



**MADEIRA
VALENTIM
GALLARDO**
Advogados



por Danilo Gallardo Correia

Por coerência, o Projeto de Lei 1179/20 ainda precisa de ajustes quanto à vedação de liminares de despejo

O **PL 1179/2020**, de autoria do **Senador Antonio Anastasia**, que dispõe sobre o “*Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do Coronavírus*”, foi aprovado pelo Senado em 03/04/2020 com algumas emendas e agora seguirá à Câmara dos Deputados para revisão.

O texto original do **art. 9º do PL 1179/2020** vedava a concessão de liminares de despejo até o dia 31/12/2020 para todas as hipóteses do **art. 59 da Lei de Locações**, o que seria válido para ações de despejo ajuizadas a partir de 20/03/2020. Após a apresentação de emendas, o texto inicial sofreu alguns ajustes e acabou consolidado pelo Senado com a seguinte redação: “**Art. 9º.** Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020. **Parágrafo único.** O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020”.

As modificações, portanto, restringiram as hipóteses de não concessão de liminares de despejo a alguns incisos específicos do **art. 59 da Lei de Locações** e abreviaram o termo final de sua vedação, que de 31/12/2020 passou para 30/10/2020.

Contudo, do ponto de vista jurídico, parece-nos que a vedação de liminares de despejo às hipóteses do **art. 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei de Locações**, mesmo sendo mais restritas do que o texto original do **art. 9º do PL 1179/2020**, continua ampla demais, atingindo situações que não guardam relação com a pandemia, o que contraria a intenção e a seguinte justificativa dada pela Relatora do **PL 1179/2020, Senadora Simone Tebet**, sobre tal dispositivo: “O art. 9º merece ajuste. Conforme alerta o Senador Tasso Jereissati na sua Emenda nº 32, **a proibição de liminares é exatamente para hipóteses que tenham conexão com a pandemia.** Por isso, realmente convém



restringir os casos em que a ordem de liminar de despejo ficará vedada, o que convém ser feito especificando os incisos do art. 59 da Lei de Inquilinato que possam ter conexão, ainda que indireta, com os impactos da pandemia”.

Como se sabe, além da saúde e do contato social, a pandemia tem prejudicado especificamente a **economia**. Logo, para guardar coerência com a justificativa acima do **art. 9º do PL 1179/2020**, a vedação de liminares de despejo, a nosso ver, deve recair somente sobre as hipóteses dos incisos do **art. 59, §1º, da Lei de Locações**, que envolvam dois requisitos **cumulativos**:

- (i) **Matéria**: o embasamento da liminar de despejo deve envolver alguma causa de ordem econômica (direta ou remotamente);

e

- (ii) **Tempo**: o fato gerador que embasa a liminar deve ser posterior ao dia 20/03/2020 (data de início dos efeitos da pandemia, conforme a exegese do **parágrafo único do art. 9º do PL 1179/2020**).

Acreditamos que as hipóteses do **art. 59, §1º, da Lei de Locações** que não se enquadrem nesses dois requisitos devem ser excluídas do **art. 9º do PL 1179/2020**, sob pena de gerar potenciais prejuízos aos locadores de forma injustificada e alheia aos objetivos do **PL 1179/2020**.

Abaixo, abordamos cada um dos incisos do **§1º do art. 59 da Lei de Locações** indicados no **art. 9º do PL 1179/2020**, cuja concessão da liminar de despejo, segundo o texto atual do Senado, estará vedada até o dia 30/10/2020:

- **Inciso 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”;

Sob a justificativa do **PL 1179/2020**, acreditamos que essa hipótese prevista no **inciso I do §1º do art. 59 da Lei de Locações** **não** merece estar englobada na vedação de liminares de despejo. Nela não estão presentes a matéria de ordem econômica nem fato gerador posterior ao início da pandemia. Se o locatário firmou acordo com o locador para a desocupação do imóvel há mais de 6 (seis) meses, conforme dispõe esse inciso, não vislumbramos argumento relacionado à pandemia



que possa justificar o seu descumprimento. Ao contrário, para as locações comerciais, por exemplo, as imposições de fechamento de estabelecimentos por Decretos Estaduais e/ou Municipais e a diminuição do fluxo de pessoas/consumidores, tornam muito mais lógica e factível a desocupação do imóvel pelo inquilino neste momento.

- **Inciso 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”;*

Considerando que as empresas atravessam (e atravessarão) um momento econômico bastante delicado decorrentes dos efeitos da pandemia, o que provavelmente aumentará o número de demissões, entendemos que a vedação às liminares de despejo lastreada nesse inciso se mostra condizente com a justificativa do **PL 1179/2020**, pois envolve como causa do despejo matéria de ordem econômica conexa à pandemia (ainda que remotamente). Porém, a nosso ver, a hipótese desse inciso para a vedação de liminar de despejo deve ficar **restrita** às rescisões de contratos de trabalhos posteriores a 20/03/2020, de modo a preservar a moradia daqueles que realmente perderam o seu emprego por conta dos efeitos da pandemia. Assim, eventuais rescisões de contratos de trabalho anteriores à pandemia, que obviamente se deram por outras causas, continuariam sujeitas à liminar de despejo.

