



Artigo



## **O Judiciário e a Inefetividade da Lei 14.010/20 no Escopo das Políticas Públicas de Proteção a Inquilinos Durante a Pandemia de COVID-19**

*The Judiciary and the Ineffectiveness of Law 14.010/20 in the Scope of Public Policies for the Protection of Tenants During the COVID-19 Pandemic*

*El Poder Judicial y la Inefectividad de la Ley 14.010 / 20 en el Contexto de las Políticas Públicas de Protección de Inquilinos Durante la Pandemia COVID-19*

*Le Pouvoir Judiciaire et l'Ineffectivité de la Loi 14.010/20 dans le Cadre des Politiques Publiques de Protection des Locataires Pendant la Pandémie de COVID-19*

Breno William Nascimento<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Graduando em Gestão de Políticas Públicas, pela Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, Brasil, Graduado em Ciência e Tecnologia do Mar e especialista em Cidades, Planejamento Urbano e Participação Popular pela Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, SP, Brasil, e mestrando em Planejamento e Gestão do Território pela Universidade Federal do ABC, São Bernardo do Campo, SP, Brasil.

**Resumo**

A dinâmica imobiliária decorrente da produção capitalista do espaço exprime, dentre outros aspectos, um cenário de insegurança habitacional frente à moradia de aluguel, que ainda tem pouco amparo de políticas públicas setoriais positivadas em lei, acarretando um acirramento da lógica de segregação socioespacial. Nesse sentido, a atuação do Poder Judiciário tem tido papel decisivo na produção e reprodução da seletividade no espaço urbano a partir do processamento e expedição de mandados de despejo, fato este agravado nos períodos de crise, como a vivida em virtude da pandemia de COVID-19. Diante do turvo horizonte pandêmico, o ordenamento normativo de locações em países como EUA, França, Espanha, entre outros, foi deslocado para uma adequação a novas regras, com vistas a evitar os despejos. No Brasil, o enfrentamento da questão se deu por meio da Lei 14.010/20. Esta pesquisa objetivou observar como o judiciário de São Paulo, nos fóruns cíveis da capital paulista, acolheu a Lei 14.010/20 durante seu período de vigência, mencionando-a nas decisões das sentenças de execução de despejo, referentes a imóveis residenciais, bem como utilizando-a como instrumento de suspensão das liminares de despejo no período. Foram catalogadas 129 decisões, referentes a imóveis residenciais, proferidas por 66 juízes da capital paulista. Dentre elas, 22 (17,05%) mencionaram a referida lei 14.010/20, enquanto 24 decisões (18,6%) citam a pandemia. Apesar das citações, apenas 11 decisões (8,5% do total), proferidas por oito juízes (13,1%), suspenderam despejos até a data de vencimento da referida lei, demonstrando sua baixa expressividade no escopo dos despejos como um todo, trazendo ao debate a necessidade de implementação de outros instrumentos de maior eficácia na prevenção de despejos, com vistas às garantias dos direitos fundamentais à vida, à saúde e à moradia durante a pandemia.

**Palavras-Chave:** Despejos; Pandemia; Aluguel; Poder Judiciário; Políticas Públicas.

**Abstract**

The real estate dynamics resulting from the capitalist production of space expresses, among other aspects, a scenario of housing insecurity in relation to rental housing, which still has little support from sectorial public policies established by law, leading to an intensification of the logic of socio-spatial segregation. In this sense, the role of the Judiciary has played a decisive role in the production and reproduction of selectivity in the urban space from the processing and issuance of eviction orders, a fact that is aggravated in periods of crisis, such as that experienced due to the COVID-19 pandemic. In view of the murky pandemic horizon, the normative ordering of locations in countries such as the USA, France, Spain, among others, was shifted towards an adaptation to new rules, with

a view to avoiding evictions. In Brazil, the issue was dealt with through Law 14.010/20. This research aimed to observe how the São Paulo judiciary, in civil forums in the city of São Paulo, accepted Law 14,010/20 during its period of validity, mentioning it in the decisions of eviction execution sentences, referring to residential properties, as well as using -a as an instrument of suspension of the eviction injunctions in the period. 129 decisions were cataloged, referring to residential properties, handed down by 66 judges of the capital of São Paulo. Among them, 22 (17.05%) mentioned the aforementioned law 14,010/20, while 24 decisions (18.6%) mentioned the pandemic. Despite citations, only 11 decisions (8.5% of the total), rendered by eight judges (13.1%), suspended evictions until the expiration date of the aforementioned law, demonstrating its low significance in the scope of evictions as a whole, bringing to the debate the need to implement other instruments that are more effective in preventing evictions, with a view to guaranteeing the fundamental rights to life, health and housing during the pandemic.

