

Lourenço: O despejo liminar após o veto ao RJET

O Brasil publicou a sua lei emergencial (Lei Federal nº 14.010/20) para enfrentamento à pandemia mundial da Covid-19, instituindo um Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET), tendo o seu artigo 9º pretendido vedar a concessão de liminares nas ações de despejo pela presidência.



É interessante que as razões do veto [\[2\]](#) se mostraram

alinhadas com alguns dos propósitos da Lei nº 13.874/19 (Liberdade Econômica), que prestigia um modelo contratual mais liberal, pautado na autonomia privada e na valorização do *pacta sunt servanda* [\[3\]](#).

Assim, restou um cenário nebuloso pois, a priori, a "resposta legislativa" diante do veto foi no sentido de se permitir o desalijo em todas as situações autorizadas pela lei, que inclusive são consideravelmente ampliadas pela jurisprudência [\[4\]](#), não havendo nenhum dispositivo legislativo que regulamente a retomada dos imóveis durante o período pandêmico.

Nessa linha, algumas questões merecem reflexão.

A nomenclatura "liminar" virou expressão promíscua, utilizada indistintamente para várias decisões judiciais. Liminar é a decisão judicial proferida no início do processo [\[5\]](#), antes da citação da parte contrária, contudo, em 1991, ano de publicação da Lei de Locações (8.245/91), não havia sido sequer generalizada a tutela antecipada [\[6\]](#), portanto, grande mérito para a lei do inquilinato que se mostrou de vanguarda.

Atualmente, com o sistema processual está mais amadurecido sobre o tema e, genuinamente, o que se tem nos incisos do artigo 59, §1º, da Lei 8.245/91 são tutelas de evidência documentais, semelhante as hipóteses previstas no artigo 311, II, III e IV do CPC/15.

Tutela de evidência é uma técnica processual fundada no alto grau de probabilidade do direito alegado, redistribuindo o ônus do tempo necessário para desenvolvimento de um processo e a prolação de uma decisão definitiva [\[7\]](#), permitindo a imediata e provisória tutela da parte que demonstrar esse alto grau de probabilidade em detrimento da parte adversa e da improbabilidade de êxito em sua resistência [\[8\]](#), não havendo que se perquirir se há ou não risco de lesão ou grave dano.



Restrições à concessão de liminares em nosso ordenamento não é novidade [\[9\]](#), já tendo sido enfrentada exaustivamente pela jurisprudência, não se podendo, peremptoriamente, rotulá-las de inconstitucional frente ao artigo 5º, XXXV da CF/88, sendo um caso de norma constitucional no plano abstrato, que pode ser inconstitucional no plano concreto, caso o jurisdicionado demonstre que necessita de prestação jurisdicional, estando o magistrado autorizado a afastar tal vedação, exercendo o controle difuso de constitucionalidade [\[10\]](#).

Não nos parece que o artigo 9º seria inconstitucional caso não fosse vetado [\[11\]](#), por outro lado, nunca nos agradou essa peremptória vedação, por ser processualmente desnecessária [\[12\]](#).

Se, no caso concreto um magistrado entender que não é possível a sua concessão, que fundamente sua decisão adequadamente, observando o artigo 489, §1º, do CPC/15, expondo as suas razões que podem ser, inclusive, o risco de expor alguém ao contágio ou disseminação do novo coronavírus.

O propósito do RJET ao pretender proibir os despejos nos parece ser evitar o envolvimento de várias pessoas, como oficiais de justiça, chaveiro, transportadora, locatário, sua família, ocupantes, lojistas, funcionários, entre várias outras, além de proteger o direito à moradia (artigo 6º CF/88), pois os desalijados terão que, em meio a um cenário pandêmico e de quarentena, buscar novas acomodações, o que realmente será tormentoso.

Há, contudo, diversas falhas no intento pretendido pelo RJET.

