

**V CONGRESSO INTERNACIONAL DE
DIREITO DO VETOR NORTE**

DIREITO CIVIL, PROCESSO CIVIL E EMPRESARIAL

A532

Anais do V Congresso Internacional de Direito do Vetor Norte [Recurso eletrônico on-line]
organização Faculdade de Minas – Belo Horizonte;

Coordenadores: Raphael Moreira Maia, Sílvio Teixeira da Costa Filho e Camila Ramos
Celestino Silva – Belo Horizonte: FAMINAS, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-367-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito e Resistência Democrática no Brasil pós pandemia.

1. Direito. 2. Pandemia. 3. Democracia. I. V Congresso Internacional de Direito do Vetor
Norte (1:2021 : Belo Horizonte, MG).

CDU: 34



V CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO DO VETOR NORTE

DIREITO CIVIL, PROCESSO CIVIL E EMPRESARIAL

Apresentação

As mudanças tecnológicas, políticas, culturais dos últimos anos trouxeram impactos em todas as esferas da vida. E, sem dúvida, a pandemia do COVID-19 acrescentou ainda mais mudanças, abalos e dúvidas. E isso repercute na esfera pública, na esfera política e na esfera do Direito.

Por isso, o Congresso Internacional do Vetor Norte, em 2021, chegou a sua quinta edição sob o tema central "O Direito e a resistência democrática no Brasil pós pandemia".

A proposta do V Congresso Internacional do Vetor Norte foi proporcionar discussões e debates para pensar a democracia e cidadania de forma ampla, de modo a contemplar as noções macro e públicas como constitucionalismo e questões micro e privadas: como direito sucessórios, testamentos emergenciais e etc.

Isso, pois entende-se que a cidadania e autonomia do cidadão está em conhecer seus direitos no espaço público e espaço privado, bem como partiu-se da ideia que defender o conhecimento emancipador é defender o Estado Democrático.

Nesse sentido, propôs-se grupos de trabalho e painéis que debatessem as repercussões desse novo normal nos nossos Direitos públicos e privados, repercussões essas que antecedem a COVID-19, se afluíram na pandemia e certamente continuarão no pós-pandemia.

Dessa forma, buscou-se levar aos congressistas a experiência de imersão reflexiva sobre direitos políticos, direitos sociais e direitos privados para esse momento em que se começa ver a luz no fim do túnel da pandemia, de modo que possamos avançar e não retroceder como sociedade democrática.

E dessa experiência de fomento de reflexão e pesquisa acadêmica, mas, sobretudo, de compartilhamento de conhecimento, alcança-se o presente fruto: os presente anais são a reunião desses debates, ideias, críticas, reflexões presentes na V Congresso Internacional do Vetor Norte.

Organizadores

Raphael Moreira Maia

Sílvio Teixeira da Costa Filho

Camila Ramos Celestino Silva

LEI Nº 14.216/2021: PROTEÇÃO AO DIREITO À MORADIA EM TEMPOS DE PANDEMIA

LAW Nº 14.216/2021: PROTECTION OF THE RIGHT TO HOUSING IN TIMES OF PANDEMIC

Loyana Christian de Lima Tomaz ¹
Vitória Colognesi Abjar ²

Resumo

O presente trabalho explana os impactos que a pandemia do coronavírus gerou nas relações pessoais, em outras palavras, no contrato de locação. A partir disso, buscou-se examinar os critérios presentes na MC ADPF nº 828, Projeto de Lei nº 827/2020 e a Lei nº 14.216/2021, com o intuito de tutelar o direito à moradia, uma vez que objetivo geral da presente pesquisa é analisar o direito à moradia durante a pandemia do sars-cov-2, quando do inadimplemento dos contratos de locação residencial.

Palavras-chave: Pandemia, Direito à moradia, Adpf nº 828/2020, Lei nº 14.216/2021

Abstract/Resumen/Résumé

This paper explains the impacts that the coronavirus pandemic had on personal relationships, in other words, on the lease. From this, we sought to examine the criteria present in MC ADPF No. 828, Bill No. 827/2020 and Law No. 14.216/2021, in order to protect the right to housing, since the general objective of this research it is to analyze the right to housing during the sars-cov-2 pandemic, when residential lease contracts are breached.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Pandemic, Right to housing, Adpf nº 828/2020, Law nº 14.216/2021

¹ Mestre em filosofia pela UFU. Professora adjunta do Curso de Direito da Universidade do Estado de Minas Gerais

² Graduanda pela Universidade do Estado de Minas Gerais

INTRODUÇÃO

O direito à moradia é primordial para cumprir os preceitos constitucionais e estabelecer um vínculo com os demais direitos, como a higiene, saúde, entre outros. Nesse ínterim, muitos indivíduos buscam imóveis para se estabelecerem através do contrato de locação.

