

ANGELLA RODRIGUES ALVES

**A DESOCUPAÇÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2022

ANGELLA RODRIGUES ALVES

## **A DESOCUPAÇÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Professora Me. Camila Rodrigues de Souza Brito.

ANÁPOLIS – 2022

ANGELLA RODRIGUES ALVES

## A DESOCUPAÇÃO NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Anápolis, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Banca Examinadora

---

---

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar e estudar a desocupação nos contratos de locação, onde justifica-se porque trata-se de um tema que apesar de ter robusta construção normativa e doutrinária, sabemos que grande parte da população brasileira não possui residência própria, o que leva muitos brasileiros a pagar aluguel residencial no Brasil. A massa da despesa com aluguéis está concentrada principalmente nas famílias de baixa renda, enquanto a classe média alta se concentra nas receitas. É de extrema importância o estudo dos contratos, as cláusulas contratuais estipuladas com observância à vontade e liberdade das partes em estabelecer, mediante acordo a regulamentação de seus interesses. Sendo assim, este trabalho se propõe a estudar os aspectos gerais da dos contratos, que são o conceito, o objetivo, os princípios, os instrumentos e objetivo buscar o equilíbrio no direito obrigacional do que fora estabelecido tanto ao credor, quanto para o devedor no cumprimento da obrigação, analisando as diversas possibilidades de resolução de conflitos com relação ao despejo e observando os pontos principais na elaboração do contrato de locação.

**Palavras-chave:** Desocupação; Contrato de Locação; Despejo.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>01</b>
<b>CAPÍTULO I – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>03</b>
1.1 Da abordagem da locação no Código Civil de 2002 .....	03
1.1.1 O tempo (duração no contrato de locação) .....	04
1.1.2 Coisa (objeto da locação) .....	05
1.1.3 Contraprestação (preço da locação) .....	05
1.2 Da abordagem da locação na Lei 8. 245/91 .....	06
1.3 Disposição gerais sobre os contratos requisitos de validade do artigo 104 do Código Civil .....	09
1.4 Dos direitos e deveres do locador e locatário .....	10
<b>CAPÍTULO II – DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA E POLÍTICAS PÚBLICAS DE ACESSO À MORADIA .....</b>	<b>15</b>
2.1 Análise constitucional do direito à moradia .....	15
2.2 Políticas Públicas de acesso à moradia .....	17
2.3 Princípio do Mínimo Existencial .....	21
<b>CAPÍTULO III – CASOS DE DESOCUPAÇÃO ADVINDOS DA CRISE ECONÔMICA TRAZIDOS PELO COVID - 19 .....</b>	<b>25</b>
3.1 Das hipóteses de despejo .....	25
3.2 Impactos da Covid – 19 nas hipóteses de despejo.....	28
3.3 Jurisprudência .....	32
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>35</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>36</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico, esclarece e estuda o processo de desenvolvimento dos contratos de locação em termos gerais, contextualizando as causas de despejo, entendidas como tais as hipóteses expressamente previstas em lei, que impedem a continuidade da moradia do locatário.

A metodologia aplicada neste trabalho é de cunho essencialmente bibliográfico, com a utilização das melhores doutrinas que explanam acerca do tema, baseando-se na pesquisa de livros atualizados, jurisprudências recentes, inovações legislativas e artigos consultados na internet. Assim sendo, para propiciar um melhor entendimento, pondera-se que, foi sistematizado de forma didática, em três partes.

Em caráter geral, trata-se de uma abordagem multidisciplinar, partindo da dimensão histórica, tendo início na civilização romana percorrendo até os dias atuais e definindo quais são as causas de despejo/desocupação e suas modalidades. É imperioso analisar todas as hipóteses descritas na Lei do inquilinato nº 8.245 de 1991, a qual é de extrema importância na legislação.

O primeiro capítulo será abordado os contratos de locação, observando as disposições gerais trazidas pelo Código Civil de 2002 e pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91. Primeiramente deve-se compreender como se dá os contratos de locação, suas características, abordando os requisitos de validade, bem como os direitos e deveres do locador e do locatário.

O segundo capítulo trata do direito fundamental à moradia, está previsto expressamente na Constituição Federal em seu artigo 6º. A finalidade da criação das

idades através dos seres humanos é que exista um ambiente para se viver com proteção. A vulnerabilidade social, bem como a ausência de políticas públicas de acesso à moradia dificulta esse acesso com dignidade, sendo este um direito básico da pessoa humana

À vista disso, levando em consideração a situação notória de pandemia, ocasionada pelo coronavírus, no terceiro capítulo expusemos ainda das hipóteses de despejo, e alguns modelos de contratos. A covid – 19 começou a produzir alguns efeitos mais sérios no Brasil no meio de mês de março, por esses motivos inúmeras pessoas então buscando a Justiça para suspender ou diminuir os valores de aluguéis.

Dessa forma, a presente pesquisa espera contribuir para uma melhor compreensão e estudos futuros sobre do tema exposto, por meio de posicionamentos doutrinários relevantes, e jurisprudências fundamentais, a fim de serem aplicadas no âmbito judiciário, em relação aos casos concretos.

## **CAPÍTULO I – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO.**

Neste capítulo serão abordados os contratos de locação, observando as disposições gerais trazidas pelo Código Civil de 2002 e pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91. Primeiramente deve-se compreender como se dá os contratos de locação, suas características, abordando os requisitos de validade, bem como os direitos e deveres do locador e do locatário.

### **1.1 Da abordagem da locação no Código Civil de 2002.**

Previsto nos artigos 565 a 578 do Código Civil, o contrato de locação é um dos mais utilizados no cotidiano das relações sociais. A locação de coisas é um negócio jurídico em que as partes manifestam sua vontade quando o locador disponibiliza a posse do objeto da locação e o locatário por sua vez paga uma remuneração periódica para o uso e gozo, seja por tempo determinado ou não.

Existem 4 elementos constantes em qualquer contrato de locação, sendo eles: Cessão de uso e gozo, coisa infungível, retribuição (aluguel) e temporariedade (prazo).

Em sua classificação, o objeto do contrato de locação é uma coisa infungível não podendo ser substituído por outro da mesma espécie e quantidade. É sinalagmático, ou seja, bilateral envolvendo uma prestação e uma contraprestação. É também consensual, pois decorre da manifestação de vontade das partes. Oneroso em razão da remuneração do locador pelo locatário. Quanto à impessoalidade, tanto na Lei do Inquilinato quanto no Código Civil há a possibilidade de transmitir esse contrato para os herdeiros, por exemplo, o locatário que reside no imóvel vem a

falecer, os seus herdeiros podem continuar essa relação contratual. É um contrato de execução continuada de trato sucessivo, sendo sua essência a renovação periódica de prestação e contraprestação.

O artigo 565 do CC/2002, descreve como essenciais, merecendo uma análise particularizada:

### **1.1.1 O tempo (duração no contrato de locação)**

O contrato de locação é sobretudo temporário. Mesmo quando não mencionado o prazo as partes terão um acordo interrupto, não podendo ser considerado vitalício, pois sua característica é temporal. O contrato de locação poderá ter prazo determinado ou indeterminado (GAGLIANO, 2021). O artigo 573 do CC/2002 estabelece que a locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (BRASIL, 2002).

Caso o locatário não devolva o bem ao término do contrato, passa a ter posse injusta e de má-fé, aplicando-se as regras dos artigos 1.216 a 1.220 do CC/2002. Tal circunstância pode ser relevada pelo locador, uma vez que a ausência de oposição de sua parte, para a continuidade da posse do locatário em relação à coisa locada, faz presumir prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado, conforme regra do artigo 574 do CC/2002. Nesse caso a posse de boa ou má-fé dependerá, da conduta do locatário em devolver o bem, findo o prazo originário da locação e, sucessivamente, da inércia do locador em exigir o bem de volta (BRASIL, 2002).

Quanto à locação por tempo indeterminado é necessária a notificação do locatário para que devolva, imediatamente ou em prazo razoável a coisa locada, sob pena de incidir nos efeitos da mora. Nesse caso não há previsão legal específica de prazo no Código Civil, motivo pelo qual entende-se que se trata de uma regra em aberto, devendo ser suprida diretamente pelo locador, que fixará prazo compatível para a entrega, sob pena de controle judicial posteriormente.

### **1.1.2 Coisa (Objeto da locação)**

O objeto do contrato de locação poderá ser móvel ou imóvel, tendo como requisito essencial do bem a infungibilidade, pois não é possível a locação de bens que possam ser trocados por outros da mesma espécie.

Sobre o tema, Cunha Gonçalves (apud GAGLIANO, 2021, p. 163)

A locação de coisa alheia será válida enquanto durar a posse do locador; e somente ficará sem efeito quando a coisa locada for reivindicada pelo seu verdadeiro proprietário, pois ficando evicto o locador, evicto ficará também o locatário. Todavia, o proprietário evictor tem a faculdade de manter o locatário mediante novo arrendamento.

