

Ementa : Direito Constitucional e Civil. Arguição de descumprimento de preceito Fundamental Direito à moradia e à saúde de pessoas vulneráveis no contexto da pandemia da Covid-19. Ratificação da prorrogação da medida cautelar .

1. Pedido de extensão da medida cautelar anteriormente deferida, pelo prazo de um ano, a fim de que se mantenha a suspensão de desocupações coletivas e despejos enquanto perdurarem os efeitos da crise sanitária da COVID-19.

2. Após a concessão da medida cautelar, foi editada a Lei nº 14.216/2021, que determinou a suspensão das ordens de desocupação e despejo até 31.12.2021. A lei foi mais favorável às populações vulneráveis na maior parte de sua disciplina, exceto na parte em que restringe seu âmbito de incidência a áreas urbanas.

3. Tendo em vista a superveniência da lei, os critérios legais devem prevalecer sobre os termos da medida cautelar, na parte em que ela prevê critérios mais favoráveis para pessoas em situação de vulnerabilidade.

4. No tocante aos imóveis situados em áreas rurais, há uma omissão inconstitucional por parte do legislador, tendo em vista que não há critério razoável para proteger aqueles que estão em área urbana e deixar de proteger quem se encontra em área rural. Por isso, nessa parte, prorroga-se a vigência da medida cautelar até 31.03.2022 e determina-se que a suspensão das ordens de desocupação e despejo devem seguir os parâmetros fixados na Lei nº 14.216 /2021.

5. Realização de apelo ao legislador, a fim de que prorogue a vigência do prazo de suspensão das ordens de desocupação e despejo por, no mínimo, mais três meses, a contar do prazo fixado na Lei nº 14.216/2021, tendo em vista que os efeitos da pandemia ainda persistem.

6. Caso não venha a ser deliberada a prorrogação pelo Congresso Nacional ou até que isso ocorra, é concedida a medida cautelar incidental, a fim de que a suspensão determinada na Lei nº 14.216/2021 siga vigente até 31.03.2022.

7. Medida cautelar ratificada.

Voto:

O Senhor Ministro Luís Roberto Barroso (Relator):

I. Breve panorama da ação e dos fatos anteriores à análise do pedido cautelar.

1. Antes de analisar o pedido, entendo relevante traçar um breve panorama a respeito de fatores que devem ser considerados nesse momento: (i) a edição da Lei nº 14.2016/2021, após a concessão da medida cautelar e (ii) a situação atual da pandemia, tanto no aspecto sanitário, quanto no que diz respeito aos seus efeitos socioeconômicos.

I.1. A Lei nº 14.216/2021

2. Em 07 de outubro de 2021 foi publicada a Lei nº 14.216, que suspende “ o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias”. Em linha semelhante à medida cautelar – mas sem coincidir plenamente com ela – a lei determinou a suspensão de ordens de remoção e despejo até **31.12.2021** .

3. Passo a expor, de forma sintética, as principais determinações da referida lei, seus pontos de coincidência e divergência com a medida cautelar concedida nessa ação. Com relação a ocupações coletivas, o art. 2º da Lei nº 14.216/2021 determinou a suspensão dos efeitos de atos que imponham a desocupação ou a remoção forçada coletiva de imóvel privado

ou público que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar. Há três diferenças mais relevantes com relação aos termos da cautelar: (i) primeiro, a suspensão legal **abrange apenas imóveis urbanos** e não se aplica às áreas rurais (menos abrangente com relação ao tipo de ocupação); (ii) segundo, a suspensão legal **se aplica às ocupações coletivas ocorridas até 31.03.2021**, ao passo que a suspensão judicial se aplicava às ocupações ocorridas até 20.03.2020 (mais abrangente com relação à data da ocupação); e (iii) terceiro, o prazo também é diverso, pois a suspensão legal **vigora até 31.12.2021**, ao passo que a cautelar foi deferida originalmente até dia 03.12.2021.

