**A LUZ DAS AÇÕES DE DESPEJO FRENTE AO ENFRENTAMENTO DO COVID 19.**

LIMA, Matheus de Oliveira

*Graduando do quinto período do curso de Direito da Faculdade Metropolitana São Carlos.*

E-mail: moi.matheus@gmail.com

RAMOS, Luan Rosa

*Graduando do quinto período do curso de Direito da Faculdade Metropolitana São Carlos*.

E-mail: luanrramos17@gmail.com

PAULISTA, Bárbara Rangel

*Graduação em Direito pela Universidade Iguaçu (2009). Pós-graduada em Direito Penal e Processo Penal com capacitação para o Ensino no Magistério Superior pela Faculdade de Direito Damásio de Jesus (2014). Pós-graduada em Gestão Educacional e Práticas Pedagógicas pela Faculdade Metropolitana São Carlos (2018). Foi escrevente por diversos anos em cartórios extrajudiciais, com vasta experiência no campo do direito imobiliário, direito reais, direito das sucessões e direito de família. Atualmente é advogada.*

E-mail: drabarbarapaulista@gmail.com

ALTOÉ, Maria Izabel

*Mestre em processo Civil e Juíza*

E-mail: mialtoe2010@hotmail.com

MELO, Bruno Cleuder de

*Delegado de Polícia Civil do RJ. Possui graduação em Direito pela Universidade Iguaçu - UNIG (2010). Pós graduado em Direito Público pela Faculdade Metropolitana São Carlos - FAMESC (2014). Graduação em Direito. 2005 – 2010*

E-mail: brunocleuder@yahoo.com.br

**INTRODUÇÃO**

Inicialmente, se faz mister, apontar de forma objetiva o cerne do projeto a ser desenvolvido, dito isso, este será construído com fulcro na lei 14010 de 2020 com foco especial nos artigos 1º primeiro; 2º segundo e 9º nono da referida lei. Diante dos dispositivos supramencionados, será realizada uma abordagem da sua propositura teórica, para que assim possa ser aplicada aos casos concretos.

 O estudo consistirá em uma análise da concessão de liminares nas ações de despejos de imóveis urbanos, trazendo ao embate, uma avaliação junto a sua boa aplicabilidade no âmbito das relações jurídicas, tendo como escopo, o princípio da dignidade da pessoa humana, ao passo que tal princípio e dispositivo legal sejam confrontados, evitando que haja uma distorção na sua interpretação de modo a salvaguardar somente aquele que, no primeiro momento, goza da tutela jurisdicional, a exemplo dos ocupantes de imóveis que se encontram em uma situação litigiosa usufruindo do impedimento da concessão de liminares.

**MATERIAL E MÉTODOS**

Em razão do modelo de trabalho, será adotado o método dedutivo, realizando pesquisas bibliográficas e revisão de literatura sistemática.

**DESENVOLVIMENTO**

 Pois bem, ante a explanação introdutória, Nogueira (2020) traz para o campo do estudo, uma análise objetiva das mudanças que foram trazidas pela lei 14.010/2020, por se tratar de uma lei transitória em virtude da pandemia sofrida, esta, enquanto durar trará mudanças no código civil, bem como no código do consumidor. O real objetivo da norma criada foi tutelar a preservação da saúde pública, fazendo com que determinadas relações jurídicas, especificamente as privadas, possam ser protegidas em virtude do flagelo que a sociedade fora acometida (NOGUEIRA, 2020).

 Para que possa ser alcançada a plenitude dos esclarecimentos, é de suma importância que seja absorvido pelo operador do direito o que se encontra disposto no artigo 2º da lei em estudo, pois, de imediato o legislador faz questão de não deixar dúvidas quanto a sua transitoriedade, devendo ser compreendido que a suspensão das normas elencadas nesta lei, não incorrerá na alteração ou revogação da norma anterior (NOGUEIRA, 2020).

 Frente a todo exposto, se torna deveras importante adentrar naquele que se fará como o cerne do projeto, dito isso, a lei 14.010 em seu artigo 9º, traz para as relações jurídicas uma norma proibitiva na concessão de liminares para ações de despejos com fulcro no artigo 59 § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Acerca do que dispõe o art. 9º da lei 14.010, pode ser interpretado como uma extensão do que se encontra discriminado no artigo 393 do código civil (BRASIL, 2020).

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020. [Promulgação partes vetadas](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm#derrubadaveto) (BRASIL, 2020)

Conforme Gagliano e Oliveira (2020) devem ser feito análises pontuais a cada caso concreto, não podendo negar quando se iniciara os efeitos da pandemia, antecedendo assim a norma positivada. Podendo também nada se correlacionar com os efeitos do COVID 19, sendo assim, diante da norma apresentada, cumpre ressaltar que sua aplicação abarca ações com data posterior a aprovação da lei, sendo o período a ser levado em consideração, aquele compreendido entre 20 de março a 30 de outubro, o que pode representar uma deficiência da norma legal. (GAGLIANO & OLIVEIRA, 2020).