Deve-se observar que nem sempre é possível exigir que o locatário verifique se a coisa é de efetiva propriedade do locador, pois a possibilidade de sublocação também ratifica a possibilidade de alguém, que não é proprietário, mas mero possuidor, poder locar um bem.

### **1.1.3 Contraprestação (preço da locação)**

A retribuição no contrato de locação é sobretudo onerosa. Essa remuneração, também chamada de preço, renda ou aluguel é estabelecida pelas partes através da manifestação de vontade, podendo ser realizada de forma administrativa ou judicial.

Conforme adverte Carlos Roberto Gonçalves (apud GAGLIANO, 2021, p. 163),

Como também ocorre na compra e venda, o preço deve ser sério, isto é, real, pois se estipulado em valor ínfimo ou irrisório será, na realidade, fictício e descaracterizará o contrato. Deve ser, ainda, determinado ou ao menos determinável, nada impedindo, todavia, que seja variável de acordo com índices estabelecidos pela lei, ou contratados pelas partes de modo a não contrariá-la. A lei impõe, em regra, tetos aos reajustes. Embora o pagamento deva ser feito, via de regra, em dinheiro, nada obsta que se convencie outro modo, podendo ser misto, ou seja, parte em dinheiro e parte em frutos e produtos ou em obras e benfeitorias feitas pelo locatário. Se, todavia, for efetuado exclusivamente com os frutos e produtos do imóvel,

deixará de ser locação propriamente dita, convertendo-se em contrato inominado.

Em geral, o pagamento é fixado em dinheiro, a ser pago periodicamente (por semana, quinzena ou mês), como contrato de execução prolongada ou sucessiva (*tempus successivum habet*), nada impedindo seja pago de uma só vez por todo o período da locação, como sucede com os aluguéis de temporada, que podem ser exigidos antecipadamente e de uma só vez (art. 20 da atual Lei do Inquilinato: Lei n. 8.245/91). A referida lei veda a estipulação do aluguel em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo (art. 17), não admitindo a exigência de pagamento antecipado, salvo a exceção apontada no citado dispositivo. A falta de pagamento do aluguel enseja ao locador o direito de cobrá-lo sob a forma de execução (CPC, art. 784, III) ou de pleitear a resolução do contratante, tanto no direito comum quanto no regime especial do inquilinato, mediante ação de despejo.

Vale ressaltar que a Lei 8.245/91 estabelece a possibilidade de qualquer das partes pedir a revisão judicial do aluguel com a finalidade de reajustá-lo com base no valor praticado no mercado. “Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado” (BRASIL, 1991, *online*).

Quanto as modalidades, neste capítulo serão estudados os contratos de locação de bens imóveis, sendo a mais importante a locação imobiliária disciplinada pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91).

## **1.2 Da abordagem da locação na Lei 8.245/91**

A lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilinato, é a legislação que trata dos regramentos acerca da locação de imóveis urbanos dentro do território nacional, essa lei vem se mantendo em substituição ao Código Civil de 1916 (arts. 1.200 a 1.209). A moradia de aluguel é uma realidade cada vez mais presente para as famílias brasileiras. Segundo uma pesquisa realizada pelo IBGE em 2019, os imóveis alugados representam 18,3% das moradias das famílias em todo território nacional. Nesse sentido a Lei do inquilinato existe para regular essas relações.

Em seu artigo 1º, coloca sob sua égide os “imóveis urbanos”, excluindo, portanto, de seu amparo os arrendamentos rurais, que são regidos pelo Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Tal norma reguladora da locação imobiliária urbana abrange a disciplina da locação residencial urbana (arts. 46 e 47), a locação de temporada, (arts. 48 a 50) e a locação não residencial, incluída para fins comerciais (arts. 51 a 57), com a incorporação de regras do antigo Decreto n. 24.150/34. Regulamentar os direitos e deveres de inquilinos e proprietários, além de estabelecer regramentos para os contratos, é fundamental para manter a equivalência entre as partes, dificultando situações que possam ser maléficas para qualquer uma delas.

O art. 2º da Lei de Locação indica que, havendo mais de um locador ou mais de um locatário, todos serão solidários entre si. Nesse sentido, os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares são entendidos como locatários ou sublocatários. “Por razões óbvias, a presunção é relativa, *iuris tantum*, admitindo prova ou previsão em contrário no próprio contrato de locação instrumentalizado” (TARTUCE, 2017, p. 503).

A Lei do Inquilinato prevê algumas situações de despejo conforme será demonstrado. O artigo 9º da Lei do Inquilinato traz as situações onde o despejo pode ocorrer:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I – por mútuo acordo;

II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti – las. (BRASIL, 1991, *online*)

Embora o não pagamento do aluguel acordado seja a situação mais comum para que uma ação de despejo seja imposta, o locador e o locatário podem também decidir, em comum acordo, pela dissolução do contrato, o que também configura o despejo.

Infrações legais (como o não cumprimento das obrigações) ou contratuais também configuram a possibilidade de ação de despejo. Portanto, caso o inquilino de um apartamento não respeite as normas do condomínio, por exemplo, ele pode ser despejado pelo proprietário.

Segundo Gagliano (2021, p. 170) “a extinção natural do contrato de locação se dá com o advento do seu termo final, por aplicação do já analisado art. 573 do CC/2002”.

No campo das relações imobiliárias, estabelecem os arts. 46 e 47 da Lei n. 8.245/91 o artigo 46 prevê que nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorre no fim do prazo estipulado, com ou sem a notificação ou aviso. Findando-se o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, se presume a prorrogação da locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. Na hipótese de prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato em qualquer tempo, concedendo-se o prazo de trinta dias para desocupação.

O artigo 47 do mesmo dispositivo legal estabelece que a locação ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel nos casos do artigo 9º, sendo eles, quando ocorrer a extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; também nas hipóteses em que a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco.

Na hipótese do inciso III, do §1º do artigo 9º a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se o retomante, alegar necessidade de usar o imóvel, e estiver ocupado, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente; igualmente nos casos em que o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. Nas hipóteses em que o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. (BRASIL, 1991, *online*).

É possível a extinção antecipada com o ônus correspondente na forma do art. 571 do CC/2002 e art. 4º da Lei n. 8245/91. Uma das hipóteses de extinção trazidas pelo ordenamento é a denúncia vazia, entendida como extinção unilateral sem necessidade de justificação legal desde que decorra da manifestação de vontade da parte.

### **1.3 Disposições Gerais sobre os contratos: requisitos de validade do artigo 104 do Código Civil**

O direito à moradia é o elemento principal para concretização da locação. Entretanto, para garantir que o contrato de aluguel realmente atenda às necessidades de ambas as partes é importante que os interesses de ambos sejam incluídos, as particularidades do imóvel podem interferir no documento. Além disso, há alguns detalhes referentes às leis e especificações que podem gerar uma diferenciação em cada contrato criado, como a qualificação das partes, a descrição do imóvel, deve-se observar o tipo de locação, como será realizado o pagamento, as vistorias e manutenções, como também as garantias (VENOSA; RODRIGUES, 2019).

O artigo 104 do CC/2002 estabelece algumas condições para a validação do contrato de locação.

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:  
I - agente capaz;  
II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei. (BRASIL, 2002, *online*).

O negócio jurídico pode ser analisado em diferentes planos: o plano da existência, o plano da validade e o plano da eficácia. Para compreender o negócio jurídico deve-se analisar todos os elementos necessários à sua existência. Para validade do negócio jurídico, portanto, é necessário que o agente seja capaz. Sendo absolutamente incapaz, o negócio jurídico será nulo (Art. 166, I, CC/02). Sendo apenas relativamente incapaz será anulável (Art. 171, I, CC/02).

Quanto ao objeto, este deve ser o que as partes almejam conseguir com a realização do negócio jurídico e para que seja lícito, possível, determinado ou determinável. A possibilidade e determinação da coisa dizem respeito à própria coisa. A forma do negócio jurídico é o meio pelo qual o agente manifesta sua vontade. O objeto deve ser idôneo, ou seja, apto a regular os interesses sobre os quais recai o negócio.

Em relação a forma prescrita ou defesa em lei, o princípio geral é que a declaração de vontade independe de forma especial (Art. 107 CC/02), sendo suficiente que se manifeste de modo a tornar conhecida a intenção do declarante, dentro dos limites em que seus direitos podem ser exercidos. Apenas, excepcionalmente, a lei vem a exigir determinada forma, cuja inobservância invalidará o negócio.

#### **1.4 Dos direitos e deveres do locador e do locatário**

Independentemente do ramo ou condição do acordo, as partes têm direitos e deveres a serem cumpridos. Geralmente esses direitos e deveres são estipulados no contrato. O artigo 22 da Lei nº 8.245/91 prevê os deveres do locador mediante o serviço, de acordo com as regras estabelecidas. Entre os deveres está o de entregar o imóvel alugado em estado para servir ao uso daquele que contratou os serviços ou produto no prazo determinado.