**Keywords:** Evictions; Pandemic; Judiciary; Rent; Public Policy.

## Resumen

La dinámica inmobiliaria resultante de la producción capitalista de espacio expresa, entre otros aspectos, un escenario de precariedad habitacional en relación a la vivienda en alquiler, que aún cuenta con poco apoyo de las políticas públicas sectoriales establecidas por ley, lo que lleva a una intensificación de la lógica de la socioculturalidad. -segregación espacial. En este sentido, el papel del Poder Judicial ha jugado un papel decisivo en la producción y reproducción de la selectividad en el espacio urbano a partir de la tramitación y emisión de órdenes de desalojo, hecho que se agrava en períodos de crisis, como el vivido por la pandemia de COVID-19. Ante el turbio horizonte pandémico, el ordenamiento normativo de localizaciones en países como EE.UU., Francia, España, entre otros, se desplazó hacia una adaptación a nuevas normas, con miras a evitar los desalojos. En Brasil, el tema se abordó a través de la Ley 14.010 / 20. Esta investigación tuvo como objetivo observar cómo el Poder Judicial de São Paulo, en foros civiles de la ciudad de São Paulo, aceptó la Ley 14.010 / 20 durante su vigencia, mencionándola en las decisiones de ejecución de sentencias de desahucio, referidas a propiedades residenciales, así como utilizando -a como instrumento de suspensión de las medidas cautelares de desalojo en el período. Se catalogaron 129 decisiones, referidas a propiedades residenciales, dictadas por 66 jueces de la capital paulista. Entre ellos, 22 (17,05%) mencionaron la citada ley 14.010 / 20, mientras que 24 decisiones (18,6%) mencionaron la pandemia. A pesar de las citas, solo 11 decisiones (8,5% del total), dictadas por ocho jueces (13,1%), suspendieron los desalojos hasta la fecha de vencimiento de la

citada ley, lo que demuestra su escasa trascendencia en el alcance de los desalojos en su conjunto, lo que lleva a la Debatir la necesidad de implementar otros instrumentos más efectivos en la prevención de desalojos, con miras a garantizar los derechos fundamentales a la vida, la salud y la vivienda durante la pandemia.

**Palabras Clave:** Desalojos; Pandemia; Judicial; Renta; Políticas Públicas.

## Resumé

La dynamique immobilière issue de la production capitaliste d'espace exprime, entre autres aspects, un scénario de précarité du logement par rapport au logement locatif, encore peu soutenu par les politiques publiques sectorielles instituées par la loi, conduisant à une intensification des logiques de la ségrégation spatiale. Dans ce sens, le rôle du Pouvoir Judiciaire a joué un rôle décisif dans la production et la reproduction de la sélectivité dans l'espace urbain à partir du traitement et de l'émission des arrêtés d'expulsion, un fait qui s'aggrave en période de crise, comme celle vécue en raison de la pandémie de COVID-19. Compte tenu de l'horizon sombre de la pandémie, l'ordre normatif des emplacements dans des pays tels que les États-Unis, la France, l'Espagne, entre autres, a été déplacé vers une adaptation à de nouvelles règles, en vue d'éviter les expulsions. Au Brésil, la question a été traitée par la loi 14.010/20. Cette recherche visait à observer comment le pouvoir judiciaire de São Paulo, dans les forums civils de la ville de São Paulo, a accepté la loi 14 010/20 pendant sa période de validité, en la mentionnant dans les décisions de condamnations à exécution d'expulsion, se référant aux propriétés résidentielles, ainsi que en utilisant -a comme instrument de suspension des injonctions d'expulsion dans la période. 129 décisions ont été répertoriées, se référant à des propriétés résidentielles, rendues par 66 juges de la capitale de São Paulo. Parmi eux, 22 (17,05 %) ont évoqué la loi précitée 14 010/20, tandis que 24 décisions (18,6 %) ont évoqué la pandémie. Malgré les citations, seules 11 décisions (8,5% du total), rendues par huit juges (13,1%), ont suspendu les expulsions jusqu'à la date d'expiration de la loi précitée, démontrant sa faible importance dans le champ des expulsions dans son ensemble, portant à la débattre de la nécessité de mettre en œuvre d'autres instruments plus efficaces pour prévenir les expulsions, en vue de garantir les droits fondamentaux à la vie, à la santé et au logement pendant la pandémie.

