

VOTO

O Senhor Ministro **Ricardo Lewandowski** (Vogal): Em primeiro lugar, peço vênia para adotar o relatório distribuído pelo relator do feito, Ministro Roberto Barroso, ressaltando apenas que se trata de julgamento que abrange novo pedido de extensão da medida cautelar anteriormente deferida até 31 de dezembro de 2021 e estendida até 31 de março de 2022, para que se mantenha a suspensão de desocupações coletivas e despejos de pessoas vulneráveis enquanto perdurarem os efeitos da crise sanitária da COVID-19.

Assento que estou de acordo com o relator quanto à racionalidade do cerne de seu voto, reafirmando e sublinhando que as medidas de proteção social de que trata a cautelar e a Lei 14.216/2021 referem-se apenas a pessoas vulneráveis, o que se verifica tanto pelo arrazoado do próprio relator quanto pelos critérios da própria lei, os quais, a fim de maior clareza, ora transcrevo:

“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, para suspender até 31 de dezembro de 2021 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, para dispensar o locatário do pagamento de multa em caso de denúncia de locação de imóvel e para autorizar a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

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.

§ 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 petitoria, 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.

§ 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.

§ 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.

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.

Art. 4º Em virtude da Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, 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 da 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.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a:

I - R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial;

II - R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial.

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.

Art. 6º As tentativas de acordo para desconto, suspensão ou adiamento de pagamento de aluguel, ou que estabeleçam condições para garantir o reequilíbrio contratual dos contratos de locação de imóveis durante a Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, poderão ser realizadas por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens, e o conteúdo deles extraído terá valor de aditivo contratual, com efeito de título executivo extrajudicial, bem como provará a não celebração do acordo para fins do disposto no art. 5º desta Lei.

Art. 7º As medidas de que tratam os arts. 2º e 3º desta Lei:

I - não se aplicam a ocupações ocorridas após 31 de março de 2021;

II - não alcançam as desocupações já perfectibilizadas na data da publicação desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Concordo também com 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, uma vez que a referida lei realizou uma distinção irrazoável entre as populações vulneráveis situadas na cidade e no campo.

A minha divergência com Sua Excelência, o relator, é pontual. O Ministro Barroso concedeu parcialmente a medida cautelar incidental nos seguintes termos:

“(i) Mantenho 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 30 de junho de 2022;

(ii) Faço apelo ao legislador, a fim de que delibere sobre meios que possam minimizar os impactos habitacionais e humanitários eventualmente decorrentes de reintegrações de posse após esgotado o prazo de prorrogação concedido;

(iii) 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 30 de junho de 2022”.

Penso, contudo, com a devida vênia do eminente relator, que é mais prudente que tal prorrogação perdure enquanto estiverem em curso os efeitos da pandemia, tal como decidiu esta Corte na ADI 6.625 MC-Ref, de minha relatoria, *in verbis* :

“ Ocorre que a pandemia, longe de ter arrefecido o seu ímpeto, na verdade dá mostras de encontrar-se em franco recrudescimento, aparentando estar progredindo, inclusive em razão do surgimento de novas cepas do vírus, possivelmente mais contagiosas . E o que é pior: segundo dados atualizados semanalmente pela Organização Mundial de Saúde, o mundo contabilizou, em 21 de dezembro de 2020, 75.6 milhões de infectados e 1.6 milhões de mortos, enquanto a Organização Pan-Americana de Saúde, computava 28.5 milhões de infectados e 753 mil mortos nas Américas. No Brasil, o consórcio de veículos de imprensa que elabora estatísticas sobre evolução da doença, com base em dados das secretarias estaduais de saúde,

apurou que, em 28 de dezembro de 2020, chegou-se ao impressionante total de 7.5 milhões de infectados e 191.6 mil mortos.

Pois bem. Goffredo Telles Junior, ao estudar o fenômeno da vigência das leis, no plano doutrinário, ensina que o seu término ocorre ou por autodeterminação ou por revogação. Esta última se dá quando uma lei posterior revoga a anterior. É o que normalmente acontece no dia-a-dia legislativo. Já a situação sob exame nestes autos enquadra-se na primeira hipótese, desdobrável em distintos casos, dentre os quais se destaca o fim da vigência resultante 'da volta à normalidade de uma situação de crise, conjuntura anormal que a lei acudiu com medidas de exceção'. A título exemplificativo, cita 'a lei sobre providências especiais, para um estado de emergência ou de calamidade pública'. Assim, conclui que: 'Superada a crise, as medidas de exceção deixam de ser necessárias: a própria lei as suprime, e sua vigência se exaure'.

No mesmo sentido, Tércio Sampaio Ferraz Junior, ao debruçar-se sobre o tema, assenta que uma norma pode perder a validade por caducidade, sem que tenha de ser necessariamente revogada. Isso ocorre pela superveniência de uma razão temporal, tipicamente quando ela deixa de existir ao término de seu prazo de vigência, ou de uma condição de fato, *verbi gratia* quando uma lei 'editada para fazer frente à calamidade que, deixando de existir, torna inválida a norma'. Na sequência, porém, adverte:

'Em ambas as hipóteses, a superveniência da situação terminal é prevista na própria norma. Mas, do ângulo da decidibilidade, há diferença: quando a condição é um dado certo (uma data) não há o que discutir. Quando envolve imprecisão, exige argumentação (por exemplo: quando deixa de existir a calamidade prevista, com todas as suas sequelas?)'.

Na espécie, embora a vigência da Lei 13.979/2020, de forma tecnicamente imperfeita, esteja vinculada àquela do Decreto Legislativo nº 6/2020, que decretou a calamidade pública para fins exclusivamente fiscais, repita-se, vencendo em 31 de dezembro de 2020, não se pode excluir, neste juízo precário e efêmero, próprio da presente fase processual, a conjectura segundo a qual a verdadeira intenção dos legisladores tenha sido a de manter as medidas profiláticas e terapêuticas extraordinárias, preconizadas naquele diploma normativo, pelo tempo necessário à superação da fase mais crítica da pandemia, mesmo porque à época de sua edição não lhes era dado antever a surpreendente persistência e letalidade da doença.

Tal fato, porém, segundo demonstram as evidências empíricas, ainda está longe de materializar-se. Pelo contrário, a insidiosa moléstia causada pelo novo coronavírus segue infectando e matando pessoas, em ritmo acelerado, especialmente as mais idosas, acometidas por comorbidades ou fisicamente debilitadas. Por isso, a

prudência - amparada nos princípios da prevenção e da precaução, que devem reger as decisões em matéria de saúde pública - aconselha que as medidas excepcionais abrigadas na Lei 13.979/2020 continuem, por enquanto, a integrar o arsenal das autoridades sanitárias para combater a pandemia.” (grifei)

Em face do exposto, voto por referendar parcialmente a concessão da medida cautelar pleiteada para assegurar a suspensão de desocupações coletivas e despejos de pessoas vulneráveis, nos termos especificados na Lei 14.216/2021, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia da COVID-19.

É como voto.

Plenário Virtual - minuta de voto - 06/04/2022