4. Com relação às locações, o art. 4º da Lei nº 14.216/2021 estabelece que não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245/1991 [1]. São quatro as diferenças mais significativas: (i) a suspensão legal se aplica tanto a imóveis residenciais quanto a **imóveis comerciais** (ao passo que a medida cautelar contemplou apenas os primeiros); (ii) a **lei fixou valores de locação** abrangidos pela medida, de forma que o valor mensal do aluguel não pode ser superior a **R\$600,00 (seiscentos reais) para imóvel residencial e R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) para imóvel comercial**; (iii) o locador deve **demonstrar a incapacidade de pagamento** do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar; e (iv) o prazo da suspensão **vigora até 31.12.2021**, ao passo que a cautelar foi deferida originalmente até dia 03.12.2021.

Quadro comparativo: APDF 828-MC e a Lei nº 14.216/2021 APDF 828-MC Lei nº 14.216/2021 Diferenças Ocupações coletivas Prazo: 03.12.2021 Prazo: 31.12.2021 A lei possui prazo maior (31.12.2021). Abrange ocupações em áreas urbanas e rurais Abrange ocupações em áreas urbanas A lei não abrange áreas rurais. Só se aplica às ocupações anteriores à pandemia.

Se aplica a todas as ocupações ocorridas antes de 31.03.2021. A lei é mais abrangente, pois suspende o despejo de ocupações ocorridas até 31.03.2021. Suspensão de medidas administrativas ou judiciais que resultem em despejos, desocupações, remoções forçadas ou reintegrações de posse de natureza coletiva em imóveis que sirvam de moradia ou que representem área produtiva pelo trabalho individual ou familiar de populações vulneráveis. Suspensão dos efeitos de atos ou decisões judiciais, extrajudiciais ou administrativos que imponham a desocupação ou a remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar. Locação Prazo: 03.12.2021 Prazo: 31.12.2021 A lei possui prazo maior (31.12.2021). Apenas locações residenciais Locações comerciais e residenciais A lei **abrange também locações comerciais**. Locatário “pessoa vulnerável” Estabelece um corte de valor: R\$600,00 para residencial

R\$1.200,00 para comercial A lei estabelece um critério de valor para a suspensão do despejo Locatário “pessoa vulnerável” Exige a demonstração da alteração da equação econômico-financeira e a incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar A lei exige a demonstração

de incapacidade de pagar o aluguel. Suspender a concessão de despejo liminar sumário, sem a audiência da parte contrária (art. 59, § 1º, da Lei nº 8.425/1991), nos casos de locações residenciais em que o locatário seja pessoa vulnerável, mantida a possibilidade da ação de despejo por falta de pagamento, com observância do rito normal e contraditório. Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021, desde que o locatário demonstre a ocorrência de alteração na situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento da pandemia que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar

5. Além desses pontos, a disciplina legal é mais minuciosa. A Lei nº 14.216/2021:

(i) Fixa marcos temporais com relação à data do ato administrativo ou judicial que implique remoções coletivas (art. 1º, *caput* e §2º) [2];

(ii) Exemplifica os atos que são considerados desocupação coletiva (art. 1º, §1º e art. 3º) [3];

(iii) Estabelece que, durante o prazo de suspensão, não se realizarão medidas preparatórias para a desocupação e, uma vez superado o prazo, o Poder Judiciário deverá realizar audiência de mediação com a participação do Ministério Público e da Defensoria Pública, para as desocupações coletivas (art. 1º, §§3º e 4º) [4];

(iv) Nas locações, caso frustrada a tentativa de acordo, a lei afasta o pagamento de multa (nos casos de contrato por prazo determinado) e de aviso prévio (nos casos de contrato por prazo indeterminado) (art. 5º) [5] e estabelece que as negociações podem ser realizadas de forma eletrônica ou por aplicativos de mensagens (art. 6º).

6. Em resumo, **a diferença mais significativa é que a Lei nº 14.216/2021 não suspendeu as desocupações coletivas em áreas rurais**. Com relação a outros aspectos, a lei disciplinou a questão das desocupações e despejos de maneira mais minuciosa, estabelecendo parâmetros objetivos, tendo sido mais favorável às populações vulneráveis na maior parte de sua disciplina.