Já o artigo 23 da lei foi destaca as suas obrigações. Entre elas está a

condição de pagar pontualmente o aluguel e os encargos que estão contidos no determinado tipo de locação.

O artigo 22 da Lei nº 8245/91 especifica as obrigações do locador, sendo, portanto, a entrega ao locatário do imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; a garantia, no tempo da locação do uso pacífico do imóvel locado; é dever do locador manter, no período da locação, a forma e o destino do imóvel; responder pelos vícios anteriores à locação; fornecer ao locatário uma descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; fornecer também o recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; arcar com as taxas de administração imobiliária, bem como as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; arcar com os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

Dentre tais deveres, há também a obrigação de mostrar ao locatário, todos os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; bem como o pagamento das despesas extraordinárias de condomínio. Entendendo-se por despesas extraordinárias de condomínio se aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, principalmente as obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; como as pinturas das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; as indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; a instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; todas as despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e a constituição de fundo de reserva.

Já no artigo 23 Lei nº 8245/91 o legislador exemplifica as obrigações do locatário, sendo, portanto, o dever de pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou exigidas no contrato, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado

no contrato; utilizar o imóvel de forma convencionada ou presumida, compatível com a natureza a que se destina, devendo agir com o mesmo cuidado como se fosse seu; restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; quando houver o surgimento de qualquer dano ou defeito no qual a reparação ou as turbações de terceiros; realizar todas as reparações dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; não mudar a forma interna ou externa do imóvel sem que haja o consentimento prévio e por escrito do locador; deve também entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como intimações, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; deve pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, desde que através da combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel seja visitado e examinado por terceiros, nas hipóteses previstas no artigo 27 do mesmo dispositivo legal; cumprir a convenção de condomínio e os seus regulamentos de forma integral; pagar o prêmio do seguro de fiança e as despesas de condomínio; sendo elas as necessárias à administração respectiva, principalmente os salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas; divisão de saldo devedor, exceto a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Também dispõe o parágrafo 2º que o locatário fica obrigado a pagar as despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e a divisão mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas. Nos casos em que no edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao

pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas. (BRASIL, 1991, online).

De acordo com Gagliano (2021, p. 167):

Por mais óbvio que pareça, é necessário afirmar tal dever pela circunstância de que o contrato de locação é uma fonte de obrigações, que passam a ser exigíveis pela celebração do negócio jurídico, e não um contrato real, que somente se considera ultimado pela entrega da coisa. Assim, celebrado o contrato, mas não cumprida tal obrigação básica do locador, cabe não somente a resolução da avença, mas, também, perdas e danos. A obrigação de entregar ao locatário a coisa locada abrange, evidentemente, o dever de respeitar a vigência do contrato, quando estipulado por duração determinada.

Sobre o tema, determina o art. 571 do CC/2002:

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. (BRASIL, 2002, *online*).

A entrega da coisa alugada em estado de uso é a obrigação principal, assim como manter a coisa no mesmo estado. As partes devem se atentar aos seus direitos e obrigações, devendo exercer com responsabilidade, para que o contrato não seja extinto. A extinção natural do contrato de locação se dá com o advento do seu termo final, por aplicação do já analisado art. 573 do CC/2002.

O descumprimento das obrigações do locador e do locatário, em qualquer das modalidades de locação, pode ensejar a sua resolução, sem prejuízo das perdas e danos correspondentes.

Vale destacar outra regra específica da Lei do Inquilinato.

Art. 7.º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do

usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação. (BRASIL, 1991, *online*).

O usufruto é um direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade; já o fideicomisso é um ato de disposição de vontade expressa em testamento, pelo qual uma pessoa pode deixar um bem imóvel para o sucessor do seu herdeiro. O herdeiro ou legatário que recebe em primeiro grau o imóvel denomina-se fiduciário, ficando ele com o encargo de transmitir a propriedade para aquele que será o proprietário final do bem, designado fideicomissário. O Código Civil de 2002, no seu artigo 1.951, define o fideicomisso, estabelecendo que o testador pode instituir herdeiros ou legatários, que, por ocasião de sua morte, a herança ou o legado se transmita ao fiduciário, resolvendo-se o direito deste, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, em favor de outrem, que se qualifica de fideicomissário (BRASIL, 2002, *online*).

Exemplificando, o testador prevê que com a sua morte determinado imóvel deverá ser transferido ao seu irmão (herdeiro fiduciário), que terá a propriedade resolúvel do bem. Contudo, o testador também prevê que o mesmo imóvel deverá ser transferido ao seu neto (herdeiro fideicomissário), caso esse venha a ser concebido e nasça com vida, pois trata-se de prole eventual. Não vindo a nascer o neto, fica sem efeito o fideicomisso e a propriedade, que era resolúvel, se consolida ao irmão, herdeiro fiduciário. Assim, a condição de eficácia do fideicomisso é o nascimento com vida de seu neto, que quando feito o testamento não havia sido concebido.

## **CAPÍTULO II – DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA E POLÍTICAS PÚBLICAS DE ACESSO À MORADIA**

O segundo capítulo objetiva analisar o direito fundamental à moradia, está previsto expressamente na Constituição Federal em seu artigo 6º. A finalidade da criação das cidades através dos seres humanos é que exista um ambiente para se viver com proteção. A vulnerabilidade social, bem como a ausência de políticas públicas de acesso à moradia dificulta esse acesso com dignidade, sendo este um direito básico da pessoa humana.

### **2.1 Análise constitucional do direito de moradia**

O direito à moradia está incluído no rol taxativo dos direitos sociais fundamentais da Constituição Federal, baseado na dignidade da pessoa humana. É dever irrevogável do Estado Democrático de Direito através do acesso a políticas públicas assegurar esse direito. Todavia, para alcançar o conceito de viver com dignidade é necessário a introdução de serviços públicos e entender as condições de sobrevivências mínimas considerando os aspectos objetivos e subjetivos para aplicação na prática.

Mesmo que o texto constitucional consagre a dignidade humana como princípio estruturante de nosso sistema jurídico, poucos habitantes de nossa cidade desfrutam do direito à vida segura e vivem em habitações dignas. Vale aduzir que a habitação digna é uma das prioridades que a União definiu para a realização de programas e políticas de desenvolvimento urbano (KRELL, 2002).

A Carta Magna também define como competência de todos os entes da Federação a promoção de programas de construção de moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (CF, art. 23, IX).

Silva (2013, p. 317) preleciona:

O direito à moradia já era reconhecido como uma expressão dos direitos sociais por força mesmo do disposto no art. 23, IX, segundo a qual é da competência comum da União, Estado, DF e Municípios, promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento.

Ratificando a determinação disposta no texto constitucional, o Estatuto da Cidade dispõe que o município tem por competência realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e afirma a necessidade da garantia do direito à cidade sustentável, “entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (Lei nº. 10.257/2001, art. 2º, I) (BRASIL, 2001, *online*). A realização desses objetivos importa a tomada de medidas positivas, a realização de programas, de políticas para que todos possam viver e ter acesso à moradia esculpido no artigo 6º da Constituição Federal (KRELL, 2002).

Citamos as palavras precisas de Silva (2013, p. 316):

a casa como asilo inviolável comporta o direito de vida domésticas livre de intromissão estranha, o que caracteriza a liberdade das relações familiares, (a liberdade de viver junto sobre o mesmo teto), as relações entre pais e seus filhos menores, as relações entre os dois sexos (a intimidade sexual).

O direito à moradia é um direito do indivíduo não apenas tutelado pela Constituição Federal como também por inúmeros Instrumentos internacionais cujo o Brasil é parte. Conforme Silva (2013), o direito à moradia foi definitivamente admitido por diversos tratados e documentos internacionais, como a exemplo, sociais e Culturais (1996), este promulgado pelo Brasil por meio do Decreto 591 de 06 de julho de 1992 e Pacto Internacional dos Direitos Econômicos.

Em tom supletivo, Silva (2013) diz que é inegável que no Brasil houve uma grande evolução em relação ao direito de moradia digna, haja vista que o país possui programas de habilitação social. Contudo, tal tipo de política pública não se mostra suficiente, haja vista o quadro social vivenciado.

## **2.2 Políticas Públicas de acesso à moradia.**

É importante indicar o estudo com a definição sobre o que seja Política Pública. As políticas públicas, ao garantirem, principalmente, com o curso de andamento dos direitos da segunda dimensão, acabam por colaborar, respectivamente, para o exercício dos direitos de primeira e terceira dimensões. Políticas públicas é a união de programas, ações e atividades desenvolvidas pelo Estado diretamente ou indiretamente, com o conhecimento de entes públicos ou privados, que tem em vista assegurar determinado direito de cidadania, de forma difusa ou para um certo seguimento social, cultural, étnico ou econômico (SECCHI, 2012).

