

Decisão

Trata-se de **Ação de Despejo** cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizado por **V. A. Z.** contra **J. S.**, ambos já qualificados.

1. Diante dos documentos apresentados e considerando que o autor se encontra privado de usufruir o imóvel em questão, seu único bem, **DEFIRO**, de forma provisória, o benefício da justiça gratuita, nos moldes do art. 98 do Código de Processo Civil, benefício a ser reavaliado por ocasião do andamento processual.

2. Passo à analisar o pleito liminar de despejo:

Cuida-se de contrato de aluguel residencial firmado em outubro de 2019, com validade de um ano, ou seja, por prazo determinado, sem garantias ajustadas. A parte autora informa que dentre os aluguéis devidos, apenas o primeiro foi efetivamente pago, estando a ré inadimplente desde então.

Sustenta que o imóvel locado é seu único bem e requer a liminar.

Eis o relato necessário.

Decido

Pandemia covid-19 - novos pressupostos

Em primeiro lugar, há que se apontar que o pleito de despejo residencial foi apresentado em março de 2020, após a Lei 13.979/20¹, de 6 de fevereiro de 2020, que dispôs sobre as medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional, decorrente da covid-19, portanto, definiu os critérios de quarentena e isolamento social, para os não doentes e para os doentes ou infectados pelo coronavírus.

¹ BRASIL. **Lei 13.979, de 06 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm. Acesso em: 22 abr. 2020.

Já a Organização Mundial da Saúde declarou pandemia do novo coronavírus em 11 de março de 2020, com fundamento na gravidade da doença e à disseminação geográfica rápida que a covid-19 tem apresentado².

O isolamento é definido pelo art. 2º da Lei n. 13.979/2020 como a “separação de pessoas doentes ou contaminadas, ou de bagagens, meios de transporte, mercadorias ou encomendas postais afetadas, de outros, de maneira a evitar a contaminação ou a propagação do Coronavírus”.

Enquanto a quarentena é definida como a “restrição de atividades ou separação de pessoas suspeitas de contaminação das pessoas que não estejam doentes, ou de bagagens, contêineres, animais, meios de transporte ou mercadorias suspeitos de contaminação, de maneira a evitar a possível contaminação ou a propagação do Coronavírus”³.

Entretendo, não há certeza sobre quem deva figurar na condição de doente ou saudável, pois o Ministério da Saúde apresenta a perspectiva de que 80% dos pacientes da Covid-19 podem ser assintomáticos, 20% podem requerer atendimento hospitalar e 5% podem necessitar de suporte ventilatório⁴.

Enquanto os exames existentes não garantem a janela imunológica de 7 a 10 nos testes rápidos⁵ e o exame biológico é de demorada resposta laboratorial, portanto, dada a dimensão da doença, a orientação da Organização Mundial da Saúde⁶ é no sentido de que o controle da covid-19 deve ser feito por isolamento social, que no Brasil foi previsto em lei na condição de quarentena.

² ONASUS. **Organização Mundial da Saúde declara pandemia do novo Coronavírus**. Publicada em 11 de março de 2020. Disponível em: <https://www.unasus.gov.br/noticia/organizacao-mundial-de-saude-declara-pandemia-de-coronavirus>. Acesso em 27 abr. 2020.

³ BRASIL. **Lei 13.979, de 06 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm. Acesso em: 22 abr. 2020.

⁴BRASIL. MINISTÉRIO DA SAÚDE. **O que é a covid-19**. Disponível em: <https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca#o-que-e-covid>. Acesso em 24 abr. 2020.

⁵ BRASIL. AGÊNCIA NACIONAL DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA. **Covid-19: saiba mais sobre testes rápidos**. Disponível em: http://portal.anvisa.gov.br/noticias?p_p_id=101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU&p_p_col_id=column-2&p_p_col_pos=1&p_p_col_count=2&_101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU_groupId=219201&_101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU_urlTitle=covid-19-saiba-mais-sobre-testes-rapidos&_101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU_assetEntryId=5855858&_101_INSTANCE_FXrxp9qY7FbU_type=content. Acesso em 25 abr. 2020.

⁶ NOTÍCIAS UOL. **OMS diz que só isolamento controlará covid-19 e anuncia morte de crianças**. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/saude/ultimas-noticias/redacao/2020/03/16/oms-coronavirus.htm>. Acesso em 27 abr. 2020.

Conforme a doença avança em países em desenvolvimento, como o Brasil, a OMS demonstra preocupação com o impacto sobre crianças com desnutrição e vítimas do HIV⁷.