Entretanto, a relação fundada entre locador e locatário foi fragilizada com a pandemia ocasionada pelo covid-19, que estabeleceu um isolamento social rigoroso e o fechamento de serviços não essenciais. Por consequência, o inadimplemento enfraqueceu o negócio jurídico e, com ele, ações de despejo impactaram o direito à moradia.

Com a finalidade de solucionar o conflito entre o inadimplemento e a garantia constitucional, o Supremo Tribunal Federal julgou a Medida Cautelar na Arguição de Preceito Fundamental a favor do direito à moradia, desde que respeitasse critérios estabelecidos no teor da ação em controle de constitucionalidade.

Nessa sequência, o Projeto de Lei nº 827/2020 foi aprovado no Senado, encaminhado, novamente, para a Câmara dos Deputados e enviado para sanção presidencial no dia 15 julho de 2021. Todavia, o presidente vetou o Projeto de Lei retromencionado, com a justificativa de contrariar o interesse público, posto que o locatário agiria de má-fé na relação jurídica.

Nesse âmbito, o objetivo geral do presente trabalho é analisar o direito à moradia durante a pandemia do sars-cov-2 quando do inadimplemento dos contratos de locação residencial. Já os objetivos específicos versam em: verificar o direito à moradia; estudar o contrato de locação; examinar a MC ADPF nº 828 e; comparar com o Projeto de Lei nº 827/2020 que resultou na Lei nº 14.216/2021.

METODOLOGIA

Para desenvolver o resumo expandido, utilizou-se o método de cunho qualitativo e dedutivo. O primeiro, o método qualitativo, estuda as particularidades do objetivo a ser verificado, ressaltando suas principais características.

Quanto ao método dedutivo, permite a análise das premissas envolvendo a temática pertinente. Além disso, sempre se começa com uma abordagem geral até a pontos específicos:

Método proposto pelos racionalistas Descartes, Spinoza e Leibniz pressupõe que só a razão é capaz de levar ao conhecimento verdadeiro. O raciocínio dedutivo tem o objetivo de explicar o conteúdo das premissas. Por intermédio de uma cadeia de raciocínio em ordem descendente, de análise do geral para o particular, chega a uma conclusão. Usa o silogismo, a construção lógica para, a partir de duas premissas, retirar uma terceira logicamente decorrente das duas primeiras, denominada de conclusão (FREITAS; PRODANOV, 2013, p. 27).

Dessa maneira, o estudo pautou-se na importância do direito à moradia, exame da ADPF nº 828 e análise do Projeto de Lei nº 287/2020, frisando o veto 42/2021 pelo Congresso Nacional que resultou na Lei nº 14.216/2021.

DESENVOLVIMENTO

O direito à moradia embasa-se na Declaração Universal dos Direitos Humanos, com o afincado de tutelar valores mínimos à existência do homem. A partir disso, a Constituição Republicana de 1988 incorporou determinados direitos, englobando-os no âmbito social e presentes no artigo 6^a, da Carta: [...] “direitos sociais, a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Nesse cenário, o direito à moradia é explicado por Souza (2013), afirmando a ligação direta entre a dignidade da pessoa humana e um lar adequado, consistindo em um:

[...] bem irrenunciável da pessoa natural, indissociável de sua vontade e indisponível, a qual permite a sua fixação em lugar determinado, bem como a de seus interesses naturais na vida cotidiana, estes, sendo exercidos de forma definitiva pelo indivíduo, recaíndo o seu exercício em qualquer pouso ou local, desde que objeto de direito juridicamente protegido. O bem da moradia é inerente à pessoa e independente do objeto físico para a sua existência e proteção jurídica. Para nós, moradia é elemento essencial do ser humano e um bem extrapatrimonial (SOUZA, 2013, p. 44).

Nessa conjuntura, a Constituição sublinha o direito à habitação como fundamental e sendo obrigação do Estado de prover este acesso. Em consequência, a moradia comunica-se com condições primordiais para desenvolver a higiene, conforto, intimidade e privacidade, a fim dos seres criarem laços duradouros e fraternos na sociedade (BONAVIDES, 2020).

Posto isso, os indivíduos buscam soluções para alcançar uma moradia adequada, com o intuito de fixarem relações jurídicas permanentes. Desse modo, surge a relação entre locador e locatário, sendo um “contrato que se destina a proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária” (GONÇALVES, 2020, p. 326).

Dessa maneira, o Código Civil de 2002 afirma que o contrato de locação não poderá ser revisto:

Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.
Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Sendo assim, ao alugar o imóvel para fins residenciais, o uso e gozo deste converge com o princípio existente da Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição

Republicana, ou seja, o direito à moradia. No entanto, a pandemia do sars-cov-2 abalou a relação jurídica entre locador e locatário.

O inadimplemento ocasionou consequências que impediam a materialização do direito à moradia e seus desdobramentos, uma vez que o vírus fez com que as pessoas se isolassem em suas residências, com o escopo de achatar a curva que acentuava o número de casos no Brasil (FALCÃO. 2021).