7. Por fim, também cabe registrar que a Lei nº 14.216/2021 foi vetada integralmente pelo Presidente da República e o veto foi derrubado pelo Congresso Nacional.

I.2. O status atual da pandemia. Aspectos sanitários e socioeconômicos.

8. É preciso, ainda, tecer algumas considerações a respeito do *status* atual da pandemia, tendo em vista que ela constituiu motivo determinante para a concessão da medida cautelar nesta ação.

9. Sob o ponto de vista sanitário, observa-se uma melhora no cenário, mas a pandemia ainda não acabou e o momento é cercado de incertezas. Atualmente, 61,72% da população brasileira se encontra com a cobertura vacinal completa. Na última semana, o país apresentou média móvel de 195 mortes registradas e 8.330 novos casos [6]. A tendência é de queda, mas ainda há um número considerável de mortos e novos contaminados todos os dias.

10. Além disso, na Europa se verifica tendência no aumento do número de casos, diversos países voltaram a adotar medidas restritivas. Mesmo após a vacinação, o continente vive uma nova onda de contágios e mortes. Ao final do mês de novembro, para cada um milhão de habitantes, foram 5,2 mortes diárias, [7] e a última vez que a taxa ficou tão alta foi no mês de fevereiro de 2021. No final do mês de novembro deste ano, Áustria, Holanda e Bélgica determinaram medidas de confinamento e diversos países estudam a retomada de medidas semelhantes, além da imposição de vacinação obrigatória.

11. Outro fator relevante no cenário da pandemia é o surgimento de uma nova variante da Covid-19, a Ômicron, detectada na África do Sul na última semana. Ainda não se sabe ao certo quais as suas características, mas existe uma expectativa de que a nova variante do vírus tenha um potencial de propagação ainda maior. Diversos países do mundo, entre os quais o Brasil, decretaram medidas de restrição de voos vindos da África do Sul, Botswana, Suazilândia, Lesoto, Namíbia e Zimbábue. Nos últimos dias, os países procuram identificar a chegada da variante Ômicron em seus territórios.

12. Nesse momento, não é possível ter uma previsão clara sobre se a onda de infecções que atinge a Europa chegará ao Brasil, nem se a nova variante do vírus contribuirá para o agravamento da crise sanitária. Diferentemente de outros países, a vacinação brasileira está avançando e

não parece ter chegado a um ponto de estagnação, como no continente europeu.

13. Além disso, também me parece relevante destacar os efeitos socioeconômicos da pandemia, que vem agravando de forma significativa a pobreza no país. Diversos fatores contribuem para a piora na situação dos grupos vulneráveis: a diminuição dos programas governamentais de assistência social (e.g. auxílio emergencial, a extinção do Programa Bolsa Família e a criação do Auxílio Brasil); o aumento da inflação (com elevação de preços particularmente sobre itens da cesta básica, gás e energia elétrica) e o aumento do desemprego.

14. Em outubro de 2021, o Governo Federal cessou os pagamentos do auxílio emergencial e anunciou para novembro de 2021 a instituição do Programa Auxílio Brasil em substituição ao Programa Bolsa Família. Aproximadamente 40 milhões de pessoas foram atendidas pelo auxílio emergencial, ao passo que o Auxílio Brasil cobre os beneficiados pelo Programa Bolsa Família, que atende aproximadamente 14 milhões de pessoas. Um contingente significativo, portanto, está deixando de receber, desde o último mês, renda proveniente de programas de assistência social.

15. Soma-se a isso que a taxa de desemprego do último trimestre é de 12,6%, atingindo 13,5 milhões de trabalhadores [8]. A inflação também é crescente e o Índice de Preços ao Consumidor Ampliado – IPCA [9] acumulado de 12 meses registra uma alta de 10,67%, tendo sido particularmente significativa com relação a itens essenciais como a carne (24,9%), botijão de gás (34,7%) e a energia elétrica residencial (28,8%).

