



Na Mídia

17/10/2021 | [Consultor Jurídico](#)

Lei que proíbe despejos intervém nos contratos para proteger vulneráveis

Na última semana foi sancionada a [Lei 14.216/2021](#), que suspende despejos ou desocupações de imóveis até o final do ano, devido à crise de Covid-19. A norma entra em vigor após o Congresso derrubar o veto total do presidente Jair Bolsonaro.

A lei vale para todos os atos de despejo, desocupação ou remoção forçada coletiva praticados desde março de 2020, exceto as desocupações já concluídas. Também proíbe concessão de liminar de desocupação de imóveis urbanos alugados nos casos de inquilinos com aluguel atrasado, fim do prazo pactuado, demissão do locatário em contrato vinculado ao emprego ou permanência de sublocatário no imóvel.

De uma forma geral, advogados consideram que a medida é positiva com relação à proteção da vulnerabilidade. No entanto, há preocupação sobre a necessidade de intervenção nos contratos de locação.

Segundo Marc Stalder, sócio da área imobiliária do escritório Demarest, a lei é polêmica. Idealmente não seria necessário que uma lei interferisse nas relações privadas. Por outro lado, é importante proteger pessoas vulneráveis em meio à crise de Covid-19 que não têm mais condições de cumprir com suas obrigações.

"Sob o aspecto do bem que a lei pretende tutelar e sob o aspecto social envolvido, a lei me parece até certo ponto adequada", diz Stalder. Ele ressalta que a norma trouxe regras razoavelmente equilibradas, estabeleceu limites para valores de locação e exceções para determinadas situações em que o locador depende do aluguel para sobreviver.

O advogado ainda destaca que a lei apenas suspendeu medidas de execução, mas não os prazos envolvidos. Ou seja, o proprietário do imóvel não precisa esperar até o fim do ano para tomar alguma atitude para reintegração de posse. "Mesmo diante da suspensão das medidas, a adoção das medidas não pode parar, sob pena de perda de prazo e outras consequências que podem inclusive gerar a perda do próprio direito de agir", indica.

"Se por um lado [a lei] vem assegurar o direito à continuidade do desenvolvimento das atividades empresariais de pessoas que se encontram em condição de vulnerabilidade, por outro, representa uma intervenção excepcional do estado nos contratos privados, mitigando os princípios da liberdade contratual e livre iniciativa", comenta Pablo Bruzzone, sócio do escritório MLA — Miranda Lima Advogados.

Já Ana Carolina Osório, advogada de Direito Imobiliário e sócia do escritório Osório Batista Advogados, considera que o projeto representa uma intromissão indevida do Legislativo em uma relação privada: "Acarreta a falsa

impressão de que os interesses dos locatários serão atendidos, quando na verdade estes serão os maiores prejudicados com o aumento do aluguel no médio, longo prazo, como decorrência do aumento do risco para o proprietário", afirma.

Em compensação, Vera Chemim, advogada e mestre em Direito Público Administrativo pela FGV, entende que a lei parece atender à função social da propriedade e ao princípio da solidariedade. "Não se pode olvidar que tanto os interesses de um titular de direito quanto os interesses da coletividade devem ser tutelados pelo Estado, especialmente em situações excepcionalíssimas, como se constata pela atual crise de saúde pública, cujo enfrentamento deve ter como pano de fundo a implementação da justiça social", completa.

"A derrubada do veto foi algo relevante, uma questão humanitária, emergencial e provisória em razão do empobrecimento que gerou a pandemia da Covid-19, que afetou diversas famílias", destaca a advogada Fernanda Zucare, especialista em Direito Cível. Roberta Furtado, advogada do RMS Advogados, também recorda que a lei tem "caráter excepcional" e busca garantir a habilitação de pessoas "prejudicadas pela pandemia com endividamento".