abordadas nas seções seguintes.

SEÇÃO 2 - DO DIREITO À MORADIA E DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

SUBSEÇÃO 2.1 - DO DIREITO À MORADIA COMO GARANTIA DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

No decorrer da história, os cidadãos tiveram de lutar por diversas vezes para verem seus direitos efetivados, alguns abrindo mão até da própria vida. De modo que com o fim da segunda guerra mundial e as tantas atrocidades que dela decorreram, a Assembleia Geral das Nações Unidas, em 1948, proclamou a Declaração Universal dos Direitos Humanos.

Dentre os tantos direitos nela declarados, ressalta-se o previsto no artigo 1º, que por sua vez, resume todos os outros e assim dispõe: “Todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e em direitos. São dotados de razão e consciência e devem agir entre si num espírito de fraternidade”.

Logo, o que é a dignidade humana se não a garantia das condições básicas à sua existência, bem como alimentação correta, ter um lugar salubre para morar e formar um lar com os seus, acesso à saúde de qualidade, trabalho digno e inúmeros outros direitos fundamentais que estão positivados na Constituição Federal.

Inicialmente, destaca-se que à luz do que dispõe o art. 1º, inciso III da CRFB/88, a dignidade da pessoa humana faz parte dos fundamentos da República Federativa do Brasil. Por isso, todo o ordenamento jurídico deve ser analisado à luz desta disposição constitucional.

Dentre os direitos fundamentais, destacam-se os direitos sociais, que por sua vez receberam o status de direitos de 2º geração e pela primeira vez previram uma obrigação positiva por parte do Estado. Assim, estão positivados no art. 6º, *caput* da Constituição Federal de 1988:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Nesse sentido, o direito à moradia somente foi incluído no texto constitucional e assim, recebeu o tratamento de direito social, com o advento da EC

N.26/2000, originária da PEC 601/1998 de autoria do ex-Deputado Federal Goiano Mauro Miranda.

Ademais, à luz do que preconiza o art. 23, inciso IX da carta constitucional de 1988, faz parte da competência comum dos entes federados, a promoção de: “(...) programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

No Brasil, o disposto no parágrafo anterior pode ser observado nas políticas públicas governamentais, como por exemplo o programa “Minha Casa Minha Vida”, que por sua vez almeja facilitar a aquisição de uma propriedade pelas famílias de baixa renda. Entretanto, não se trata de uma tentativa de solução que supre a necessidade de todos.

Segundo entendimento do doutrinador André de Carvalho Ramos (2020), pode-se definir a moradia como sendo:

direito de viver com segurança, paz e dignidade em determinado lugar, no qual o indivíduo e sua família possam se instalar, de modo adequado e com custo razoável, com (i) privacidade, (ii) espaço, (iii) segurança, (iv) iluminação, (v) ventilação, (vi) acesso à infraestrutura básica (água, saneamento etc.) e localização.

Todavia, resta claro que nem todas as pessoas exercem o direito à moradia adquirindo um imóvel próprio. Sendo assim, existem aqueles que exercem esse direito mediante o aluguel de um imóvel, que pressupõe um contrato de locação.

SUBSEÇÃO 2.2 - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

A locação de coisas faz parte do ordenamento jurídico brasileiro e suas regras gerais estão positivadas no art. 565 e ss. do Código Civil de 2002.

Trata-se de um contrato com duração determinada ou indeterminada, em que uma parte, chamada locador, cede à outra parte, denominada locatário, o uso e gozo de bem fungível mediante pagamento de uma contraprestação intitulada de aluguel.

Contudo, quanto aos bens imóveis urbanos, o legislador criou um regramento especial com previsão na lei nº 8.245/91 alterada pela lei nº 12.112/09. Ressalta-se, que os demais contratos de locação são apreciados por leis específicas.

À vista disso, o objeto do presente estudo se restringirá ao contrato de locação com finalidade residencial, com disposição legal no capítulo II, seção I da lei retro mencionada que, informalmente, recebe o título de Lei do Inquilinato.

Inicialmente, faz-se necessário pontuar quem são os sujeitos da relação. Dessa maneira, tem-se o locador, aquele que cede a outrem, temporariamente, o uso e gozo do imóvel do qual seja proprietário ou possuidor. Do outro lado, encontra-se o locatário ou inquilino que é aquele a quem o imóvel é cedido.