 Ante as explanações, através do acórdão sob relatoria da Des.(a) Mônica Libânio nº 1.0000.20.449554-3/001 pode ser observado o que defende os autores supracitados, ou seja, em uma ação de despejo em que os fatos, a priori antecedem os efeitos da pandemia, foi negado provimento de apelação justamente por se tratar de uma conduta desarrazoada do réu, implicando assim em dívida não contestada, e anterior a pandemia (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS, 2020).

Na decisão foi citada a lei 14.010 de 2020, especificamente o artigo 9º, todavia, o caso não encontra previsão neste artigo, destarte, mesmo sendo negado provimento, a relatora optou por dilatar o prazo que legalmente se dava em 15 dias, passando a exigir 60 dias para que o réu buscasse a realocação, demonstrando assim a humanização e sopesamento na aplicação das normas acerca dos problemas advindos do covid 19 (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS, 2020).

Embora possa ser mal interpretado, Castro (2020) assevera que, a criação do da lei 14.010, em especial no seu art. 9º, não obsta o ajuizamento das ações de despejo, o que se buscou proteger, foi justamente a concessão de liminares, que de forma rápida e compulsória, obrigam a parte ré a realizar a entrega do bem tutelado, o que poderia atacar diretamente princípios basilares, como o da dignidade da pessoa humana que intrinsecamente incorpora o direito à moradia (CASTRO, 2020).

**RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Por Acórdão, o Tribunal de Justiça de São Paulo, fez-se necessário a utilização da Lei 14.010/20 para negar um pedido de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Um dos argumentos utilizados pela autora é da necessidade urgente de reparos no imóvel e do inadimplente que já perdurara desde março de 2020, antes da decretação de calamidade pública. Na peça, é dita que a ré não foi afetada pelos fatores econômicos gerados pela pandemia e que o Autor tem como renda principal as parcelas do aluguel. Desta forma, se pleiteia a liminar para a desocupação do Imóvel prevista no artigo 59, §1º, da lei de inquilinato nº 8.245/91 (TJSP, 2020)

Porém a Lei 14.010/20 em seu artigo 9º nos fala que não poderá ser concedido liminar para despejo de imóveis urbanos, pois a ação em questão foi ajuizada depois de 20 de março de 2020, data que fora levada como base para reconhecer o estado de calamidade pública por parte do poder executivo. Desta forma, o inadimplemento pela parte ré não poderá ser argumento para ação de despejo até dia 30 de outubro de 2020, data que estipula o dia final de vigor da lei. E sobre a justificativa de que o Locador necessita fazer reparos no imóvel, não existe uma determinação do poder público de que a Locatária não possa estar no imóvel enquanto se executa as obras de reparação, já que não foi comprovada pelo locador a necessidade de sua ausência (TJSP, 2020).

Babo (2020) nos afirma que os prazos prescricionais se encontram suspensos ou impedidos de 12 de junho até dia 30 de outubro de 2020, de acordo com o artigo 3º da lei em análise, no entanto, não existe ato normativo que tenha regulamentado o impedimento ou suspensão dos prazos prescricionais ou decadenciais entre a decretação do Estado de Calamidade Pública, através do decreto legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até a publicação desta lei, período em que essa providência se fazia muito mais necessária, a fim de garantir a segurança jurídica e principalmente o direito do trabalhador, que a partir dos decretos de isolamento social tiveram inegavelmente o acesso ao poder judiciário prejudicado.

Em continuidade à autora supracitada, esta aduz que, uma alegação sólida a ser sustentada pelos operadores do direito que defenderão aqueles que outrora se viram lesionados pelo acesso à justiça, é argumentar que não houve inércia por parte dos reclamantes, mas sim um impedimento real decorrente da Pandemia e das regras de isolamento social, que implicaram nos fechamentos dos escritórios de advocacia. E caberá ao Magistrado levar tais fatos em consideração, um real impedimento a distribuição das reclamações trabalhistas, já que não teve uma regulamentação legal acerca dessa suspensão da prescrição antes do dia 12 de junho e após a decretação do Estado de Calamidade Público.

No entanto, mesmo neste curto período, a lei já gerou um entendimento controvertido, a exemplo da decisão prolatada por parte do TJRS (2020), onde, em uma ação de despejo, a empresa locadora ajuizou ação de desocupação, requerendo a concessão de liminar no primeiro grau, todavia, o magistrado entendendo que o locatário possuía fiador, indeferiu-a. Desta forma, a Empresa interpôs agravo que chegou ao segundo grau, e foi verificado que mesmo havendo fiador, o valor dos aluguéis devidos era significativo, passando a casa dos trezentos mil reais, somado a isto, foi verificada a situação dos fiadores, o que se mostrou preocupante, pois, estavam caminhando para um estado de possível insolvência. Dessa forma, o julgador decidiu que embora tenha fiança, entendeu pela aplicabilidade do artigo 300 do CPC, onde diz:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (BRASIL, 2020).