16. De acordo com estimativa da FGV-Social, a renda dos mais pobres caiu 21,5% desde o início da crise sanitária [10]. Além disso, o país voltou a registrar a fome como um problema estrutural: a insegurança alimentar grave atinge 9% da população, patamar semelhante ao registrado em 2004, quinze anos atrás. De 2018 para 2020, o número de pessoas em insegurança alimentar cresceu de 10,3 milhões para 19,1 milhões, ou seja, nos últimos anos cerca de nove milhões de brasileiros passaram a viver em situação de insegurança alimentar [11].

17. Em resumo, o cenário da pandemia no Brasil não é mais o mesmo de quando a medida cautelar foi concedida. Sob o ponto de vista sanitário,

observa-se uma melhora nos números, com a evolução da vacinação e a redução do número de mortos e de casos. Todavia, é certo que a pandemia ainda não acabou e o plano internacional reforça as incertezas com o surgimento de uma nova onda na Europa, que pode ser potencializada pela variante Ômicron. Sob o ponto de vista socioeconômico, verifica-se uma piora acentuada na situação de pessoas em situação de vulnerabilidade, com a perda de renda, escalada do desemprego, inflação acelerada e crescimento significativo da insegurança alimentar.

II. Análise do Pedido Cautelar.

18. Diante de todos esses fatores, o pedido cautelar incidental deve ser parcialmente deferido, realizando-se um apelo ao legislador a fim de que delibere a respeito da prorrogação do prazo previsto na Lei nº 14.216/2021. Em resumo, a extensão da cautelar é deferida nos seguintes termos:

(i) Tendo em vista a superveniência da Lei nº 14.216/2021, editada após a concessão da medida cautelar, deve-se adotar postura de deferência com a deliberação do Congresso Nacional e os parâmetros legais devem prevalecer na parte sobre a qual ela prevê critérios mais favoráveis para pessoas em situação de vulnerabilidade;

(ii) No tocante às áreas rurais, verifica-se uma omissão por parte do legislador, pois não há critério razoável para proteger pessoas vulneráveis que habitam áreas urbanas e não proteger aquelas que se encontram em áreas rurais. Nessa parte, portanto, determino a aplicação dos critérios previstos na Lei nº 14.216/2021 até 31 de março de 2022;

(iii) Faço apelo ao legislador, a fim de que prorrogue a vigência dos prazos previstos na Lei nº 14.216/2021 (arts. 1º; 2º; 4º e 5º), tendo em vista o cenário da pandemia;

(iv) Caso não venha a ser deliberada a prorrogação até o período de recesso parlamentar, concedo parcialmente a medida cautelar, a fim de que os direitos assegurados pela Lei nº 14.216/2021 sigam vigentes até 31 de março de 2022.

19. Na ocasião em que concedi a medida cautelar, registrei que se deveria aguardar a normalização da crise sanitária para a retomada da execução de ordens de despejo. Por mais que se perceba uma melhora nos indicadores sanitários da pandemia, ainda não se verifica um cenário de normalização. A isso se soma que o agravamento da pobreza extrema no

Brasil pode ter como consequência o aumento do número de desabrigados e, ao fim, contribuir não apenas para a conflagração de uma situação aguda de flagelo social, mas também para o recrudescimento da crise sanitária.

20. Em atenção ao princípio da precaução, portanto, se recomenda que a suspensão das ordens de despejo e desocupação seja prorrogada por mais um período. Esclareço que não se pretende, pela via da medida cautelar, solucionar a questão do déficit habitacional no Brasil, nem impedir *ad aeternum* a execução das medidas de despejo. O que se busca é tão somente minimizar os impactos socioeconômicos da pandemia, enquanto ela ainda está em curso.

21. Considero inadequada, portanto, a tentativa dos requerentes de alargar a abrangência do pedido cautelar, com a fixação de parâmetros diversos daqueles fixados pelo legislador. Recomenda-se cautela por parte desta Suprema Corte, a fim de não estender de forma ilimitada a intervenção judicial pela via da arguição de descumprimento de preceito fundamental, que não substitui discussões políticas importantes a serem realizadas pelo Parlamento, nem a implementação de políticas habitacionais pelo Poder Executivo.