Destarte, como toda obrigação, as partes possuem direitos e deveres a serem cumpridos de modo recíproco. Por isso, no capítulo I, seção IV da lei n. 8.245/91 estão expressamente dispostos os deveres do locador e do locatário.

A título de exemplo, constitui dever do locador a entrega do imóvel ao locatário pronto para ser usado e, caso solicitado, deve o locador fornecer a descrição detalhada da condição do imóvel, quando da entrega, expondo, ainda, possíveis defeitos existentes.

Em contrapartida, o locatário tem a obrigação de pagar, na data pactuada, os aluguéis e demais encargos da locação conforme acordado. Quando assim não ocorrer, poderá pagar até o sexto dia útil do mês posterior ao vencido, observadas as demais especificidades.

Diante disso, na ocasião em que for constatada a mora do locatário, é dado ao locador o direito de rescindir o contrato e respectivamente reaver o imóvel, por intermédio do ingresso no judiciário com uma ação de despejo.

Cuida-se de ação de rito ordinário, com algumas modificações especiais previstas na Lei do Inquilinato, qual seja, a lei n° 8.245/91. Destaca-se que na ação em debate, o despejo é do imóvel e não do locatário.

Para tanto, o locador poderá se valer de uma liminar com o intuito de desocupar o seu imóvel, sem necessitar do consentimento do locatário, considerando que haja a prestação de caução correspondente ao valor de 3 (três) meses de aluguel.

Sendo assim, o disposto no parágrafo anterior tem aplicabilidade nas ações de despejo que se fundamentarem em algum dos incisos do art. 59 da Lei do Inquilinato, à título de exemplo:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Desse modo, quando o juiz julgar procedente o pedido feito na ação de despejo, será determinada a expedição de mandado de despejo e, regra geral, terá como prazo de desocupação voluntária 30 (trinta) dias. Também caberá a execução provisória do despejo, caso em que necessitará de caução.

Entretanto, quando o prazo concedido para desocupação voluntária do imóvel chegar ao fim, a contar da data da notificação, se executará o despejo, podendo inclusive haver emprego de força e arrombamento.

Logo, em consequência à crise desencadeada pela pandemia, as ações de despejo ganharam destaque. A estimativa aponta que o número de famílias que correm o risco de serem removidas do imóvel, de modo forçado, ultrapassa 123 mil (NOTÍCIAS, 2022).

Com efeito, a partir da manifesta necessidade de regulamentar toda a situação ora exposta, impedir maior insegurança jurídica, garantir o equilíbrio entre os direitos das partes que figuram nessas relações e evitar a propagação do coronavírus, emergiram algumas normas que a seguir serão elucidadas.

SEÇÃO 3 - DA LEI N. 14. 216/2021

SUBSEÇÃO 3.1 – DAS NORMAS PRECEDENTES

No decorrer da situação de calamidade pública que se instalou no país e os problemas dela resultantes, conforme evidenciado nas seções anteriores, surgiram alguns preceitos que dispuseram acerca da ação de despejo neste momento excepcional.

A princípio, em junho de 2020, entrou em vigor a lei n. 14.010/2020. No art. 9º desta lei, ficou determinado que até 30 de outubro de 2020 não seria concedida liminar, para fins de desocupação de imóvel, nas ações de despejo fixadas no art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei do Inquilinato.

Em seguida, sobreveio o PL n. 827/2020 que é o nascedouro da lei n. 14.216/2021. Destaca-se que foi o Deputado Federal André Janones, natural de Minas Gerais, o responsável pela iniciativa do referido projeto de lei que surgiu da necessidade de regulamentar uma situação-problema vivida pelas famílias brasileiras, no contexto da pandemia.

SUBSEÇÃO 3.2 – DA LEI N. 14.216/2021 EM ESPÉCIE

Após o devido trâmite legislativo, em outubro de 2021, entrou em vigor a lei n. 14.216/2021. Ela positivou o que há muito vinha sendo decidido pelos tribunais pátrios na busca de garantir o mínimo de dignidade humana aos mais vulneráveis.