A taxa de mortalidade atual do Brasil é de 7%⁸ e pode ser considerada maior, caso os óbitos em investigação confirmem outros 1.032 mais falecimentos por covid-19, portanto, trata-se de clara doença grave, que ainda não tem vacina, tampouco tem remédio seguro e eficaz para todos.

Outro ponto é o fato do Brasil ainda não estar vivenciando o pico da doença, o que causa temores de situações ainda mais impactantes da vida das pessoas, tanto pela morte de entes queridos, o sofrimento pela falta de velório e enterro dignos de respeito, na composição das famílias, nos cuidados com os mais frágeis, inclusive das crianças e adolescentes impedidos de frequentar creches e escolas e mais a perda de renda e emprego, que reflete no cumprimento das obrigações contratuais e legais.

Neste contexto até então não vivido desde a 2ª Guerra Mundial, a doutrina e a jurisprudência estão correndo contra o tempo no afã de dar respostas jurídicas justas e rápidas, enquanto se constrói um sistema jurídico durante a pandemia, para atendê-la.

Um dos pontos mais proeminentes tem sido o destaque para o art. 393 do Código Civil, que prevê o caso fortuito e a força maior como aptas a excluir do devedor a responsabilidade pelos prejuízos do credor, quando não possível ao devedor evitar ou impedir:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujo efeito não era possível evitar ou impedir.

Pois bem, este dispositivo pode ser aplicado em inúmeros tipos de contratos, inclusive na locação residencial.

A doutrina aponta que a previsão do art. 393, que trata da inadimplência das obrigações por força maior e caso fortuito deve ser analisado com bastante cuidado, para que seja avaliado se a pandemia da covid-19 teve efeito real de alterar as condições

⁷ NOTÍCIAS UOL. **OMS diz que só isolamento controlará covid-19 e anuncia morte de crianças.** Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/saude/ultimas-noticias/redacao/2020/03/16/oms-coronavirus.htm>. Acesso em 27 abr. 2020.

⁸ BRASIL. MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Coronavírus: Brasil registra 61.888 casos em 4.205 mortes,** publicado em 26.04.2020. Disponível em: <https://www.saude.gov.br/noticias/agencia-saude/46791-coronavirus-brasil-registra-61-888-casos-e-4-205-mortes>. Acesso em 27 abr. 2020.

contratuais e representou, de fato, força maior ou caso fortuito na relação contratual em questão.

Nelson Rosenvald, na obra *Coronavírus e a Responsabilidade Civil*⁹, analisa que os contratos internacionais podem sofrer da pandemia covid-19, com dispositivos que preveem força maior ou caso fortuito inclusive em sistemas da *common law* e *civil law*, enquanto no Brasil, a regra do art. 393 do Código Civil precisa ser analisada com cuidado.

Porque no entendimento de Nelson Rosenvald, especificamente no tocante ao coronavírus, reforça ser necessário precisar de que forma o vírus impediu ou dificultou o cumprimento da obrigação pela parte, pois se a alegação de uma doença é incomum como causa de força maior, sabe-se que o coronavírus não é uma doença comum. Já as quarentenas e *lockdowns* em cidades e países inteiros sobrecarregam hospitais, enquanto as ruas e locais de trabalho ficam vazios.

Na opinião do jurista, “quanto mais as medidas para conter o vírus forem malsucedidas, mais forte será a evidência da força maior”. E ainda que a covid-19 seja reconhecida como evento de força maior, também deve ser analisada a questão tempo, para evitar que contratantes “oportunistas” utilizem-se da crise como uma chance de exoneração de suas obrigações contratuais.

Recomenda então que as circunstâncias devem ser analisadas caso a caso para verificar se a força maior foi a causa exclusiva do descumprimento obrigacional, para que se defira eficácia à cláusula de força maior, pois apenas “dificuldades financeiras e a opção do contratante por proteger sua força de trabalho, limitando ou restringindo viagens dificilmente serão boas escusas”, segundo o autor.

Já em artigo específico sobre a pandemia e os contratos de locação, os autores Arthur Mendes Lobo e Wagner Inácio Dias¹⁰ explicam a preocupação em demonstrar que existem pontos a serem analisados sem generalizações, pois há locadores que têm bens locados como um projeto de vida de aposentaria, como única renda e não podem dispor

⁹ ROSENVALD, Nelson. O Coronavírus e a responsabilidade nos contratos internacionais. *In.*: MONTEIRO FILHO, Carlos Adilson Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (org.). **Coronavírus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais**. Indaiatuba-SP: Editora Foco, 2020. Edição do Kindle, p. 851-856.