As políticas públicas correspondem a direitos garantidos constitucionalmente ou que se asseguram graças a importância por parte da sociedade e/ou pelos poderes públicos enquanto novos direitos das pessoas, comunidades, coisas ou outros bens materiais ou imateriais. Há várias perguntas a ser feitas tais como: como poderia um analfabeto exercer o direito de liberdade de locomoção, como conservar a sadia qualidade de vida do meio ambiente, como um indivíduo não tem onde morar (LEITE, 2014)

A falta de sustentação política dos regimes anteriores provocou, na população e nos meios políticos, uma migração do regime para a democracia representativa e participativa, cuja preocupação principal era a satisfação dos direitos fundamentais<sup>154</sup> da pessoa e atividades voltadas para a proteção do meio ambiente, da biodiversidade, do patrimônio genético (LIBERATI, 2013, p. 48).

É certo, também, que houve um interesse acentuado com os aspectos coletivo e difuso, na medida em que o indivíduo reunido em grupos, buscou a proteção de seu direito e despertou para um interesse maior por assuntos ligados à proteção do meio ambiente, da construção da paz, da realização e autodeterminação dos povos, da proteção das relações consumeristas.

Para que estejam garantidos esses direitos, apoiado como, ao mesmo tempo, os direitos de liberdade, igualdade e solidariedade a eles conexos, nasce as políticas públicas, por meio das quais são designados programas de concretização dos direitos sociais, entre os quais destacam – se o direito à saúde, ao saneamento básico, à acessibilidade, à moradia, ao meio ambiente saudável, assistência social, habitação, lazer, transporte, segurança, entre outros. Visando à melhoria dos serviços prestados à população (LEITE, 2014).

Em países como o Brasil, as “políticas públicas de desenvolvimento e de inclusão social podem aparecer como uma necessidade na busca de eliminação da pobreza e na redução das desigualdades sócias e regionais”, por meio de políticas de quotas sociais e raciais nas universidades, proteção às crianças, adolescentes, jovens e idosos, a distribuição de medicamentos gratuitos, combates de epidemias, com o bem-estar social (RODRIGUES, 2007, p. 1902).

A moradia adequada foi reconhecida em 1948 como direito humano através da Declaração Universal dos Direitos Humanos, resultando em um direito universal aplicado em todo território como direito fundamental para as pessoas. Após essa data e com o advento de outros tratados internacionais, passou-se então a considerar obrigação do Estado a proteção e promoção desse direito (LEAL, 2004).

O direito de moradia engloba um padrão de vida adequado, incluindo segurança para se viver em paz, uma vez que as pessoas têm o direito de morar sem a preocupação de sofrer remoção ou ameaças; disponibilidade de serviços públicos sendo assegurado serviço de água, saneamento básico, energia elétrica, serviços de postos de saúde, transporte público, coleta de lixo, serviços de creche e escolas, dentre outros (LEAL, 2004).

Um custo benefício desses serviços como a aquisição do aluguel desde que não comprometa a alimentação e os cuidados básicos familiares; condições favoráveis para habitabilidade, como a proteção contra inundações, incêndio, mudança de clima; a priorização dos grupos mais vulneráveis, garantindo a não discriminação. Deve-se levar em consideração uma boa localização para moradia, possibilitando um melhor desenvolvimento social, cultural e econômico (SAULE, 2004).

A lei que foi incorporada à Constituição é clara: é dever do Estado garantir esse direito. Mas antes mesmo de o direito à moradia ser incorporado a ela, seu artigo 23 já considerava a garantia à moradia como um dever da União, dos Estados e Municípios (ARAÚJO, 2017)

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX- Promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; (Vide ADPF 672)

X- Combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos. (BRASIL, 1988, *online*)

A elaboração de políticas públicas é atribuição do Governo Federal, porém a lei afirma que essa deve ser uma tarefa dividida entre a União, os Estados e os Municípios como já relatado. Essas políticas públicas podem ser vastas desde criação de programas nacionais para habilitação, ações organizadas e cuidados voltadas ao resgate de moradia de rua, à erradicação de favelas e de habilitações em áreas de risco (ARAÚJO, 2017).

Deste modo, para o eficiente emprego de Políticas Públicas direcionadas para o direito à moradia, na esfera federal, foi elaborado o Programa Minha casa, Minha vida, no ano de 2009, com a intenção de controlar a carência habitacional incentivar a economia brasileira e refrear os efeitos excessivo da crise mundial de 2008. De acordo com a Revista Brasileira de Habitação (2009), a corrente programa pretendia tornar realizável adquirir casa para famílias de baixa renda, por intermédio de cooperativas habitacionais, instituições e demais associações privadas sem fins lucrativos.

Além de reduzir o déficit habitacional e contribuir para diminuir os riscos de impacto da crise internacional na economia brasileira, o Programa Minha Casa, Minha Vida também trouxe à tona o fato de que o problema da habitação para a população de baixíssima renda (até três salários mínimos) somente será enfrentado se houver um grande aporte de recursos públicos (REVISTA BRASILEIRA DA HABITAÇÃO, 2009, p.10).

Em frente do mostrado, é indispensável a continuação e amplificação de Políticas Públicas. Urge ainda apontar que as Políticas Públicas de moradia têm de ser arranjar associadamente com ações afirmações que luta contra à desigualdade social e divisão de renda, obedecendo – se com isso a execução dos direitos constitucionais (ARAÚJO, 2017).

O que se almeja evidenciar é que as políticas públicas, tendo como meta a efetivação do direito de moradia, devem colaborar para que parcela da população socialmente excluídas desfrutem de qualidades mais justas e dignas de vida, propiciando – lhes um recinto adequado que permitam usufruir dos recursos existentes na sociedade.

Para Saule Júnior (2002, p. 11):

Nas normas definidoras do direito à moradia a aplicação é imediata o que faz com que sua eficácia seja plena. Isto é, de imediato, o Estado brasileiro tem a obrigação de adotar as políticas, ações e demais medidas compreendidas e extraídas do texto constitucional para assegurar e tornar efetivo esse direito, em especial aos que se encontram no estado de pobreza e miséria. Essa obrigação não significa, de forma alguma, prover e dar habitação para todos os cidadãos, mas sim construir políticas públicas que garantam o acesso de todos ao mercado habitacional, constituindo planos e programas habitacionais com recursos públicos e privados para os segmentos sociais que não têm acesso ao mercado e vivem em condições precárias de habitabilidade e situação indigna de vida.

Conclui-se, portanto, que o direito à moradia uma vez expresso na Constituição Federal, impõe ao Estado o comprometimento, através de políticas públicas de habitação que assegurem a efetividade do direito.

O autor ainda comenta Saule Júnior (2002, p. 12):

A promoção de políticas públicas pelo poder público e demais atores sociais deve ser realizada mediante a integração das políticas setoriais tendo como diretriz desta integração a efetivação do direito a cidades sustentáveis. O direito a cidades sustentáveis tem como fonte de origem os preceitos constitucionais das funções sociais da cidade e da propriedade, norteadores da política urbana.

Desta forma, entende – se que toda a Política Pública trata -se de um instrumento de planejamento, racionalização e participação popular.

### **2.3 Princípio do Mínimo Existencial**

Surgiu na Alemanha, no ano de 1954 a definição de mínimo existencial, por meio de uma decisão do Tribunal Federal Administrativo. Esta decisão possuía um caráter pragmático, ou seja determinava que o Estado deveria dar auxílio material ao indivíduo carente e que isso seria um direito subjetivo. Em resumo, uniu a dignidade da pessoa humana, a liberdade material e o estado social (SARLET, 2007).

Nas palavras de Schwabe (2005), em 1975 a questão assumiu um maior destaque quando, uma clássica proferida pelo Tribunal Constitucional Federal alemão reconheceu a assistência social como um dever evidente do Estado Social e como uma garantia de condições mínimas para uma existência humanamente digna. A corte teve que analisar um recurso contra decisão proferida por um tribunal estadual que considerava inconstitucional um dispositivo da legislação previdenciária vigente na época. Ao enfrentar o assunto, o Tribunal Constitucional Federal assentou seu entendimento:

Com certeza a assistência social aos necessitados faz parte dos deveres mais evidentes de um Estado Social (cf. BVerfGE 5, 85 [198]; 35, 202 [236]). Isto inclui necessariamente a ajuda social ao cidadão que, em razão de deficiência física ou mental, tem seu desenvolvimento pessoal e social impedido, sendo incapaz de prover seu sustento próprio. A sociedade estatal deve, em todo o caso, garantir-lhe as condições mínimas para uma existência humanamente digna, e deve, além disso, esforçar-se para, na medida do possível, incluí-lo na sociedade, estimular seu adequado tratamento pela família ou por terceiro, bem como criar as necessárias instituições de cuidado. Esse dever geral de proteção não pode, naturalmente, terminar em razão de um determinado limite de idade. Ele deve, pelo contrário,

corresponder à respectiva necessidade de amparo social. (SCHWABE, 2005, p. 828).