Sobre o tema, veja-se os seguintes fundamentos do julgado proferido pelo Supremo Tribunal Federal, por ocasião da Rcl nº49845 MC, de relatoria da Min. Rosa Weber, julgado em 07 de outubro de 2021 e publicado em 14 (catorze) de outubro de 2021:

Fundamentos jurídicos 3. No contexto da pandemia da COVID-19, o direito social à moradia (art. 6º, CF) está diretamente relacionado à proteção da saúde (art. 196, CF), tendo em vista que a habitação é essencial para o isolamento social, principal mecanismo de contenção do vírus. A recomendação das autoridades sanitárias internacionais é de que as pessoas fiquem em casa. 4. Diante dessa situação excepcional, os direitos de propriedade, possessórios e fundiários precisam ser ponderados com a proteção da vida e da saúde das populações vulneráveis, dos agentes públicos envolvidos nas remoções e também com os riscos de incremento da contaminação para a população em geral (...).

Para além, note-se que a preocupação dos operadores do direito não está ligada única e exclusivamente às famílias vulneráveis, considerando que também se almeja preservar todos os envolvidos na execução da liminar de despejo, bem como o oficial de justiça.

Evitando, portanto, aglomerações e assim, diminuindo o risco de transmissão e contaminação pelo coronavírus e a consequente precaução de um maior abarrotamento dos hospitais.

Segundo a lei em debate, dentre outras situações, serão suspensos os efeitos dos atos e das decisões no âmbito judicial, extrajudicial e administrativo, que determinem a respectiva desocupação ou remoção de forma forçada coletiva dos imóveis privados ou públicos urbanos.

A proteção dada por essa legislação se aplica aos imóveis retro, desde que equivalham à moradia ou atuem como área produtiva pelo trabalho individual ou familiar, que tenham sido editados e/ou proferidos dentro do termo da vigência da calamidade pública até um ano após terminada.

Além disso, a lei 14.216/2021 condicionou a não concessão de liminares com finalidade de desocupação de imóvel urbano pautado em ação de despejo que tenha por fundamento os seguintes incisos do art.59 da Lei do Inquilinato:

- I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
- II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;
- (...)
- V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.
- (...)
- VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;
- VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;
- IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Como também deseja-se incentivar a autocomposição das partes, a referida lei prevê a possibilidade de o locatário denunciar a locação quando restar frustrado acordo entre ele e o locador, referente a adiamento, suspensão ou desconto

da contraprestação do contrato de locação, caso a inadimplência tenha ocorrido na vigência da situação de calamidade pública até um ano após seu termo final.

O disposto no parágrafo anterior se aplica aos contratos, por prazo determinado ou indeterminado, que se findarem em consequência da redução de carga horária, alteração econômico-financeira ocasionada por demissão ou diminuição da remuneração.

Nesse sentido, o término desses contratos deve resultar na incapacidade de o locatário promover a quitação do aluguel e respectivos encargos, sem causar lesão à subsistência familiar.

Diante tal fato, não será concedida liminar para desocupação de imóvel urbano em que o aluguel não supere o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), no tocante à locação de imóvel residencial.

Veja-se que não se está incentivando a inadimplência do inquilino, mas sim proporcionando equilíbrio entre as partes. Logo, a lei também confere proteção ao locador.

Sendo assim, ela estabelece a impossibilidade da denúncia pelo locatário quando o objeto da locação consistir no único imóvel de propriedade do locador e que os alugueis dele proveniente perfaz sua renda total. Ressalte-se, neste caso não se leva em conta o imóvel residencial do locador.

Encontrando respaldo, ainda, no art. 421 do Código Civil e Enunciado nº 23 da I Jornada de Direito Civil, no que se refere se à razoabilidade das relações obrigacionais, razão pela qual, garante-se ao cidadão, afetado pela crise desencadeada pela Covid-19, o direito à moradia, por meio da efetividade da função social do contrato.

O citado enunciado assim dispõe:

A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.

No caso em vistoria, dar-se efetividade à função social do contrato, quando os poderes se sensibilizam com a vulnerabilidade do ser humano e vê que em casos de emergência, medidas excepcionais devem ser adotadas.

