



## Vermelho e Duque: Giro normativo nas ações de despejo na Covid-19

Considerando os impactos causados pela pandemia da Covid-19 nas relações jurídicas, passou-se a discutir a necessidade de um instrumento normativo capaz de atender às peculiaridades desse cenário pandêmico. Durante o período de calamidade pública, muitas pessoas e empresas sofreram uma redução significativa dos seus ganhos, o que resultou em uma série de inadimplimentos, principalmente nos residenciais.



Quando o inquilino entra em um estado de inadimplimento, é

garantido ao proprietário do imóvel se valer de uma ação, chamada de ação de despejo, para requerer a extinção do contrato com a retirada do inquilino do imóvel, mesmo em tempos de pandemia.

Ocorre que, considerando o cenário econômico atual, surgiu o Projeto de Lei de nº 1.179/20, que teve por objeto estabelecer regras transitórias de Direito Civil, que regulou, entre outras matérias, a locação de imóveis (residenciais ou não) no período da pandemia. O referido projeto, em seu artigo 9º, previa a *suspensão da possibilidade de deferimento de decisões liminares em ações de despejo de imóveis urbanos*, prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX da Lei 8.245/91.

No entanto, a impossibilidade do despejo tal como previsto no projeto fomentou calorosos debates, dividindo as opiniões entre aqueles que defendem o direito à moradia do inquilino e os que defendem o direito de propriedade do locador. Vale lembrar que ambos os direitos gozam de proteção constitucional e estão relacionados, de certa maneira, ao princípio da proteção à pessoa humana.

Apesar das divergências, o projeto foi aprovado pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal, e, no momento do processo legislativo em que o projeto chegou para sanção ou veto do presidente da República, houve o veto do artigo 9º. Dessa forma, o Projeto de Lei 1.179/20 tornou-se a Lei 14.010/2020, publicada no Diário Oficial da União no dia 12 de junho sem a possibilidade de suspensão das ordens de despejo no período da pandemia.



No entanto, recentemente o Congresso Nacional derrubou o veto presidencial para admitir a manutenção do artigo 9º na Lei 14.010/2020. Dessa forma, após muitos debates, a resposta legislativa é que até o dia 30 de outubro está proibida a concessão de liminares para o despejo de inquilinos inadimplentes. A suspensão abrange imóveis urbanos residenciais e não residenciais, bem como atinge todas as ações que foram ajuizadas a partir do dia 20 de março.

Para assuntos complexos, com variados interessantes em conflito, não se pode adotar respostas generalistas. Considerando que o projeto de lei acabou trazendo à tona a defesa de uma parte contratual em detrimento da outra, não parece ser razoável uma resposta legislativa que prejudique demasiadamente o credor e proteja de forma excessiva o devedor.

Suspender a possibilidade de concessão de liminares para o despejo de inquilinos inadimplentes pode representar um potencial abuso de direito e também abrir espaço ao oportunismo econômico, uma vez que cerceia o direito do credor e despreza a particularidade de cada causa de pedir narrada nas ações de despejo. A possibilidade do abuso fica ainda mais evidente quando os valores dos aluguéis podem ser utilizados pelo credor para o seu sustento e o de sua família.

**Date Created**

09/09/2020