Então surge o mínimo existencial, que envolve a demanda, pelos cidadãos, pelos direitos fundamentais sociais, conforme se vê a seguir. Para Marmelstein (2011, p.353), a Teoria do mínimo existencial tem como fundamento o fator de que “apenas o conteúdo essencial dos direitos sociais teria um grau de fundamentabilidade capaz de gerar, por si só, direitos subjetivos aos respectivos titulares”

O Brasil é um Estado de Direito Social que procura, por intermédio da Nação, afastar dos obstáculos que dificultam e de tempos a tempos impossibilitam o ordenamento jurídico de portar o efeito dos direitos fundamentais que ultrapassam os direitos econômicos e políticos (PAULA et al., 2006).

A Constituição Federal, em prol dos direitos fundamentais, dar garantia e atributos aos interesses da dignidade humana e sociais em desfavor aos interesses individuais. Assim descreve Delgado (2006, p. 143), sobre direitos fundamentais: “são prerrogativas ou vantagens jurídicas estruturantes da existência, afirmação e proteção da pessoa humana e de sua vida em sociedade”.

Para Paula et al. (2006, p. 33) consistem nos direitos fundamentais:

Direitos nacionais e direitos humanos que foram positivados no texto constitucional, como sendo essenciais, fundamentais a serem observados em toda a República Federativa do Brasil no atual Estado Democrático de Direito Social. Representam, pois, tanto o fundamento quanto o objetivo da República, razão pela qual foram positivados na Constituição e inspiram o próprio ordenamento jurídico, não podendo ser obstaculizados os direitos fundamentais por omissões do legislador infra-constitucional, visto que sua força e importância não se limitam aos textos legais, mas alcançam várias dimensões, chegando até mesmo à democracia.

Para Barcellos (2002, p.23-31) pode ser estabelecido o mínimo existencial, como “um elemento constitucional essencial, pelo qual se deve garantir um conjunto de necessidades básicas do indivíduo”.

Para Ricardo Lobo Torres (1989, p. 32-33):

O mínimo existencial exhibe as características básicas dos direitos da liberdade: é pré-constitucional, posto que inerente à pessoa humana; constitui direito público subjetivo do cidadão, não sendo outorgado pela ordem jurídica, mas condicionando-a; tem validade erga omnes, aproximando-se do conceito e das consequências do estado de necessidade; (...) é dotado de historicidade, variando de acordo com o contexto social.

De acordo com Daniel Sarmiento (2013, p. 31-32):

O direito ao mínimo existencial corresponde à garantia das condições materiais básicas de vida. Ele ostenta tanto uma dimensão negativa como uma positiva. Na sua dimensão negativa, opera como um limite, impedindo a prática de atos pelo Estado ou por particulares que subtraíam do indivíduo as referidas condições materiais indispensáveis para uma vida digna. Já na sua dimensão positiva, ele envolve um conjunto essencial de direitos prestacionais.

Visando garantir a qualidade de vida população, deve ter por referência o artigo 25 da Declaração dos Direitos Humanos da ONU de 1948, o qual assegura que todo ser humano e seus familiares têm direito a uma qualidade de vida tal que lhes sejam assegurados saúde, alimentação, habitação, vestuário e serviços de previdência social os quais garantam proteção contra o desemprego, a viuvez e a velhice, dentre outras providências.

O mínimo existencial então é um conjunto de garantias que encontram amparo em texto constitucional. Tais garantias compõem vida digna do ser humano, garante que, independentemente de concepções religiosas e culturais, todos tenham as mesmas condições que se manterem vivos. Demonstram características para a qualidade e para a possibilidade de viver com educação, trabalho, saúde, segurança, transporte.

Não deixar alguém sucumbir à fome certamente é o primeiro passo em termos de garantia de um mínimo existencial, mas não é – e muitas vezes não o é sequer de longe – o suficiente. Tal interpretação do conteúdo do mínimo existencial (conjunto de condições materiais para uma vida condigna) é a que tem – a despeito de divergências sobre a extensão do conteúdo da garantia – prevalecido não apenas na Alemanha, mas também na doutrina e na jurisprudência constitucional

comparada, notadamente no plano europeu [...]. (SARLET; FIGUEIREDO, 2010, p. 23).

É difícil conceituar mínimo existencial, no entanto pode -se afirmar que não se deve meramente a condições mínimas de sustento da própria fisiologia humana. É não se resume a fornecer alimento e abrigo aos necessitados. Deve -se manter a igualdade no tratamento de todos os cidadãos. É dever do Poder Público buscar esta igualdade, garantindo a todos condições dignas de saúde, segurança, educação entre tantos outros aspectos que envolvem a vida humana (KANT, 2004).

A noção de mínimo existencial está intimamente ligada à concepção de dignidade da pessoa humana, porque se estabelece um diálogo de complementação entre esses dois conceitos um é pressuposto existencial do outro sem o mínimo existencial, não é possível se efetivar a dignidade da pessoa humana (KANT, 2004).

Na qualidade de princípio fundamental dos Estados Sociais, a dignidade da pessoa humana é inspiração do fenômeno jurídico chamado de repersonalidade do Direito Civil “as coisas têm preço; as pessoas têm dignidade” (KANT, 2004 *apud* BARROSO, 2009, p. 250). Do ponto de vista moral, ser é muito mais do que ter. O direito à moradia não pode deixar de estar inserido no rol dos direitos mínimos, pois sem a concretização desse direito, o homem não pode viver dignamente.

Diante do entendimento doutrinário expresso e previsão constitucional, entende -se que a moradia integra o mínimo existencial, não podendo ser considerada como mera unidade habitacional, ou seja, a ausência de uma moradia digna, adequada, viola o mínimo existencial da pessoa.

## **CAPÍTULO III – CASOS DE DESOCUPAÇÃO ADVINDOS DA CRISE ECONÔMICA TRAZIDOS PELO COVID – 19**

O terceiro capítulo visa inicialmente conceituar as hipóteses de despejo, e alguns modelos de contratos. A covid – 19 começou a produzir alguns efeitos mais sérios no Brasil no meio de mês de março, por esses motivos inúmeras pessoas então buscando a Justiça para suspender ou diminuir os valores de aluguéis.

### **3.1 Das hipóteses de despejo**

Pacheco (2000, p. 460), menciona que na “Lei 8.245/91, o termo “despejo” tem o sentido de: a) ato material de retirada compulsória do inquilino e seus pertences do imóvel; b) ação de despejo”. O autor ainda relata que em relação a sentido literal da letra b é possível que ela signifique:

- a) ação de direito material, que como o direito subjetivo e a pretensão, de direito material, nasce da incidência da lei em certos fatos [...];
- b) ação de direito público, consistente no exercício da pretensão à tutela jurisdicional [...];
- c) esse exercício da tutela jurisdicional obedece ao procedimento previsto na lei [...].

Então o despejo, desta maneira, é “a desocupação compulsiva de imóvel alugado, determinada por decisão judicial” (SIDOU, 1997, p. 248).

Existem três maneiras principais que justificam o despejo. O despejo por denúncia vazia pode ser requerido quando termina um contrato de locação firmado por escrito com prazo superior a 30 meses e o inquilino não desocupa o imóvel

amigavelmente. O segundo é por descumprimento contratual, quando o locador poderá ajuizar ação de despejo caso o locatário descumpra qualquer cláusula contratual. O terceiro é o despejo por falta de pagamento e é a maneira mais comum de despejo, neste caso o locador pode pedir o despejo e ainda cobrar os aluguéis atrasados (VENOSA, 2017).

O despejo por falta de pagamento é um dos tipos de despejo por denúncia motivada. O aluguel é a mais importante e indispensável obrigação do locatário. Refere-se de contraprestação remuneratória pela concessão de serventia e utilização do imóvel, por prazo determinado ou provisório. Por causa de sua relevância, requer assiduidade, isto é, exige-se cumprir a obrigação no tempo e lugar devido (SOUZA, 2020).

Ainda nas palavras de Souza (2020), essa modalidade de ação de despejo poderá ser ajuizada quando tiver atraso do locatário das obrigações locatícias. Está estabelecida no artigo 62, da Lei 8. 245/91, que define as alternativas de realiza – la e o que precisa ser respeitado

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios locação, observar-se-á o seguinte: I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; II – o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) multas ou exigíveis; c) os juros de penalidades mora; contratuais, quando d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa; III – autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação; IV – não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; V – os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos; VI – havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido

acolhidos. Parágrafo único – Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação (BRASIL, 1991, online).

A ação de despejo tem lugar quando o proprietário de um imóvel quer reaver a posse, mas o inquilino não o devolve amigavelmente. Fux (2008, p. 41) relata que:

A ação de despejo tem como finalidade precípua a rescisão da locação com a conseqüente devolução do imóvel ao locador ou proprietário. É assim, preponderantemente, uma ação pessoal, porque calcada em vínculo contratual e não em direito real. Tem natureza constitutiva, produzindo a sentença que a acolhe efeitos *ex tunc*; vale dizer, desconstitui o vínculo a partir da sentença que a acolhe.

