

Da nova Lei n.º 14.010/2020 e as Ações de Despejo.

A repercussão da Lei n.º 14.010/2020 (originada do projeto de Lei n.º 1.179/2020, parcialmente vetado) nas Ações de Despejo.

Inicialmente, necessário salientar que o projeto de Lei n.º 1.179/2020, que tem como objeto regras transitórias de Direito Civil e de locação de imóveis no período da pandemia do novo coronavírus, foi concluído nas casas legislativas e enviado ao Presidente da República para sanção. Todavia, houve veto parcial, em especial para estas considerações do artigo 9º, que dispunha sobre as locações de imóveis urbanos.

Referido veto, por sinal, nos termos do § 4º do artigo 66 da Constituição Federal, tem previsão de ser apreciado em sessão conjunta das casas (Câmara e Senado) até o dia 10/07/2020, podendo ser rejeitado por maioria absoluta dos Deputados e Senadores. A sanção presidencial com vetos, contudo, deu origem à decretação e sanção da Lei n.º 14010/20 em 10/06/2020.

Como amplamente divulgado pela mídia, o projeto aprovado pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal prevê, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo¹ 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei n.º 8.245/91, no âmbito dos feitos ajuizados entre 20 de março de 2020 e 30 de outubro de 2020. Ou seja, mesmo com o preenchimento dos requisitos legais, os proprietários não teriam neste período o direito de liminarmente recuperarem a posse de seus imóveis.

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 notificador 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)

Trata-se, de fato, de uma determinação extremamente controvertida, na medida em que, de plano, já trouxe grandes debates jurídicos, como o da proteção constitucional do direito de propriedade, do prejuízo ao Locador que depende da renda do imóvel para sua subsistência, da proteção excessiva ao devedor, do incentivo à inadimplência, da criação de teses de que neste período também haveria necessidade/obrigação de uma isenção, desconto ou suspensão do aluguel, do questionamento sobre a aplicação do referido dispositivo em uma inadimplência anterior ao período da pandemia, do aproveitamento da regra para obter injustas vantagens, dentre outros.

E seguindo alguns dos debates que surgiram sobre o supramencionado artigo é que foi arrazoado o veto do presidencial nos seguintes contornos:

“A propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, 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 descon sideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de aluguéis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio.”

Diante da situação vivenciada e das peculiaridades de cada caso, revela-se realmente abusiva uma regra genérica e não subjetiva que imponha a todos os Locadores a impossibilidade de, liminarmente, recuperarem a posse de seus imóveis até o final de outubro de 2020.

Há, salvo melhor juízo, necessidade de uma apreciação do caso concreto para que essa proteção ao devedor não se torne excessiva e injusta, beneficiando apenas uma das partes em detrimento ou prejuízo da outra. Como arrazoado no veto presidencial, há casos em que o Locador depende exclusivamente da renda locatícia para seu sustento próprio, o que lhe transferiria de forma exclusiva todo o peso de um inadimplemento.

Ora, apenas para exemplificar, uma ação de despejo ajuizada em 20/03/2020, que já possuía, em média, uma inadimplência de três meses,

somada ao período de suspensão previsto no projeto, com termo final em 30/10/2020, poderia resultar em quase 1 ano de “proteção” à inadimplência do devedor. Sem contar que, após o fim do período previsto no projeto, ainda terá todo um procedimento a ser percorrido perante o Judiciário para que o Locador consiga reaver a posse de seu imóvel.

Assim, mostra-se razoável uma melhor avaliação do Judiciário sobre o caso concreto para suspensão ou não da liminar prevista na Lei do Inquilinato, em sendo, eventualmente, derrubado o veto ao artigo 9º do Projeto de Lei nº 1.179/2020.

Nesse sentido, deve ser verificado se a inadimplência teve mesmo origem na pandemia, bem como as condições do contrato, a capacidade financeira das partes, a prova de queda de faturamento/rendimento pelo Locatário, dentre outros elementos.

Vale dizer, portanto, que a norma transitória em questão poderia ter sido proposta concedendo a “**possibilidade**” de suspensão da liminar nas ações de despejos neste período e não uma imposição genérica para toda e qualquer relação locatícia.

Aliás, mesmo sem a existência de uma norma legal vigente, podem ser encontradas inúmeras sentenças e julgados² nos Tribunais Pátrios que, diante da análise do caso e da ponderação dos interesses, estão suspendendo as liminares nas ações de despejo com a utilização de preceitos constitucionais, como direito à saúde e integridade da parte e de seus familiares, da supremacia do interesse público e da dignidade da pessoa humana, além de preceitos civis como o da ocorrência de caso fortuito e força maior, da imprevisibilidade, dentre outros.

Alguns julgados estão utilizando também o próprio Projeto de Lei como alicerce para a suspensão das liminares, alinhado ao fundamento de que o procedimento especial prescrito pela Lei n.º 8.245/91 não valida, por si, o risco de perecimento do Direito e a urgência, o que não estaria autorizado no quadro de calamidade pública enfrentada no país.

² (TJ-DF 07106872820208070000, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 11/05/2020) (TJ-SP AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2098449-61.2020.8.26.0000 28ª Câmara de Direito Privado, 15/06/2020. Relator Cesar Luiz De Almeida) (TJ/SP Agravo de Instrumento nº 2103695-38.2020.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado 15/06/2020. Relator Ruy Coppola) (TJ/SP Agravo de Instrumento nº 2065063-40.2020.8.26.0000, 27/04 2020, Relator Francisco Occhiuto Júnior)

Enfim, o que se percebe é que o Legislador afoito em proteger o Locatário, supostamente parte hipossuficiente na relação, acabou por criar uma regra engessada, capaz de ferir preceitos constitucionais e infraconstitucionais, gerando a possibilidade de causar danos ao Locador, iguais ou superiores ao Locatário protegido.