- **Inciso V:** *“a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário”;*

Sob a justificativa do **PL 1179/2020**, acreditamos que essa hipótese prevista no **inciso V do §1º do art. 59 da Lei de Locações** merece estar englobada na vedação de liminares de despejo, porém de forma **restrita** para os casos em que a extinção da locação entre locador e locatário tenha ocorrido por dívida decorrente de aluguéis e/ou encargos vencidos após a data de 20/03/2020. Do contrário, se o locador e o locatário encerraram a relação locatícia antes de 20/03/2020, ou mesmo posteriormente, mas por razões alheias à de ordem econômica, não vislumbramos motivos conexos à pandemia para que o sublocatário possa permanecer no imóvel.

- **Inciso VII:** *“o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato”;*



Sob a justificativa do **PL 1179/2020**, acreditamos que essa hipótese prevista no **inciso VII do §1º do art. 59 da Lei de Locações** merece estar englobada na vedação de liminares de despejo, uma vez que envolve matéria de ordem econômica (ainda que remotamente) decorrente da pandemia, porém de forma **restrita** aos casos em que a entrega da notificação do locador ao locatário para a constituição da nova garantia seja posterior a 20/03/2020.

- **Inciso 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”;*

Sob a justificativa do **PL 1179/2020**, acreditamos que essa hipótese prevista no **inciso VIII do §1º do art. 59 da Lei de Locações não** merece estar englobada na vedação de liminares de despejo, uma vez que a causa do despejo (**denúncia vazia**) não guarda relação alguma com a matéria econômica derivada da pandemia. De todo modo, se mantida essa hipótese no texto da **PL 1179/2020**, acredita-se que seria mais coerente **restringir** a vedação de liminares por denúncia vazia aos casos em que o término do contrato de locação ocorra depois do dia 20/03/2020 e aos casos em que a entrega da notificação premonitória do locador ao locatário seja posterior ao dia 20/03/2020, de modo a guardar conexão com o período da pandemia.

- **Inciso 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”;*

Sob a justificativa do **PL 1179/2020**, acreditamos que essa hipótese prevista no **inciso VIII do §1º do art. 59 da Lei de Locações** merece estar englobada na vedação de liminares de despejo, uma vez que a causa do despejo guarda relação direta com a matéria econômica conexa à pandemia, porém de forma **restrita** aos casos em que o inadimplemento do aluguel e/ou dos acessórios da locação apresentem vencimento posterior a 20/03/2020. Soa oportunista, no mínimo, que um locatário já inadimplente antes da pandemia se aproveite agora do **art. 9º do PL 1179/2020** para obstar o seu despejo liminar, unicamente porque o locador deixou de ajuizar a ação antes do dia 20/03/2020. Sob a ótica do locador, seu prejuízo será relevante e desproporcional, pois tudo indica que o locatário (devedor contumaz) continuará aumentando a sua inadimplência também durante a pandemia, e o locador não poderá sequer reaver o seu imóvel liminarmente.



Resumo conclusivo: entendemos que a atual redação do **art. 9º do PL 1179/2020** que agora será submetida à revisão da Câmara dos Deputados merece alguns ajustes adicionais, conforme considerações acima, para que, do ponto de vista jurídico, restem espelhados o intuito e a justificativa constante do relatório do próprio PL, cujo trecho ora reiteramos: ***“a proibição de liminares é exatamente para hipóteses que tenham conexão com a pandemia”***.

Como visto acima, acreditamos que os **incisos I** (distrato da locação por mútuo acordo firmado há mais de 6 meses) e **VIII** (“denúncia vazia” pelo término do contrato de locação) do §1º do art. 59 da Lei de Locações merecem ser **excluídos** do **art. 9º do PL 1179/2020**, pois notoriamente as respectivas causas não guardam relação com os efeitos econômicos causados pela pandemia.