¹⁰ LOBO, Arthur Mendes; DIAS, Wagner Inácio. Pandemia e locação comercial. *In.*: MONTEIRO FILHO, Carlos Adilson Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (org.). **Coronavírus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais**. Indaiatuba-SP: Editora Foco, 2020. Edição do Kindle, p. 4678-4698.

do valor do aluguel, assim como as situações em que o locatário efetivamente é afetado pela quarentena.

Os referidos autores analisam os dois projetos de lei em tramitação no Senado, o Projeto de Lei 1.179/2020, que dispõe sobre Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período de pandemia do Coronavírus e o apresentado pelos Deputados Federais Marcelo Freixo e Túlio Gadêlha (PL 1.112/2020 – Câmara dos Deputados) e concluem que, por um lado o projeto PLS 1.179/2020 trata da impossibilidade de promoção de algumas formas de despejo de maneira liminar, enquanto que o PLC 1.112/2020 proposto pelos Deputados envolve não apenas a total impossibilidade de despejo e reintegração (mesmo que sem liminar) quando decorrente o pedido de inadimplência, como também impõe obrigação de desconto e parcelamento de forma linear, sem incidência de juros, multa e encargos moratórios.

A preocupação dos autores é o risco concreto de um efeito cascata que faça colapsar o sistema econômico, financeiro e produtivo do país porque as soluções dadas até o momento ponderam unicamente o espectro do locatário, colocando o locador como alguém que possa dispor da renda do aluguel sem prejuízo ao sustento próprio ou da família.

Ponderam que há pessoas cujo imóvel em locação é objeto de um financiamento, servindo os alugueres de fonte para o pagamento das prestações. Alertando que quando se “observa o tema sob este prisma, com os pés no chão, parece que qualquer via única de solução é desconforme e poderá ser mais prejudicial do que cenários conciliatórios”.

Por outro lado, na especificidade das locações residenciais, sustentam que como a finalidade específica é de moradia e, de outro lado, a obtenção de renda por parte do proprietário do imóvel, “o direito de ter um teto sobre as cabeças é a função básica desta forma contratual, concluindo que deve haver um diálogo direto com a dignidade da pessoa humana”.

Na percepção dos autores, a garantia do mínimo telhado-comida-banho, essenciais ao dia a dia torna-se proteção humanitária quanto aos interesses do locatário ainda que o locador também mereça proteção, pois em diversas situações faz uso do aluguel recebido como fonte de renda complementar.

Tratando-se o caso de locação residencial, em consulta ao site do Senado, é possível verificar que o PL; 1.179/2020 já foi aprovado pelo Senado, com várias emendas

e no dia 13.04.2020 seguiu à Câmara dos Deputados¹¹, todavia o texto aprovado que prescreve sobre a locação, prevê no art. 9º, que não se concederá a liminar de desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo ajuizadas após 20 de março de 2020.

Já o Projeto 1112/2020 apresentado na Câmara dos Deputados tem um único registro¹², o da apresentação, sem qualquer análise até então. O exame do inteiro teor indica a previsão do art. 2º a respeito da suspensão do cumprimento dos mandados de despejo de imóveis de locação residencial, sem multa, juros e correção monetária, além do direito à diminuição do aluguel de até 30% para os casos de alugueis inferiores a R\$5.000,00, conforme art. 5º. A interpretação de ambos os artigos com a disposição do art 1º, leva à conclusão de que o prazo temporal é o da Lei 13.979/20, que define as medidas de isolamento e quarenta, a partir de 06 de fevereiro de 2020.

Portanto, para o projeto que tramita na Câmara do Deputados, a data base para o fundamento na pandemia covid-19 é quase um mês antes da prevista no projeto já aprovado pelo Senado Federal.

Enfim, não será possível prever qual dos dois projetos terá futura aprovação em lei, contudo, é possível verificar que ambos protegem o lar de residência da pessoa humana e ainda que os requisitos sejam diversos, tratam de aspecto afeto apenas à pandemia da covid-19.

Após a digressão necessária acerca da covid-19, passo a decidir.

