

Wiedtheuper: Despejos no Brasil e no “primeiro mundo”

A pandemia e suas consequências na sociedade são uma realidade no Brasil e em outros países. Dentro dos contratos de locação, um novo olhar se lançou em relação aos despejos. Neste viés, foi divulgada e 3/6/2021 decisão [liminar](#) proferida pelo ministro do Supremo Tribunal Federal, Luís Roberto Barroso, em sede da ADPF 828, que determinou por seis meses a suspensão de ordens administrativas e judiciais



A decisão do ministro Barroso proíbe a desocupação e

remoção forçada de ocupações coletivas e de pessoas vulneráveis que já estavam habitadas antes de 20/3/2020, data em que foi declarado o estado de calamidade pública em razão da Pandemia.

No entanto, mais do que isso, a decisão também estabelece, nos casos de locações residenciais em que o locatário esteja em situação de vulnerabilidade, a extensão da suspensão temporária dos despejos liminares, que já havia sido prevista no artigo 9º da Lei 14.010/2020, cuja vigência expirou em 30/10/2020.

O ministro Barroso ressaltou em sua decisão que não se poderia impedir todo e qualquer despejo por falta de pagamento porque tal medida poderia não só provocar um estímulo para o não pagamento de aluguel mesmo por quem tivesse condições de o fazer-lo, mas também, acarretar a perda da renda do locador, sobretudo nos casos em que o seu sustento advém da locação de um único imóvel, por exemplo.

Isto é, ao contrário do que vem sendo alardeado, a decisão de suspensão liminar dos despejos deferida pelo ministro Barroso não se aplica genericamente a todas as locações, mas apenas àqueles locatários que comprovarem a situação de vulnerabilidade, cabendo ao julgador a análise das peculiaridades de cada caso concreto, inclusive com a ponderação acerca do sustento do locador.

O debate acerca da suspensão dos despejos e da regulação sobre contrato de aluguéis não ocorre apenas em âmbito nacional.

Na Alemanha, por exemplo, em abril deste ano, o Tribunal Constitucional Alemão julgou inconstitucional uma lei que controlava os valores dos aluguéis em Berlim [\[1\]](#).

Em relação ao despejo, neste ano, há, nos Estados Unidos, um embate judicial entre a "*Alabama Association of Realtors*" (Associação de Corretores do Alabama) e o "*Centers for Disease Control*" (Centros de Controle de Doenças), em que atualmente se discute a possibilidade de prorrogação da proibição dos proprietários realizarem despejo dos inquilinos após o dia 30/6/2021, sobretudo porque a medida de suspensão dos despejos, implementada desde meados de 2020, acarretou a transferência de todo o ônus financeiro aos proprietários, chegando atualmente a um prejuízo aproximado de US\$ 200 bilhões [2].

Embora a discussão seja similar, a diferença entre o Brasil e os Estados Unidos precisa ser considerada. Isso se explica especialmente em razão da distinção das realidades brasileira e americana na exploração da locação de imóveis.

Enquanto no Brasil muitas pessoas investem todo seu patrimônio acumulado para a compra de imóvel, objetivando, além de proteção contra a inflação, a garantia de renda mensal como fonte de rendimentos, nos Estados Unidos não há grande preocupação com inflação e os investimentos geralmente são feitos em moradia para casa própria e, quando muito, por fundos imobiliários que objetivam preferencialmente a exploração de aluguéis comerciais.

Não se tem dúvidas de que os conflitos entre direitos de locadores e locatários são complexos. A decisão do ministro Barroso deve ser compreendida por toda a sua extensão, mas sinaliza para um debate necessário, principalmente, com a realidade brasileira, diferentemente da americana. No Brasil, há de se ponderar que há muitos aposentados – alguns vulneráveis também – que complementam as suas rendas com aluguéis, por exemplo, de pequenas construções com casas no fundo dos terrenos. Enfim, há muito que se refletir, principalmente, sopesar a realidade não só dos despejos, mas também da complementação de renda dos aposentados.

[1] Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/mundo/2021/04/justica-da-alemanha-anula-controle-de-precos-dos-alugueis-em-berlim.shtml> acesso em 7/4/2021

[2] Disponível em https://www.scotusblog.com/2021/06/real-estate-agents-ask-court-to-block-eviction-moratorium/?utm_source=feedburner&utm_medium=email&utm_campaign=Feed%3A+scotusblog%2FpF acesso em 7/6/2021

Date Created

15/06/2021