**Mots Clés:** Expulsions; Pandémie; Judiciaire; Location; Politique Publique.

## Introdução

---

O Estatuto das Cidades, promulgado em 2001, dispõe, em seu art. 2º que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” visando, especificamente no inciso IX do mesmo artigo, a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” (Brasil, 2001). Em um país onde a formação urbana tem como signo fundador a concentração fundiária nas mãos da elite econômica (Leal, 2012), atrelada ao desenraizamento dos trabalhadores migrantes, fundamentais à produção do espaço (Silva, 2019), a assimetria na posse das terras compôs, ao longo do século passado, uma expressiva malha de trabalhadores urbanos despossados e espoliados (Barone, 2014; Bonduki, 2017; Kowarick, 1978; Araújo, Araújo & Traverssi, 2021), provocando, então, uma injusta distribuição dos benefícios e ônus provenientes da urbanização, sobretudo em metrópoles como São Paulo. A dinâmica imobiliária decorrente da produção capitalista do espaço exprime, dentre outros aspectos, um cenário de insegurança habitacional frente à moradia de aluguel, que ainda tem pouco amparo de políticas públicas setoriais (Pasternak & Bógus, 2014; Guerreiro, 2020; Silva, 2018), positivadas em lei, acarretando um acirramento da lógica de segregação socioespacial (Santos, 2019; Guerreiro & Rolnik, 2020). Nesse sentido, a atuação do Poder Judiciário tem tido papel decisivo na produção e reprodução da seletividade no espaço urbano (Milano, 2018), não só a partir do processamento e expedição de mandados de despejo e reintegração de posse, fatos agravados nos períodos de crise, como a vivida em virtude da pandemia de COVID-19, mas também no manejo e emprego do ordenamento normativo nos textos das decisões sobre tais processos.

Segundo dados da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) do IBGE, realizada em 2018, aproximadamente 17% das famílias brasileiras são oneradas com o pagamento mensal de aluguel. Nas regiões metropolitanas, tal porcentagem pode chegar a 25% - portanto, uma em cada quatro pessoas vive de aluguel na Região Metropolitana de São Paulo, por exemplo (IBGE, 2018). Segundo Silva (2020), em São Paulo, 53,6% dos inquilinos têm ônus excessivo com o pagamento de aluguel - ou seja, mais de um terço de sua renda é gasta com o provimento de locação. No biênio 2017-18, os percentuais pagos com o aluguel chegaram a 41,2% do orçamento das famílias com renda de até dois salários mínimos (Guerreiro & Rolnik, 2020). Muniz e Quadra (2020), por outro lado, indicam que este comprometimento chegou, recentemente, a 48% da renda de famílias mais pobres - percentual provavelmente ampliado em 37%, entre maio/20 e maio/21, em função do ajuste do IGP-M (FGV, 2021). A perda de renda, consequência direta e imediata da onda de desemprego que avançou, principalmente, sobre o setor de serviços durante a pandemia, tornou-se uma realidade para milhões de pessoas, dificultando o provimento de necessidades básicas, como alimentação, transporte e, sobretudo, moradia (Mattei & Heinen, 2020).