22. Passo a expor os motivos pelos quais a decisão é proferida nesses termos.

II.1. Os fundamentos determinantes da concessão da medida cautelar ainda estão presentes.

23. Em primeiro lugar, registro que os fundamentos que justificaram a concessão da medida cautelar deferida em 03.06.2021 seguem presentes. A pandemia da Covid-19 ainda não acabou e as populações vulneráveis se encontram em situação de risco particular, o que justifica a extensão do prazo de suspensão de despejos e desocupações por ao menos mais três meses, a contar da data fixada na Lei nº 14.216/2021 – *i.e.* até 31.03.2022 –, quando então será possível reavaliar o cenário.

24. Com relação aos fundamentos de fato, quando a decisão foi proferida, cerca de 64.000 (sessenta e quatro mil) famílias se encontravam

ameaçadas de remoção. De lá para cá esse número quase que dobrou: de acordo com dados da *Campanha Despejo Zero*, em outubro de 2021, são 123.000 (cento e vinte e três mil) famílias nessa situação (Doc. 584, p. 4).

25. Além disso, as três premissas de que partiu aquela decisão também permanecem as mesmas. São elas: (i) no contexto da pandemia da COVID-19, a tutela do direito à moradia funciona como condição de realização do isolamento social e, por conseguinte, para o enfrentamento da doença; (ii) a atuação estatal deve ser orientada no sentido de prover atenção especial a pessoas em situação de vulnerabilidade e (iii) diante da crise sanitária, deve-se conferir absoluta prioridade a evitar o incremento do número de desabrigados.

26. Com relação aos fundamentos jurídicos, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* seguem presentes. A verossimilhança do direito está caracterizada pela lesão e ameaça de lesão dos direitos fundamentais à saúde, à moradia, à dignidade e à vida humana (arts. 1º, III; 5º, caput e XI; 6º e 196, CF). No contexto da pandemia da COVID-19, o direito social à moradia está diretamente relacionado à proteção da saúde, tendo em vista que a habitação é essencial para o isolamento social, principal mecanismo de contenção do vírus. 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. Saliento, a propósito, que essa ponderação constitucional que justificou a concessão da cautelar foi chancelada pelo Congresso Nacional na Lei nº 14.216/2021.

27. De outro lado, é evidente a urgência da medida, tendo em vista (i) a existência de 123.000 (cento e vinte e três mil) famílias ameaçadas de despejo no país e (ii) o agravamento severo das condições socioeconômicas apontadas anteriormente, que devem aumentar ainda mais o número de desabrigados.

II.2. Observância dos parâmetros da Lei nº 14.216/2021.

28. Em segundo lugar, registro que diante da edição da Lei nº 14.2016 /2021, os parâmetros legais devem prevalecer sobre os termos da medida cautelar anteriormente deferida. Tanto por uma postura de deferência institucional, quanto porque a lei foi mais favorável às populações vulneráveis em diversos aspectos (exceto com relação à permissão de

desocupações em áreas rurais, ponto que será abordado no próximo item). No caso, a Lei nº 14.2016/2021 fixou critérios razoáveis para a suspensão temporária de despejos durante a pandemia e cabe ao Poder Judiciário observá-los.

II.3. Extensão dos efeitos da Lei nº 14.216/2021 aos imóveis situados em áreas rurais.

29. Em terceiro lugar, estendo os efeitos da Lei nº 14.216/2021 aos imóveis situados em áreas rurais. Nesse ponto, ao suspender desocupações e despejos em imóvel “ *exclusivamente urbano*”, a lei realizou uma distinção irrazoável entre as populações vulneráveis situadas na cidade e no campo. Trata-se, portanto, de uma avaliação a respeito da compatibilidade da norma com a Constituição, com relação à qual se identifica a adoção de critério de proteção insuficiente.

30. Verifica-se a violação ao princípio da proporcionalidade, que comporta, além de uma vertente de *proibição do excesso*, a qual paralisa a eficácia de restrições irrazoáveis a direitos fundamentais, uma dimensão de *vedação à proteção insuficiente*. De acordo com essa ideia, as normas jurídicas que deixem de estabelecer patamares adequados de proteção a valores resguardados pela Constituição são inválidas. Em tais casos, o poder público descumpra o dever de adotar as ações necessárias à defesa de valores de estatura constitucional, justificando-se, portanto, a atuação corretiva do Supremo Tribunal Federal.