A ação de despejo é o meio processual exclusivo do locador pelo qual se desfaz o vínculo contratual, pelo fim deste, obrigando o locatário a desocupar e devolver o imóvel. Nesse sentido, o artigo 5º da lei do Inquilinato dispõe essa possibilidade (VENOSA, 2017).

Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver imóvel é a de despejo. Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel (BRASIL, 1991, online).

Para Sousa (2002), a ação de despejo, por ser uma ação pessoal possui algumas características peculiares. Não é necessário que os cônjuges, tanto do locador quanto do locatário façam parte da relação processual, podendo ingressarem de forma isolada, independente do regime de bens.

Na ação de despejo se discute as condições que permitem a extinção do contrato de locação e não a posse em si, dessa maneira, o pedido de restituição do imóvel está implícito, sendo uma consequência da dissolução contratual (SOUSA, 2002)

Pacheco, (2000), relata que a ação de despejo começa a ser abordada na Lei do Inquino no caput do artigo 59, em que o legislador determina que as ações de despejo terão o rito ordinário e, no § 1º disciplina que poderá ser concedida liminar para a desocupação em quinze dias.

### **3.2 Impactos da Covid – 19 nas hipóteses de despejo**

Apareceram os primeiros casos do novo coronavírus (Sars – Cov- 2) no final do ano de 2019, situado na China, a doença causada por este vírus recebeu o nome de Covid – 19. No começo os casos se centralizavam em sua maior parte no exterior, o que não parou de ser uma apreensão, visto que se tratava de um vírus que se espalha muito rápido e com muita facilidade. Sucede, que no começo do ano 2020 foi comunicado o primeiro caso de covid- 19 no Brasil (CARRANÇA, 2021).

O Brasil então anunciou: “Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) em decorrência da Infecção Humana pelo novo Coronavírus (2019-nCoV)”, em 04 de fevereiro de 2020, nos termos da portaria n. 188 de 3 de fevereiro do mesmo ano. Logo, à vista desta circunstância preocupante, ligado ao fato do vírus atingiu uma enorme parte da área geográfica, atitudes de prevenção passaram a ser tomadas, tal como, a limpeza apropriada das mãos, distanciamento social, a utilização de máscara e álcool em geral (CARRANÇA, 2021).

Fica fácil assimilar que o cenário era crítico e que as suas decorrências alcançaram não exclusivamente aqueles que foram de fato infectados com o vírus, contudo, atingiram as mais distintas ramificações da sociedade (ALBUQUERQUE e PAIXÃO, 2021).

A crise econômica foi mira de inúmeras reportagens, como pode – se verificar do texto retirado do site da BBC News Brasil, editorial publicado em 03 de março de 2021:

A paralisação da atividade econômica durante parte do ano, como forma de conter a propagação do vírus, provocou a terceira maior queda já registrada pela economia brasileira em 120 anos estatísticas confiáveis. Desde 1900, só período para o qual existem foram

registradas perdas maiores do PIB naquele 1990 de confisco da poupança e em 1981, quando a atividade econômica encolheu 4,3%, no auge da crise da dívida externa provocada em parte pelos elevados gastos da ditadura militar na década anterior com investimentos em infraestrutura. (CARRANÇA, 2021, p.1)

Vista a esse cenário de desemprego e baixa na renda familiar grande parte das pessoas se viram incapacitados de proporcionar, a si e aos seus, condições mínimas de dignidade, tudo isso ligado ao medo incessante de a todo momento ser atingido pelo Covid-19. Entre ao caos e a baixa renda familiar, sobrou a carência de recursos financeiros de inúmeros brasileiros. É por causa disso, alguns débitos cumularam e dentre eles realça as dívidas resultantes do contrato de aluguel (CARRANÇA, 2021).

Uma grande parte da população viveu de trabalhos informais e ficou no tempo de pandemia com sua renda restrita ou inexistente por causa da perda ou incapacitado de trabalhar, até mesmo em vias de despejo por motivo de não conseguir pagar o aluguel. No decorrer da situação de calamidade pública que se instalou no país e os problemas dela resultantes, surgiram alguns preceitos que dispuseram acerca da ação de despejo neste momento excepcional (PAVEL, 2020).

Desde o princípio do cenário pandêmico que passamos, a frase “fique em casa” foi uma das instruções mais propagada pelas autoridades sanitárias nacionais e internacionais. Antes da chegada das vacinas, a principal medida preventiva de controle do coronavírus e dos contágios foi o isolamento social e não aglomeração de pessoas (PAVEL, 2020).

Tornou – se então a residência, um dos principais meio de controle do vírus e promoção do direito à saúde, logo, a moradia passou a ser uma precaução no controle da pandemia (PAVEL, 2020).

Nessa perspectiva, Paulo Junio Trindade dos Santos, Cristhian Magnus de Marco e Gabriela Samrsla Moller (2021, p. 777-792), destaca:

Em um contexto de pandemia, cuja ordem é o recolhimento social aos

lares, nem para todos isso significa ser uma realidade possível ou algo confortável e tranquilo de acontecer. A problemática da moradia é uma das mais proeminentes facetas dos problemas sociais que emergem e se aprofundam em um cenário de pandemia, pois, em decorrência de um imaginário que retirou toda a eficácia do direito à moradia como direito social exigível; isto é, ao não ser considerado um bem de primeira escolha de proteção e defesa no âmbito do poder político e jurídico, foi desconstruído e relegado a ser mais um bem de consumo, deslocado para a órbita privada dos indivíduos.

(...)

A pandemia desvela e agudiza a precariedade da habitação no Brasil, reflexo do déficit habitacional. A proximidade entre as casas, o problema de acesso à água potável são aspectos que contribuem decisivamente para a propagação do vírus. Além do mais, a precariedade das moradias é relevante à medida que nos locais afetados pelo déficit habitacional costumam viver grande número de pessoas em cômodos apertados, muitas vezes sem a projeção de luz solar e devida ventilação. Também, em um movimento no qual se apoia “ficar em casa”, os sem-teto tornam-se nítidos. Todos os problemas que já vêm sendo denunciados há tempo.

A pandemia desnuda a profunda e complexa problemática de moradia no Brasil e no mundo. Seja por seus custos, seja por sua qualidade hoje mais do que nunca se denota que a moradia possui uma dimensão de proteção da saúde e integridade, até então ignoradas. A moradia adequada hoje é, sobretudo, uma questão de vida ou morte.

Em junho de 2020, entrou em vigor a Lei n. 14.010/2020, no seu artigo 9º ficou determinado que até 30 de outubro de 2020 não seria concedida liminar, para fins de desocupação de imóvel, nas ações de despejo fixadas no artigo 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII, e IX, da Lei do Inquilinato.

Em outubro de 2021, depois do devido trâmite legislativo, entrou em vigor a Lei n. 14.216/2021. Ela efetivou o que há muito vinha sendo estabelecido pelos tribunais na procura de certificar o mínimo de dignidade aos mais expostos. No que concerne o assunto, ponderemos os seguintes fundamentos do julgado proferido pelo Supremo Tribunal Federal:

Fundamentos jurídicos 3. No contexto da pandemia da COVID-19, o direito social à moradia (art. 6º, CF) está diretamente relacionado à proteção da saúde (art. 196, CF), tendo em vista que a habitação é essencial para o isolamento social, principal mecanismo de contenção do vírus. A recomendação das autoridades sanitárias internacionais é de que as pessoas fiquem em casa. 4. Diante dessa situação excepcional, os direitos de propriedade, possessórios e fundiários precisam ser ponderados com a proteção da vida e da saúde das populações vulneráveis, dos agentes públicos envolvidos nas

remoções e também com os riscos de incremento da contaminação para a população em geral (...) (BRASIL, 2021, online).

Observa -se então que a precaução dos operadores do direito não estava ligada exclusivamente as famílias vulneráveis, levando em conta também se deseja proteger todos os envolvidos na execução da liminar de despejo. Em conformidade com a Lei, dentre outros contextos, foram suspensos os efeitos dos atos e das decisões no âmbito judicial, extrajudicial e administrativo, que instituem a respectiva desocupação ou remoção de maneira forçada coletiva dos imóveis privados ou públicos urbanos (MASCARENHAS, 2022).

A mencionada lei 14. 216/2021 guardou a não concessão de liminares com o propósito de desocupação de imóvel urbano relacionado a ação de despejo que tenha por fundamento os seguintes incisos do artigo 59 da Lei do Inquilinato:

- 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;
- 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;
- (...)
- V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.
- (...)
- VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;
- 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;
- 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 (BRASIL, 2021, online).

Também não será concedida liminar para desocupação de imóvel urbano em que o aluguel não supere o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), no tocante á locação de imóvel residencial. Observa -se que não está incentivando a inadimplência do inquilino, e sim viabilizando compensação entre as partes. Vista disso, a lei também confere proteção ao locador.