Com isso, o Partido Socialismo e Liberdade (P-SOL) impetrou a Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental, com a finalidade de proteger o direito à habitação durante a calamidade pública proporcionada pelo coronavírus.

A ADPF disserta sobre a importância da moradia (art. 6º, da CRFB) na tutela da saúde, requisito presente no artigo 196, da Constituição. No decorrer da decisão, em controle concentrado, o relator expõe três situações que geram consequências jurídicas distintas: as ocupações antigas, anteriores à pandemia; ocupações recentes, posteriores à pandemia e; despejo liminar de famílias vulneráveis (STF. MC ADPF nº 828. Relator: Ministro Roberto Barroso. DJ: 03/06/2021).

Desse modo, o ministro afirma que a primeira situação, ocupações anteriores à pandemia, deve ser suspensa pelo prazo de seis meses, a contar da ação impetrada pelo P-SOL. Nessa situação, engloba-se as 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, nos casos de ocupações anteriores a 20 de março de 2020, quando do início da vigência do estado de calamidade pública (STF. MC ADPF nº 828. Relator: Ministro Roberto Barroso. DJ: 03/06/2021).

O segundo caso, ocupações recentes, necessita de uma análise minuciosa. Em outras palavras, a moradia que sirva para as populações vulneráveis, o Poder Público poderá atuar com o objetivo de evitar sua consolidação, desde que sejam levadas para locais adequados e salubres. Já a última possibilidade, o despejo liminar de famílias vulneráveis, tem-se a suspensão no prazo de seis meses contados a partir da ADPF nº 828 (STF. MC ADPF nº 828. Relator: Ministro Roberto Barroso. DJ: 03/06/2021).

Nessa perspectiva, a Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 827/2020, que se encontra em análise pelo Senado Federal. A proposta recepciona o estado de emergência brasileiro, em razão do covid-19:

Art. 1º. Em virtude da emergência da saúde pública de importância internacional decorrente do COVID-19 (coronavírus), ficam excepcionalmente suspensas, por 90 (noventa) dias, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais por falta de pagamento de aluguel, em face dos inquilinos desempregados ou que

comprovadamente tiverem suas rendas afetadas pela cessação de atividades laborais autônomas (Projeto de Lei nº 827/2020).

Com base no exposto, o binômio inadimplemento e direito à moradia é consubstanciado na dignidade da pessoa humana. Isto é, o direito fundamental é essencial na concretização dos demais, afastando, por ora, o despejo embasado no inadimplemento.

Diante da análise do texto legal, sublinha-se o trâmite processual. Ou melhor, o veto presidencial ocorreu em 2021, embasado na insegurança jurídica que a ausência de pagamento ao locador causaria na sociedade. Contudo, após a rejeição do veto presidencial surge a Lei nº 14.216/2021, que impede o despejo das famílias vulneráveis.

CONCLUSÃO

Assim sendo, conclui-se que o conflito entre locador e locatário deve ser solucionado com base na dignidade da pessoa humana e os fatores que a norteia, como o direito à moradia. Dessa forma, esta garantia fundamental é essencial para manutenção do isolamento social digno durante à pandemia do covid-19.

Por essa razão, a Arguição de Preceito Fundamental e o Projeto de lei discutidos no presente trabalho, permitem, a partir de critérios concretos, manter o mínimo existencial, ou seja, a tutela à vida. Nessa ideia, no dia 07 de outubro de 2021, publicou-se a Lei nº 14.216/2021, que guarda o direito à moradia, vedando o inadimplemento até dia 31 de dezembro de 2021.

REFERÊNCIAS

BONAVIDES. Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 35. Ed. São Paulo. Malheiros Editoras, 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 06 out. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 07 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14216.htm Acesso em: 10 out. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 827, de março de 2020**. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0lorv44hg1vagg8vvolmi2n3v753041.node0?codteor=1869941&filename=PL+827/2020 Acesso em: 07 out. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 27^a. Ed. São Paulo: Saraiva. 2010.

FALCÃO, Márcio. **Barroso suspende despejo de vulneráveis e desocupação de áreas habitadas antes da pandemia**. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2021/06/03/barroso-suspende-despejo-de-vulneraveis-e-desocupacao-de-areas-habitadas-antes-da-pandemia.ghtml> Acesso em: 06 out. 2021.

FREITAS, Ernani Cesar de; PRODANOV, Cleber Cristiano. **Metodologia do Trabalho Científico: métodos e técnicas de pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2. Ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

G1. **Bolsonaro veta projeto que suspendia despejos durante a pandemia**. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2021/08/05/veto-de-bolsonaro-a-projeto-que-suspendia-despejos-na-pandemia.ghtml> Acesso em: 10 out. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Contratos e atos unilaterais**. 17. Ed. São Paulo. Saraiva Educação. 2020.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade**. 3. ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 2013.

STF. **Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828**. Relator: Ministro Roberto Barroso. DJ: 03/06/2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/stf-suspende-meses-desocupacoes-areas.pdf> Acesso em: 06 out. 2021.