O Locador provou que por meio dos boletos atrasados, as dívidas vencidas do locatário e o perigo de dano, pois os fiadores que seriam os garantidores estavam desfazendo-se de seus bens para quitar outra dívida, não teriam meios para garantir o compromisso formalizado no negócio em questão, assim foi concedida a liminar de despejo, com base no artigo supracitado, mesmo com o advento da lei 14.010/20 estando em vigor (TJRS, 2020).

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

 Em suma, o projeto se debruçou acerca do esclarecimento da lei 14010 de 2020, o que demonstrou pontos positivos bem como aqueles controvertidos, pois, embora a lei tenha buscado tutelar direitos e conceder maior proteção a parte que a princípio se apresenta como a mais vulnerável nas relações jurídicas. Foi trazida também a incongruência entre tal proteção e a tentativa em se desvirtuar a real intenção do legislador.

 Embora possa parecer simples sua aplicabilidade, dada sua condição de neonata, ainda se faz complexo seu estudo consolidado, pois, existem doutrinadores, que tecem críticas quando a sua aplicação irrestrita, devendo ser feito um sopesamento nos casos que são levados ao juízo, pois, embora possa demonstrar sua preocupação em se defender os direitos minoritários, sua utilização absoluta pode abrir precedentes nas decisões desarrazoadas e arraigadas de má-fé por aqueles que nunca se viram prejudicados pelos efeitos da pandemia existente.

A Lei 14.010/20 (Lei da Pandemia) que inicialmente teve seu artigo 9º vetado pelo Chefe do Executivo teve seu veto derrubado, sendo inserida novamente no corpo da norma através da rejeição do veto presidencial por parte do Congresso Nacional. E até 30 de outubro de 2020 estará em Vigor, gerando Benefícios às pessoas que se encontrem lesados e atenuando as consequências socioeconômicas geradas pelo covide 19.

**REFERÊNCIAS**

BABO, Lilian. **A Lei 14010/20 impacta na prescrição da Reclamação Trabalhista? 2020**. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=4iy0TIiLsxg&ab_channel=LilianBabo>Acesso em: 20 de set. 2020.

BRASIL, [**LEI Nº 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020**](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%2014.010-2020?OpenDocument). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm>. Acesso em: 20 de set. 2020.

CASTRO, Bruno. **COMO FICA AS AÇÕES DE DESPEJOS DURANTE A PANDEMIA?** Disponível em: <https://www.diariodoaco.com.br/noticia/0078862-como-ficam-as-aaaes-de-despejo-durante-a-pandemia>. Acesso em: 26 de set. 2020.

GAGLIANO, OLIVEIRA. Pablo Stolze & Carlos E. Elias de. **Comentários à “Lei da Pandemia” (Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 - RJET): Análise Detalhada das Questões de Direito Civil e Direito Processual Civil.** Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/859582362/comentarios-a-lei-da-pandemia-lei-14010-2020>. Acesso em: 20 de set. 2020.

NOGUEIRA, Alexandre. **Lei 14010/2020 Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado**. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=Zh5-_y0V7M0>. Acesso em: 19 de set. 2020.

TJMG, **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**[**.**](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%208.245-1991?OpenDocument) 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. APELANTE(S): FRANCISCO EDMILSON DE PAIVA - APELADO(A)(S): GERALDO OLIVEIRA DE SOUZA. Processo: 1.0000.20.449554-3/001. COMARCA DE ALFENAS – MG. Relator do Acordão: Mônica Libânio. MINAS GERAIS 12 DE AGOSTO DE 2020. Disponível em:<http://www8.tjmg.jus.br/themis/baixaDocumento.do?tipo=1&numeroVerificador=100002044955430012020860259>. Acesso em: 26 de set. 2020.

TJSP, **Tribunal de Justiça de São Paulo**. 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. AGRAVANTE: José Caparroz Biudes - AGRAVADA: Wellington Muniz. AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2214280-60.2020. COMARCA: São Paulo F.R. de Santana 9ª Vara Cível. Relator PEDRO BACCARAT. São Paulo, 30 de setembro de 2020. Disponível em:<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14017716&cdForo=0>. Acesso em: 26 de set. 2020.

TJRS, **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.** 15º CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS. AGRAVANTE TAMBORE PARTICIPACOES LTDA - AGRAVADO G-VETEC GUINDASTES LTDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70083954891. COMARCA DE CAXIAS DO SUL, RS. Relator LEOBERTO NARCISO BRANCHER. Porto Alegre, 24 de junho de 2020. Disponível em:<https://drive.google.com/file/d/1g8Iu85b4bfLCphKRJh6UYZskprmG4D3W/view?usp=sharing>. Acesso em: 26 de set. 2020.