Já os **incisos II, V, VII e IX do §1º do art. 59 da Lei de Locações** merecem ser **mantidos** na redação do **art. 9º do PL 1179/2020** como hipóteses de vedação da liminar de despejo até o dia 30/10/2020, pois apresentam conexão (ainda que remotamente em certos casos) com questões econômicas decorrentes da pandemia, porém, a nosso ver, devem ficar **restritos** aos casos em que os fatos geradores que lastreiam a liminar se mostrem posteriores ao dia 20/03/2020 (início da pandemia, conforme exegese do parágrafo único do art. 9º do PL 1179/2020). Talvez aqui resida a maior crítica à atual redação do **art. 9º do PL 1179/2020**, que, em seu **parágrafo único**, estabelece como marco inicial para a vedação das liminares de despejo o ajuizamento de ações a partir de 20/03/2020, ao passo que tal data, em nosso sentir, deveria servir como base delimitadora da análise do fato gerador que lastreia o pedido de liminar, para o seu deferimento. Assim, as ações de despejo que apresentarem pedido liminar baseado em fatos/causas anteriores a 20/03/2020, mesmo que ajuizadas após essa data pelo locador, estarão aptas ao deferimento. Já as ações de despejo que apresentarem pedido liminar lastreado em fatos/causas posteriores a 20/03/2020 não deverão ser concedidas, guardando-se, assim, efetiva relação temporal com a pandemia.

Outro ponto importante que ainda merece constar expressamente no **art. 9º do PL 1179/2020**, a fim de serem evitadas interpretações diversas pelos Tribunais, diz respeito a uma **questão processual**, qual seja: os locadores que estiverem sujeitos à vedação de liminar imposta pelo referido dispositivo até 30/10/2020 poderão requerer a liminar de despejo imediatamente depois, ou deverão aguardar todo o trâmite de seu processo até sentença para alcançar, de fato, a execução do despejo?

Parece-nos que a melhor ideia é a de apenas **suspender** a concessão de liminares de despejo em determinados casos até 30/10/2020, sem retirar a possibilidade processual de



deferimento da medida no mesmo processo a partir de 01/11/2020, antes mesmo da sentença¹. Sob essa interpretação, aparentemente mais razoável e coerente, poderemos ter, a partir de 01/11/2020, uma avalanche de pedidos liminares de despejos que estavam represados por 8 meses, o que exigirá de Juízes, Serventias e Oficiais de Justiça uma estrutura bastante ágil (será possível?) para dar vazão ao cumprimento das liminares que forem deferidas.

Sugestão de redação para o art. 9º do PL 1179/2020: com a devida licença e com o intuito de contribuir para a discussão do tema, ousamos sugerir uma nova redação para o **art. 9º do PL 1179/2020**, que, a nosso ver, estaria mais condizente, do ponto de vista jurídico, com a intenção e as justificativas constantes do próprio **PL 1179/2020**:

Das Locações de Imóveis Urbanos

Art. 9º. Até 30 de outubro de 2020, fica suspensa a concessão de liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, nas seguintes hipóteses do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991:

I – Na hipótese do inciso II do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, se a rescisão do contrato de trabalho se deu após 20/03/2020 (inclusive);

II – Na hipótese do inciso V do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, se a extinção da locação entre locador e locatário ocorreu por dívida decorrente de aluguéis e/ou encargos vencidos após a data de 20/03/2020 (inclusive);

III – Na hipótese do inciso VII do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, se a entrega da notificação do locador ao locatário para a constituição da nova garantia for posterior a 20/03/2020 (inclusive);

¹ Conforme consta do relatório do **PL 1179/2020**: “Há outro ajuste a ser feito no art. 9º. Ele precisa ser alinhado aos demais dispositivos da proposição, que elegeram a data de 30 de outubro de 2020 como marco final provável do período excepcional causado pela pandemia. Esse artigo trata da proibição da concessão de liminar em processo de despejo em contrato de locação. Esse dispositivo não proíbe o despejo ao final do processo. **Ele veda apenas o despejo no início do processo por força de liminar.** Essa regra justifica-se porque, nesse momento atual de restrição de circulação de pessoas, fica muito difícil que uma pessoa seja desalojada e consiga um outro local para alugar. Entendemos, porém, que a proibição da liminar não deve perdurar até o final do ano. Preferimos antecipar essa proibição para 30 de outubro de 2020, data que tem sido usada como parâmetro na lei como marco final dessa fase de excepcionalidade. Propomos, pois, emenda para antecipar a proibição do despejo para 30 de outubro de 2020”.



**MADEIRA
VALENTIM
GALLARDO**

Advogados

IV – Na hipótese do inciso IX do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, se o inadimplemento do aluguel e/ou dos acessórios da locação apresentarem vencimento posterior a 20/03/2020 (inclusive).

Parágrafo único. Nas hipóteses descritas neste artigo, após o dia 30 de outubro de 2020, caberá ao Juiz apreciar o pedido de concessão de liminar de despejo, antes mesmo de sua sentença, caso o autor venha a requerê-la.

Considerando que o **PL 1179/2020** ainda seguirá para a revisão da Câmara dos Deputados (e, ao final, para revisão do Executivo), esperamos que o texto atual do **art. 9º** venha a sofrer ajustes na linha do que ora sugerimos, para guardar maior coerência do ponto de vista jurídico com a intenção e a justificativa presentes em seu próprio relatório aprovado pelo Senado.

* * * *