Não se cogitou, em nenhum momento, nas reintegrações e imissões na posse, a quais trariam o mesmo efeito, bem como se pretendeu limitar o despejo liminar somente em algumas hipóteses, como se as restantes fossem urgentes a justificar a sua efetivação em um cenário pandêmico, o que não é verdadeiro, pois, por exemplo, estava de fora das hipóteses do RJET o término do prazo da locação por temporada e a morte do locatário sem deixar pessoas autorizadas por lei, situações que não externam nenhuma urgência [\[13\]](#).

O legislador trouxe muita poeira, sem, ao final, trazer solução, restando aos operadores do Direito se debruçarem sobre a questão. A restrição pretendida pelo RJET geraria mais confusões que soluções, tendo o legislador trilhado caminho equivocado sobre o ponto.

Um pouco de pragmatismo vem bem a calhar. Não é a decisão judicial que aumenta o risco de disseminação e contágio, mas a sua efetivação.

Nenhum óbice o magistrado autorizar a retomada de um imóvel, seja em tutela provisória ou em sentença, seja em uma ação de despejo, de reintegração ou de imissão na posse, contudo, a depender da situação concreta, será possível postergar ou condicionar a eficácia de sua decisão para um momento mais seguro, como por exemplo em locais onde o *lockdown* tenha sido reduzido.

Destarte, sem a pretensão de diminuir a questão, mas a solução nos parece simples e deve ser dada à luz da minuciosa análise do caso concreto.



[1] A restrição seria somente para as hipóteses do artigo 59 §1º incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei Federal nº 8.245/91.

[2] Razões do veto: "Contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (o despejo), por um prazo substancialmente longo, dando-se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento e em desconsideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de alugueis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio".

[3] Vide, por exemplo: artigo 113 e o parágrafo único do artigo 421, ambos do Código Civil.

[4] O STJ, por exemplo, há muito autoriza deferimento de liminares para desocupação do imóvel na ação de despejo fora do rol do artigo 59 §1º da Lei nº 8.245/91: REsp 702.205/SP, rel. Min. Esteves Lima, j. 12.06.2006.

[5] Oriunda de *in limine*, que significa no início, desde logo.

[6] Fenômeno ocorrido com a edição da Lei nº 8.952/94, quando introduziu o artigo 273 no Código de Processo Civil de 1973, autorizando a sua concessão em qualquer processo, quando, até então, era prevista somente em procedimentos especiais, como nas ações locatícias, no mandado de segurança (veja-se, por exemplo, o artigo 7º, II da Lei nº 1.533/51, revogada posteriormente pela Lei nº 12.016/09) ou nas propaladas possessórias de força nova (veja-se artigo 928 do CPC/73, obviamente revogado pelo CPC/15).

[7] Engana-se quem afirma que o processo deve ser rápido. Processo rápido é processo sem garantias. Por outro lado, não pode demorar em demasia. Não por outro motivo que o legislador constitucional afirma "razoável duração" (artigo 5º, LXXVIII CF/88).

[8] BODART, Bruno Vinícius da Rós. Tutela de evidência. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 132.

[9] Tomemos como exemplo as restrições contra o Poder Público preservadas, recentemente, pelo artigo 1059 do CPC/15.

[10]



Para maiores considerações remetemos o leitor para LOURENÇO, Haroldo. Processo Civil Sistematizado. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2019, p. 38-39 e 332.

[11] Em sentido contrário, afirmando se tratar de flagrante inconstitucionalidade: RESTIFFE, Paulo Sérgio. Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações de Direito Privado (RJET). Fonte: <https://emporiiododireito.com.br/leitura/regime-juridico-emergencial-e-transitorio-das-relacoes-de-direito-privado-rjet>, acessado em 13/6/2020.

[12] Além de vulnerar demasiadamente a proteção constitucional ao direito à propriedade.

[13] Formulando o mesmo questionamento: ABELHA, André. GOMIDE, Alexandre Junqueira. A lei 14.010/20 e o Direito Imobiliário: imperfeita e necessária. Fonte: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/328822/a-lei-14010-20-e-o-direito-imobiliario-imperfeita-e-necessaria>, acessado em 13/6/2020.

Meta Fields