### 3.3 Jurisprudência

Apesar da vigência das medidas de isolamento social, as liminares e execuções de despejos não cessaram no decorrer da pandemia. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) listou 4.018 ações de despejos protocoladas nos dois primeiros meses de pandemia, de acordo com dados auferidos via Lei de Acesso à Informação (LAI) (PIEVE; NASCIMENTO, 2021)

Agora os dados da Campanha Internacional Despejo Zero apresentados no mês de setembro de 2020 apresentaram um mapeamento no qual 6.376 pessoas foram retiradas do Brasil entre março e agosto de 2020 e mais de 18.840 famílias estão ameaçadas de despejo (VILELA, 2022).

Para Vilela (2022) quando se examinam os dados dentro do ponto de vista regional, os estados que mais sofreram despejos de famílias no decorrer da pandemia foram o Amazonas com 3.000 famílias, em segundo São Paulo 1.681 famílias.

Acerca do tema, Pieve; Nascimento (2021, p. 690) destaca que:

Os dados desagregados das ameaças de despejos e remoção apontam o estado de São Paulo com o maior quantitativo, possuindo 4.852 famílias ameaçadas, seguido do Rio Grande do Sul, com 3.340 famílias na mesma situação. Essas informações de denúncia sistematizadas apontaram que as remoções começaram, em um primeiro momento, nas cidades do interior e se deslocaram para as capitais durante o período da pandemia.

É de grande importância para esclarecer, na prática, todos os problemas aqui alegados, citando algumas jurisprudências.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LIMINAR DE DESPEJO CONCEDIDA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE PERIGO DE DANO. INADIMPLÊNCIA ANTIGA. ATRASOS DESDE 2012. AUSÊNCIA DE URGÊNCIA PARA O DESPEJO LIMINAR. SITUAÇÃO DE CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADA PELA PANDEMIA DE COVID-19 QUE RECOMENDA QUE SE AGUARDE O FIM DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - XXXXX-64.2021.8.16.0000 -

Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ALEXANDRE KOZECHEN - J. 20.06.2021) (TJ-PR - AI: XXXXX20218160000 Curitiba XXXXX-64.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Alexandre Kozechen, Data de Julgamento: 20/06/2021, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/06/2021)

Vejamos, que o despejo liminar viola o direito fundamental da dignidade da pessoa humana, da moradia e da saúde, uma vez que, em contexto de pandemia de covid- 19, implicava a exposição ao risco.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Despejo – Magistrado que deferiu a liminar, concedendo-se à ré/agravante o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel objeto da locação, sob pena expedição de mandado de despejo – Razoabilidade – Responsabilidade dos fiadores que deve subsistir pelo prazo de 120 dias desde a notificação encaminhada ao locador – Prazo decorrido sem a apresentação, pela agravante, de nova garantia, o que autoriza o pedido liminar – Prova documental carreada aos autos que demonstra que a agravante encontra-se inadimplente perante a agravada, muito antes da pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19) – Possibilidade de deferimento da liminar, desde que seja prestada caução no valor de três aluguéis pela agravada, conforme prevê o art. 59, parágrafo 1º, da Lei de Locação – Precedentes – Agravada que prestou caução idônea – Requisitos do art. 59, parágrafo 1º, inciso VII, da Lei do Inquilinato, devidamente preenchidos – Recurso não provido, cassado o efeito suspensivo outrora concedido. (TJ-SP - AI: XXXXX20218260000 SP XXXXX-85.2021.8.26.0000, Relator: Lígia Araújo Bisogni, Data de Julgamento: 05/05/2021, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/05/2021)

Segue abaixo outro processo em que as mesmas questões abordadas, liminar indeferida pelo juízo na ação de despejo em período de pandemia, conforme pode ser visto:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LIMINAR INDEFERIDA PELO JUÍZO SINGULAR. IRRESIGNAÇÃO DA AGRAVANTE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E ARTIGO 59 DA LEI DE LOCAÇÕES. AUSÊNCIA DE PERIGO DE DANO. INADIMPLÊNCIA ANTIGA. ATRASOS DESDE 2018. AUSÊNCIA DE URGÊNCIA PARA O DESPEJO LIMINAR. SITUAÇÃO DE CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADA PELA PANDEMIA DA COVID-19 QUE RECOMENDA QUE SE AGUARDE O FIM DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - XXXXX-87.2021.8.16.0000 - Maringá - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU HAMILTON RAFAEL

MARINS SCHWARTZ - J. 14.12.2021). (TJ-PR - AI: XXXXX20218160000 Maringá XXXXX-87.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Hamilton Rafael Marins Schwartz, Data de Julgamento: 14/12/2021, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/12/2021)

Trata - se de agravo de instrumento interposto pelo autor em face da decisão proferida nos autos da ação de despejo. Conclui -se que é uma proteção estabelecida, devendo – se aguardar a normalização da crise sanitária. No contexto da pandemia da covid – 19, o direito social à moradia estava relacionado à proteção da saúde, tendo em vista que a habitação era essencial para o isolamento social.

Vejamos que no cenário de crise sanitária inúmeras pessoas sofreram despejos, sendo privadas do seu direito à moradia. As ameaças é o despejo é um reflexo de uma manutenção histórica do ambiente urbano, os dados demonstrados no decorrer do estudo mostra que mesmo durante a pandemia da COVID – 19, as condições de vida de inúmeras pessoas seguem sendo precarizadas. Assim, no que toca as medidas anteriormente a 2020 o senhorio dispunha de inúmeros direitos e poderes, e a relação jurídica neste definida num cenário nunca antes visto, o legislador viu – se pressionado a resguardar aquela que seria a figura mais desprotegida e vulnerável da mesma.

## CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho foi dissertado a respeito dos contratos de locação, observando as disposições gerais trazidas pelo Código Civil de 2002 e pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91, compreendendo como se dá os contratos de locação, suas características, e também os requisitos de validade, bem como os direitos e deveres do locador e do locatário.

E ao observar percebemos qual a importância social da moradia digna para todos os indivíduos é inegável, e que essa necessidade humana é constantemente evidenciada quando há um choque de realidade, daqueles que se utilizam das ruas transitarem, e daqueles que as utilizam como morada. Percebemos também que a falta de moradia não é apenas uma realidade de países não desenvolvidos ela engloba países ricos também, e observamos uma infraestrutura básica totalmente desprovidas dos países.

No Brasil as políticas públicas necessitam acompanhar os avanços jurídicos que estão ocorrendo quando à efetivação do direito à moradia. O direito à moradia não se limita ao conceito de propriedade, pois é amplo, e esse direito é tão importante como o direito à vida e a saúde, pois se completam e repercutem diretamente na esfera moral e material do ser humano. Finalizando, a pesquisa a ser desenvolvida espera colaborar, para a melhor compreensão do tema já apresentado.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Larissa; PAIXÃO, André. **Gasolina tem novo aumento no preço; no acumulado do ano, alta é de 73%**. [S. l.], 25 out. 2021. Disponível em: <https://autoesporte.globo.com/seu-bolso/noticia/2021/10/gasolina-tem-novoaumentono-preco-no-acumulado-do-ano-alta-e-de-73percent.ghtml>. Acesso em: 15 out. 2022.

ARAÚJO, Bruno. **Moradia e espaço público: uma discussão sobre o Minha Casa Minha Vida**. 2017. Disponível em: <<https://fundacaofhc.org.br/iniciativas/debates/moradia-e-espaco-publico-uma-discussao-sobre-o-minha-casa-minha-vida>> Data de acesso: 03 SET 2022.

BARCELLOS, Ana Paula de. **A Eficácia Jurídica dos Princípios Constitucionais. O princípio da dignidade da pessoa humana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **LEI Nº 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020**. [S. l.] Senado Federal, 8 set. 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato20192022/2020/lei/L14010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20192022/2020/lei/L14010.htm). Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **LEI Nº 14.216, DE 7 DE OUTUBRO DE 2021**. Brasília, DF: Presidência da República, 7 out. 2021. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato20192022/2021/Lei/L14216.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20192022/2021/Lei/L14216.htm). Acesso em: 23 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 2002**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm). Acesso em 15 mai.2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 1991**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm). Acesso: 15 mai.2022.

BRASIL. **Novo Código Civil Comentado**, 2015. Disponível em: <https://turmadireitofmusala07.files.wordpress.com/2015/10/codigo-civil-comentado.pdf>. acesso em 17 mai.2022.

CAMPANHA NACIONAL PELO DESPEJO ZERO. **Em defesa da vida no campo e na Cidade**. 2020. Disponível em: <https://www.campanhadespejzero.org/despejzero>. Acesso: 21 out 2022.

CARRANÇA, Thais. **PIB: Pandemia agrava o que já seria pior década de crescimento no Brasil em mais de um século.** [S. l.], 3 mar. 2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-56257245>. Acesso em: 25 nov. 2021.