Notória é a alteração da situação econômico-financeira causada pela pandemia que resultou na incapacidade do inquilino de cumprir com os débitos dos aluguéis e encargos, sem atingir a subsistência familiar.

Na prática, a vigência da lei, ora discutida, causou efeitos positivos, haja vista a reportagem da Câmara dos Deputados que informa que a estimativa é de que um pouco mais de 11.000 famílias foram beneficiadas durante a pandemia (NOTÍCIAS, 2022).

A lei 14.216/2021 a princípio somente autorizaria as suspensões e demais consequências até 31 de dezembro de 2021. Entretanto, por ocasião do entendimento firmado pelo Exmo. Min. Roberto Barroso na ADPF 828, houve prorrogação dos seus efeitos.

Primordialmente, houve prorrogação até 31 de março de 2022 e em seguida, uma nova liminar foi concedida para legitimar a extensão dos efeitos até 30 de junho de 2022.

CONCLUSÃO

Assim, ao analisar o comportamento dos juristas brasileiros frente às ações de despejo em tempos de pandemia, torna-se imprescindível compreender a linha de raciocínio trazida no presente artigo científico.

Primeiramente, como foi explanado na primeira seção, a pandemia decorrente do coronavírus e a calamidade pública que se instalou no país, causou crise não somente na área da saúde pública, mas de modo relevante atingiu a ordem socioeconômica brasileira.

De modo que, conforme foi relatado, os estudiosos compararam a conjuntura do período pandêmico a outros marcos históricos que ocasionaram grande instabilidade nacional, bem como o período pós-ditadura militar.

Com efeito, algumas famílias conseguiram se manter estáveis e garantir a subsistência familiar, principalmente com o aumento do uso das redes sociais. Por outro lado, tiveram famílias que não auferiram renda suficiente nem para o mínimo existencial.

Note-se que o mínimo existencial, ora mencionado, se relaciona com a dignidade da pessoa humana, a qual prevê que deve ser garantido ao cidadão ao menos alimentação, moradia digna, saúde, liberdade dentre tantos outros direitos fundamentais.

Tal como foi desenvolvido na segunda seção, muitas famílias exercem seu direito fundamental e social à moradia mediante o aluguel de um imóvel. Sendo assim, devem ser aplicadas as regras dos contratos de locação.

Observando-se as obrigações e direitos do locador e do inquilino explícitas na lei do inquilinato, o locador garantirá ao locatário o uso e gozo do imóvel e, em contrapartida, cabe ao locatário cumprir com as prestações do aluguel.

Logo, caso o inquilino falte com algum dos seus deveres, pode o locador procurar os meios legais para reaver o imóvel, sendo cabível nos casos descritos em lei, a interposição de uma ação de despejo com medida liminar.

Entretanto, na situação excepcional de emergência não se deve apenas manter o mesmo tratamento dado em um período comum. Torna-se imprescindível analisar todo o contexto.

Da mesma forma que foi fundamentado pela Exma. Min. Rosa Weber, nas liminares das ações de despejo, é imprescindível apreciar a vulnerabilidade de todos os envolvidos, a fim de resguardar a proteção constitucional concedida a cada indivíduo.

Ante todo o exposto, conclui-se que a lei n. 14.216/2021 trouxe soluções aos litígios referentes às liminares nas ações de despejos, especificamente no período pandêmico, de modo perfeitamente compatível com a ordem jurídica nacional, constitucional e civil.

Demonstrando, portanto, que a ordem jurídica brasileira foi observada, por meio da consolidação da garantia da dignidade da pessoa humana, com atenção especial àqueles que não conseguem garantir a própria subsistência e a subsistência familiar de modo autossuficiente, assegurando a estes o direito à moradia.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA SENADO. **Senado aprova suspensão de despejos de imóvel até o fim de 2021.** [S. l.], 23 jun. 2021. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/06/23/senadoaprovasuspensao-de-despejos-de-imovel-ate-o-fim-de-2021>. Acesso em: 20 set. 2021.

AGÊNCIA CÂMARA NOTÍCIAS. **Projeto proíbe despejos até junho e estende a medida a imóveis rurais.** [S. l.], 14 fev. 2022. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/850468-projeto-proibe-despejos-ate-junho-e-estende-a-medida-a-imoveis-rurais/>. Acesso em: 25 mai. 2022.