31. Com efeito, não há justificativa razoável para se proteger pessoas em situação de vulnerabilidade nas cidades e não no campo, ainda mais quando noticiados casos de desocupações violentas em áreas rurais. A Lei nº 14.216/2021, nessa parte, cria uma distinção desproporcional e protege de forma insuficiente pessoas que habitam áreas rurais, distorção que deve ser corrigida na via judicial.

II.4. Apelo ao legislador: extensão do prazo da Lei nº 14.216/2021.

32. Em quarto lugar, realizo apelo ao legislador, a fim de que delibere a respeito da extensão do termo final do prazo previsto para o dia 31.12.2021 pela Lei nº 14.216/2021. Nos termos de seu art. 1º “ *esta Lei estabelece*

medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2” . O fato é que a emergência em saúde pública decorrente da pandemia ainda não terminou, o que justifica a extensão do prazo de suspensão dos despejos.

33. Com efeito, é difícil prever de antemão até quando perdurará a crise sanitária. Passados seis meses desde a concessão da medida cautelar, o fato é que a pandemia ainda está em curso. Por isso, tendo o Congresso Nacional deliberado a respeito da matéria, o ideal é que os próprios parlamentares voltem a se debruçar sobre o tema e decidam a respeito da extensão do prazo previsto originalmente na lei.

II.5. Extensão dos efeitos da Lei nº 14.216/2021 até 31.03.2022.

34. Caso não venha a ser deliberada a prorrogação pelo Congresso Nacional até o início do recesso parlamentar, concedo desde logo a medida cautelar incidental, a fim de que a suspensão determinada na Lei nº 14.216/2021 siga vigente até ao menos **31.03.2022** , com a extensão dos seus efeitos também para as áreas rurais.

35. Diante do cenário atual, é possível prever com algum grau de certeza que a crise sanitária não terá chegado ao fim nos próximos quatro meses, motivo pelo qual entendo que este é um prazo mínimo durante o qual, em atenção ao princípio da precaução, se recomenda a manutenção da suspensão.

36. Observo, com relação a esse ponto, que a extensão do prazo legal não significa, propriamente, a substituição da escolha legislativa. A rigor, a cautelar e a lei convergem: ambas fixaram prazos de *suspensão temporária* de despejos e desocupações no contexto da pandemia. Em outubro de 2021, quando a lei foi editada, aprovou-se a suspensão por aproximadamente três meses, até o final de dezembro deste ano. Com a chegada do mês de dezembro, constata-se que a pandemia ainda não chegou ao fim e o contexto internacional – notadamente com a nova onda na Europa e o surgimento de uma nova variante na África – recomenda especial cautela por parte das autoridades públicas.

37. Por isso, tendo em vista a proximidade do recesso parlamentar, asseguro desde já a extensão dos na Lei nº 14.216/2021 ao menos até 31.03.2022.

III. Conclusão.

38. Diante de todo o exposto, voto pela ratificação da medida cautelar incidental parcialmente deferida, nos seguintes termos:

(i) Determino a extensão, para as áreas rurais, da suspensão temporária de desocupações e despejos, de acordo com os critérios previstos na Lei nº 14.216/2021, até o prazo de 31 de março de 2022.

(ii) Faço apelo ao legislador, a fim de que prorrogue a vigência dos prazos previstos na Lei nº 14.216/2021 (arts. 1º; 2º; 4º e 5º), tendo em vista o cenário atual da pandemia;

(iii) Caso não haja prorrogação até o período de recesso do Congresso Nacional, concedo parcialmente a medida cautelar, a fim de que os direitos assegurados pela Lei nº 14.216/2021, para as áreas urbanas e rurais, sigam vigentes até 31 de março de 2022.

É como voto.

[1] Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

[2] Art. 2º Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021 os efeitos de atos ou decisões judiciais, extrajudiciais ou administrativos, editados ou proferidos desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, que imponham a desocupação ou a remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar.