A presente ação foi ajuizada após a Lei 13.979/20¹³, de 6 de fevereiro de 2020, o que se enquadraria na proteção proposta pelo PL 1112/20, contudo, antes de 20 de março de 2020, o que afasta a aplicação da benesse prevista no PL 1179/20, de forma que apenas sem lei que abrigue a disposição, este juízo precisa se firmar na previsão do art. 393 do Código Civil, para concluir que há efetivamente caso fortuito ou força maior, contudo, no caso em questão, a inadimplência ocorreu já no segundo mês da contratualidade, desde novembro de 2019 e a locatária está usufruindo um bem até abril

¹¹ BRASIL. SENADO FEDERAL. **Projeto de Lei 1179, de 2020**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1587403348718&disposition=inline>. Acesso em 27 abr. 2020.

¹² BRASIL. CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Projeto de Lei 1112/20, de 2020**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2242176>. Acesso em 27 abr. 2020.

¹³ BRASIL. **Lei 13.979, de 06 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm. Acesso em: 22 abr. 2020.

de 2020, portanto, pagou um único aluguel para ocupar 6 meses o imóvel, estando devedora quase quatro meses antes da Lei 13.979/20¹⁴, de 6 de fevereiro de 2020.

Por outro lado, o locador tem este imóvel como único bem, não é uma pessoa que possa renunciar o aluguel e suas condições financeiras são frágeis, tanto é que foi deferida provisoriamente a justiça gratuita, portanto, a balança tende ao deferimento do seu pedido de forma liminar, haja vista a injustiça da ocupação de um bem por metade do período contratado, com apenas um único mês de pagamento.

Mas isso não é o único ponto, pois a locatária é costureira e, desde que o Ministério da Saúde aconselhou o uso de máscaras caseiras como estratégia abrangente de controle da doença, em 03 de abril de 2020¹⁵, feitas de pano, as costureiras encontraram uma fonte de renda até então inexistente e que estão rendendo bastante trabalho, em especial em SC, cuja Portaria Estadual 224, de 03 de abril de 2020, recomenda a sua utilização¹⁶.

Portanto, não se aplica à locação em questão nenhuma benesse decorrente da pandemia covid-19, permanecendo as disposições da Lei 8.245/91. Em relação à liminar pleiteada para desocupação do imóvel, verifico que, com a modificação da lei do inquilinato, é necessário analisar os dispositivos pertinentes ao caso em tela.

Sobre a liminar, vejamos o que dispõe o artigo 59 da Lei 8.245/91, modificada pela Lei 12.112/09:

"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

¹⁴ BRASIL. **Lei 13.979, de 06 de fevereiro de 2020**. Dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm. Acesso em: 27 abr. 2020.

¹⁵ GLOBO. **OMS diz, pela 1ª vez, que máscara caseira pode ser uma estratégia para combater o coronavírus**. Disponível em: <https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2020/04/03/oms-diz-pela-1a-vez-que-mascara-caseira-pode-ser-estrategia-para-combater-coronavirus.ghtml>. Acesso em 27 abr. 2020.

¹⁶ SANTA CATARINA. **Coronavírus em SC: Portaria do Governo do Estado autoriza a confecção e uso de máscaras de tecido para a população**. Disponível em: <https://www.sc.gov.br/noticias/temas/coronavirus/coronavirus-em-sc-portaria-do-governo-do-estado-autoriza-a-confeccao-e-o-uso-de-mascaras-de-tecido-para-a-populacao?highlight=WyJkZWNYZXRvliwiZGVjcmV0b3MiLCJtXHUwMGUxc2NhcmFzII0=>. Acesso em 27 abr. 2020.

prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: 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.

Conclui-se que para concessão da liminar evidenciam-se três requisitos: a) inadimplemento; b) caução de três meses de aluguel; c) estar desprovido de garantia, dois dos quais preenchidos, quais seja, inadimplemento e a ausência de garantia.

Deve-se observar, contudo, que a parte autora não ofereceu a caução necessária, indispensável à expedição do mandado de despejo.

Diante do exposto, DEFIRO o pedido liminar formulado para determinar o despejo da parte ré, concedendo-se o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel. **CONDICIONO a expedição do respectivo mandado, contudo, à prestação de caução no valor equivalente à três meses de aluguel e seu cumprimento ordinário, após a retomada dos prazos processuais.**

Cite-se a parte ré para que apresente contestação no prazo de 15 dias. No mesmo prazo, deverá informar se aceita fazer a audiência de conciliação pelo sistema de videoconferência, caso em que será designada, caso a parte adversa concorde com o sistema virtual.

Intime-se a parte autora acerca da decisão e para solicitar sua manifestação sobre a concordância quanto à conciliação por videoconferência, no prazo em que for se manifestar sobre a contestação.

Tijucas, 27 de abril de 2020

Joana Ribeiro
Juíza de Direito