ALBUQUERQUE, Larissa; PAIXÃO, André. **Gasolina tem novo aumento no preço; no acumulado do ano, alta é de 73%.** [S. l.], 25 out. 2021. Disponível em: <https://autoesporte.globo.com/seu-bolso/noticia/2021/10/gasolina-tem-novoaumento-no-preco-no-acumulado-do-ano-alta-e-de-73percent.ghtml>. Acesso em: 30 nov. 2021.

BRASIL. [Constituição Federal (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** [S. l.]. Assembleia Geral das Nações Unidas, 10 dez. 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **PEC 601/1998.** [S. l.]. Câmara dos Deputados, 1998. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=25007>. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **LEI N° 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.** Brasília, DF: Presidência da República, 18 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.** Brasília, DF: Presidência da República, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **LEI N° 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020.** [S. l.] Senado Federal, 8 set. 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **LEI N° 14.216, DE 7 DE OUTUBRO DE 2021.** Brasília, DF: Presidência da República, 7 out. 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20192022/2021/Lei/L14216.htm. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V: Enunciados Aprovados.** Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **MEDIDA CAUTELAR NA RECLAMAÇÃO N° 49845.** Recorrente: Defensoria Pública do Distrito Federal. Recorrido: Presidente do Superior Tribunal de Justiça. Relatora: Min. Rosa Weber, 7 out. 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho1243932/false>. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL N° 828.** Requerente: Partido Socialismo e Liberdade (P-SOL) e outros. Requerido: União e outros. Relator: Min. Roberto Barroso, 07 abr. 2022. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6155697>. Acesso em: 25 mai. 2022.

BRASIL. **PORTARIA Nº 188, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2020.** [S. l.], Ministério da Saúde, 4 fev. 2020. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-188-de-3-de-fevereiro-de-2020-241408388>. Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **PROJETO DE LEI Nº 827, DE 2020.** Brasília, DF: Câmara do Deputados, 19 mai. 2021. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8975914&ts=1636472604240&disposition=inline>. Acesso em: 23 mai. 2022.

CARRANÇA, Thais. **PIB: Pandemia agrava o que já seria pior década de crescimento no Brasil em mais de um século.** [S. l.], 3 mar. 2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-56257245>. Acesso em: 25 nov. 2021.

CARVALHO, Ricardo Tadeu de; NINOMIYA, Vitor Yukio; SHIOMATSU, Gabriella Yuka. **ENTENDA A IMPORTÂNCIA DO DISTANCIAMENTO SOCIAL.** [S. l.], 31 jul. 2020. Disponível em: 17 <https://coronavirus.saude.mg.gov.br/blog/108-distanciamento-social>. Acesso em: 21 set. 2021.

IBDFAM. **Famílias correm risco de perder moradia em meio à crise econômica causada pela pandemia.** [S. l.], 17 set. 2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/index.php/noticias/7739/Fam%C3%ADias+correm+risco+de+perder+moradia+em+meio+%C3%A0+crise+econ%C3%B4mica+causada+pela+pandemia>. Acesso em: 20 set. 2021.

JÚNIOR, Gediel Claudino de Araujo. **Prática no Processo Civil.** 22^a. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Atlas, 2018.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Ascom SE/UNA-SUS. **Organização Mundial de Saúde declara pandemia do novo Coronavírus:** Mudança de classificação obriga países a tomarem atitudes preventivas. [S. l.], 11 mar. 2020. Disponível em: <https://www.unasus.gov.br/noticia/organizacao-mundial-de-saude-declara-pandemia-de-coronavirus>. Acesso em: 19 set. 2021.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Painel Coronavírus**. [S. l.], 29 nov. 2021. Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/>. Acesso em: 30 nov. 2021.

NOVELINO, Marcelo. **Curso de Direito CONSTITUCIONAL**: Conforme novo CPC e a EC90/2015. 11. ed. rev. atual. e aum. Salvador: Jus Podivm, 2016.

RAMOS, André de Carvalho. **Curso de Direitos Humanos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. rev. atual. e aum. São Paulo: Método, 2014.