CARVALHO, Ricardo Tadeu de; NINOMIYA, Vitor Yukio; SHIOMATSU, Gabriella Yuka. **Entenda a importância do distanciamento social.** [S. l.], 31 jul. 2020. Disponível em: <https://coronavirus.saude.mg.gov.br/blog/108-distanciamento-social>. Acesso em: 19 out. 2022.

DELGADO, M. G. **Direitos fundamentais na relação de trabalho.** *Revista de Direito e Garantias Fundamentais*, publicado curso de Mestrado em Direito Faculdade de Direito Vitória – FDV, v. 2, jan./dez. 2006.

DIREITO COM PONTO COM. **Capítulo I Disposições Gerais, (Artigo 1º ao 45)** 2015. Disponível em: <https://www.direitocom.com/lei-8-24591-lei-do-inquilinato-comentada/titulo-i-da-locacao-do-artigo-01-ao-artigo-57/capitulo-i-disposicoes-gerais-do-artigo-01-ao-45-titulo-i-da-locacao-do-artigo-01-ao-artigo-57-lei-8-24591-lei-do-inquilinato-comentada-3>. Acesso em 22 mai. 2022.

FACHINI, Tiago. **Lei do Inquilinato atualizada: entenda os principais pontos,** Tiago Fachini, projuris, 2019. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/lei-do-inquilinato/> acesso 25 mai. 2022.

FERNANDES, Sociedade de Advogados. **Elementos essenciais em um contrato de locação de imóvel, 2016.** Disponível em: <https://nfernandes.com.br/elementos-essenciais-em-um-contrato-de-locacao-de-imovel/> acesso em 04 jun.2022.

FERREIRA, Paulo Castro. **Significado de Conceito de Aluguel,** 2022. Disponível em: <https://significadode.com.br/conceito-de-aluguel/> acesso em 15 mai.2022.

FUX, Luiz. **Locações: processo e procedimento.** 5. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2008

GAGLIANO, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo, **Novo curso de direito civil – Contratos** - vol. 4 / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito civil brasileiro – volume 4: responsabilidade civil** / Carlos Roberto Gonçalves. – 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. 608 p.

ILANES, M.C.S.; FERNANDES, R.F.; ANTUNES, R.M.D.M.E.S.; AL., E. **Direito Constitucional I.** Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024458/>. Acesso em: 27 agosto 2022

JUS. **O direito à moradia na Constituição de 1988.** DISPONIVEL EM: <https://jus.com.br/artigos/85587/o-direito-a-moradia-na-constituicao-de-1988> Acesso em 26 de agosto às 09:53

KANT, Immanuel. **Fundamentação da Metafísica dos Costumes**. Trad.: Paulo Quintela. Lisboa: Edições 70, 2004.

KRELL, Andreas J. **Direitos Sociais e Controle Judicial no Brasil e na Alemanha: os descaminhos de um direito constitucional “comparado”**. Porto Alegre: Sérgio A. Fabris, 2002.

LEAL, Rogério Gesta e REIS, Jorge Renato dos. **Direitos Sociais & Políticas Públicas – Desafios contemporâneos**. IN: LEAL, Rogério Gesta e RECK, Janriê Rodrigues. Possíveis Dimensões Jurídico Políticas locais dos Direitos Cíveis de participação social no âmbito da gestão dos interesses públicos. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2004.

LEITE, Carlos Henrique Bezerra. **Manual de direito humanos/ Carlos Henrique Bezerra Leite – 3. Ed- São Paulo: Atlas, 2014.**

LIBERATI, Wilson Donizeti. **Políticas públicas no Estado constitucional**. São Paulo: Atlas, 2013.

MARMELSTEIN, George. **Curso de direitos fundamentais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MASCARENHAS, Isabela Costa. **A ação de despejo e o direito à moradia em tempos de pandemia à luz da lei nº 14.216/2021**. 2021. Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

MIGALHAS. **O direito fundamental à moradia**. Disponível em : <https://www.migalhas.com.br/depeso/369798/o-direito-fundamental-a-moradia>. Acesso em 26 de agosto às 08:36.

NATIVIDADE JURÍDICA. **O que é fideicomisso**, 2015. Disponível em: <https://natividadejuridica.com/o-que-e-fideicomisso/> acesso em 18 mai.2022.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 11. ed. revista e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

PAULA, A. S. de et al. **Ensaio constitucionais de direitos fundamentais**. Campinas: Servanda, 2006

PAVEL, Fabiana. **Em que casa fico? Reflexões acerca do direito à cidade e à habitação em tempo de Covid-19**. Finisterra, LV(114), 2020, pp. 203-206, 2020. Pg. 203-206.

PIEVE, Stella Maris Nunes; NASCIMENTO, Ingrid Cristine Rodrigues. **Despejos e Remoções forçadas no período da pandemia: o caso do bairro Campos Elíseos, centro de São Paulo**. Revista de Direito da Cidade, vol. 13, nº 2. ISSN 2317-7721. pp.678-699, 2021.

RODRIGUES, Hugo Thami. **Políticas tributárias de desenvolvimento e de inclusão social: fundamentação e diretrizes, no Brasil, frente ao princípio**

**republicano.** In: REIS, Jorge Renato; LEAL, Rogério Gesta(org.). *Direitos sociais & políticas públicas: desafios contemporâneos.* Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2007

SANTOS, Paulo Junio Trindade dos; MARCO, Cristhian Magnus de; Möller, Gabriela Samrsla. **Impactos da pandemia no direito à moradia e propostas para a proteção desse direito em tempos de crise:** da urgência de se repensar a moradia para além de um objeto de consumo. UERJ, *Revista de Direito da Cidade.* vol. 13, n. 2, p. 777-792, 2021. Disponível em: Disponível em < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/52800/37533> >. Acesso em 19 out. 2022

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade (da pessoa) humana, mínimo existencial e justiça constitucional: algumas aproximações e alguns desafios.** *Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional*, v.1, n. 01, p. 29 - 44, dez. 2013. p. 31 - 32. Disponível em: <<https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/24/28>>. Acesso em: 03 set. 2022

SARLET, Ingo Wolfgang. FIGUEIREDO, Mariana Filchtiner. **Reserva do possível, mínimo existencial e direito à saúde: algumas aproximações.** In: SARLET, Ingo Wolfgang. TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direitos fundamentais, orçamento e reserva do possível.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010 p. 22.

SARMENTO, Daniel. **A proteção judicial dos direitos sociais: alguns parâmetros ético-jurídicos.** Rio de Janeiro, 2013. p. 27. Disponível em: <[www.dsarmento.adv.br/...protecao-judicial-dos-direitos-sociais-algunsparametros-etic](http://www.dsarmento.adv.br/...protecao-judicial-dos-direitos-sociais-algunsparametros-etic)>. Acesso em: 03 set. 2022

SAULE JR., Néelson; OSÓRIO, Leticia Marques. **Direito à Moradia no Brasil. Relatório Nacional.** Projeto Latores Nacionais em DhESC. Plataforma Brasileira dos DhESC. Voluntários das Nações Unidas – UNDP. 2002, p.11

SAULE JÚNIOR, Nelson. **A Proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares.** Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2004, p. 182/183.

SCHWABE, Jürgen. **Cinquenta anos de jurisprudência do tribunal constitucional federal alemão.** MARTINS, Leonardo (Org.). Montevideu: Fundación Konrad Adenauer Stiftung, 2005.

SECCHI, Leonardo. **Políticas Públicas: conceitos, esquemas de análises, casos práticos.** São Paulo: CENGAGE Learning, 2012.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário jurídico: Academia brasileira de letras jurídicas.** 4. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.

SILVA, Ivan Luiz. **Princípio da insignificância e os crimes ambientais.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 36ª ed. Ver. E atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada.** 11. Ed. – Rio de

Janeiro: Forense, 2020, p. 12.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano: direito e processo.** Rio de Janeiro: Revista Forense, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.** 7. ed., rev., atual. e ampl - São Paulo, Método, 2017.

TORRES, Ricardo Lobo. **O Mínimo Existencial E Os Direitos Fundamentais.** rev. dir. adm. Rio de Janeiro, p. 29 - 49. jul./set. 1989, p. 29 e 30. Biblioteca digital FGV. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/46113/44271>>. Acesso em: 03 set. 2022

VENOSA, Silvio de Salvo, **Direito Civil, Contratos** / Silvio de Salvo Venosa. – 17 ed. – São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo; RODRIGUES, Cláudia. **Código Civil Interpretado**, 4. ed. São Paulo Atlas, 2019. Disponível em: <https://www.dicasconcursos.com/art-104-do-cc-comentado/> acesso em 17 mai.2022.

VILELA, Pedro Rafael. **Mais de 27 mil famílias sofreram despejos no Brasil durante a pandemia.** Brasil de fato, 2022. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2022/03/15/mais-de-27-mil-familias-sofreram-despejos-no-brasil-durante-a-pandemia>. Acesso 20 out. 2022.