§ 2º As medidas decorrentes de atos ou decisões proferidos em data anterior à vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, não serão efetivadas até 1 (um) ano após o seu término.

[3] Art. 1º [...] § 1º Para fins do disposto neste artigo, aplica-se a suspensão nos seguintes casos, entre outros: I – execução de decisão liminar e de sentença em ações de natureza possessória e petitória, inclusive mandado pendente de cumprimento; II – despejo coletivo promovido pelo Poder Judiciário; III - desocupação ou remoção promovida pelo poder público; IV - medida extrajudicial; V – despejo administrativo em locação e arrendamento em assentamentos; VI – autotutela da posse.

Art. 3º Considera-se desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos ou de famílias, promovida de forma coletiva e contra a sua vontade, de casas ou terras que ocupam, sem que estejam disponíveis ou acessíveis as formas adequadas de proteção de seus direitos, notadamente: I - garantia de habitação, sem nova ameaça de remoção, viabilizando o cumprimento do isolamento social; II - manutenção do acesso a serviços básicos de comunicação, de energia elétrica, de água potável, de saneamento e de coleta de lixo; III - proteção contra intempéries climáticas ou contra outras ameaças à saúde e à vida; IV - acesso aos meios habituais de subsistência, inclusive acesso a terra, a seus frutos, a infraestrutura, a fontes de renda e a trabalho; V - privacidade, segurança e proteção contra a violência à pessoa e contra o dano ao seu patrimônio.

[4] Art. 1º [...] § 3º Durante o período mencionado no caput deste artigo, não serão adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção, e a autoridade administrativa ou judicial deverá manter sobrestados os processos em curso.

§ 4º Superado o prazo de suspensão a que se refere o caput deste artigo, o Poder Judiciário deverá realizar audiência de mediação entre as partes, com a participação do Ministério Público e da Defensoria Pública, nos processos de despejo, de remoção forçada e de reintegração de posse coletivos que estejam em tramitação e realizar inspeção judicial nas áreas em litígio.

[5] Art. 5º Frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, relativo a contrato findado em razão de alteração econômico-financeira decorrente de demissão, de redução de carga horária ou de diminuição de remuneração que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar, será admitida a denúncia da locação pelo locatário residencial até 31 de dezembro de 2021:

I – nos contratos por prazo determinado, independentemente do cumprimento da multa convencionada para o caso de denúncia antecipada do vínculo locatício;

II - nos contratos por prazo indeterminado, independentemente do cumprimento do aviso prévio de desocupação, dispensado o pagamento da multa indenizatória.

§ 1º A denúncia da locação na forma prevista nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se à locação de imóvel não residencial urbano no qual se desenvolva atividade que tenha sofrido a interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, se frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo quando o imóvel objeto da locação for o único de propriedade do locador, excluído o utilizado para sua residência, desde que os aluguéis consistam na totalidade de sua renda.

[6] Boletim Epidemiológico Especial – Doença pelo Novo Coronavírus – COVID-19. Ministério da Saúde – Secretaria de Vigilância em Saúde, Governo Federal. Semana Epidemiológica 46 – 14/11 a 20/11/2021. Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/boletins-epidemiologicos/numeros-recentes> , acesso em 30.11.2021.

[7] Dados do World in Data, disponível em <https://ourworldindata.org/covid-deaths> , acesso em 30.11.2021.

[8] Dados do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php> , acesso em 30.11.2021.

[9] Dados do IBGE: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php> , acesso em 30.11.2021.

[10] Dados obtidos em: <https://cps.fgv.br/destaques/fgv-social-lanca-pesquisa-desigualdade-de-impactos-trabalhistas-na-pandemia> , acesso em 30.11.2021.

[11] Cf. em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/fome-avanca-e-atinge-mais-9-milhoes-de-brasileiros-nos-ultimos-dois-anos/>, acesso em 30.11.2021. Dados disponíveis em: <http://olheparaafome.com.br/>; acesso em 30.11.2021.

Plenário Virtual - minuta de voto - 06/12/2021 00:00