A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), que regula a locação de imóveis urbanos, determina que, em caso de descumprimento dos contratos de locação, é cabível a ação judicial por parte tanto de locadores quanto de locatários. Em virtude do estado de emergência sanitária provocado pela pandemia, conforme argumentam Mill e Bacelar Jr. (2020), há justificativas para

eventuais não cumprimentos contratuais - como o caso do aluguel -, decorrentes de motivações de força maior, as quais, na interpretação de Tartuce (2017), correspondem a eventos previsíveis, mas inevitáveis; ou ainda, de caso fortuito, que, na interpretação do mesmo autor, configura um evento totalmente imprevisível (Tartuce, 2017). O distanciamento social, medida reconhecidamente fundamental para frear a curva de contágio pelo coronavírus, bem como os decretos de quarentena empregados em todo o estado de São Paulo, foram respostas à imprevisibilidade da duração e extensão da pandemia e, enquanto tal, foram adotadas como política de saúde pública, tendo como ponto de apoio fundamental a máxima “fique em casa” (Firpo & Tavolari, 2020).

Em modelagem realizada em regiões metropolitanas sem medidas de proteção a inquilinos, Nande e cols. (2021) identificaram correlações entre o aumento do número de despejos e o aumento dos casos de COVID-19, cujo potencial de transmissão se intensifica não só entre as populações despejadas, mas em toda a sociedade (Nande & cols., 2021). Diante do turvo horizonte pandêmico, o ordenamento normativo de locações em países como EUA, Espanha, França, Argentina, África do Sul, entre outros, foi deslocado para uma adequação a novas regras, com vistas a evitar os despejos em ocupações, mas também nos casos em que o locatário havia perdido parte substancial ou integral de seus rendimentos, justamente enquanto medida de garantia de direitos humanos como a vida, a saúde e a moradia. (Eviction Lab, 2020; Salvador, 2020; Rolnik, 2020; La CNL, 2021).

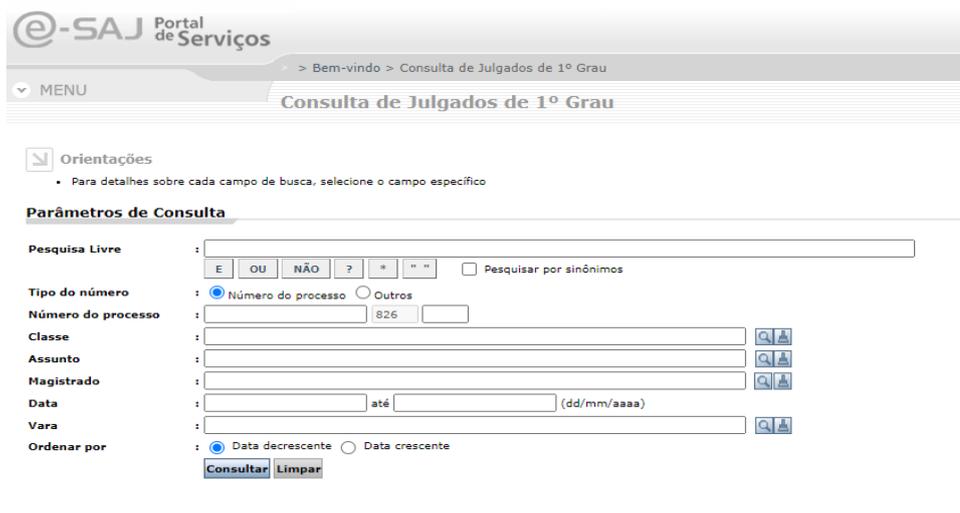
A suspensão de ações de despejo em contratos de aluguel no Brasil, portanto, colocou-se como uma urgência a ser resolvida, mediante a implementação de uma política pública. Movimentos sociais, em especial aqueles vinculados à luta pelo acesso à terra, somados a organizações da sociedade civil e frentes parlamentares, protocolaram o PL 1179/20, o qual foi convertido em lei de caráter emergencial e transitório, a Lei 14.010/20. Apesar dos vetos perpetrados pelo Presidente da República, Jair Bolsonaro, a lei suspendeu, em seu Capítulo VI - Art. 9º, decretado em 08 de setembro de 2020, a concessão de liminares para as ordens de despejo até 30 de outubro de 2020, no que tange ao art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei do inquilinato (Brasil, 2020). Todavia, a lei não impediu que as ações de despejo fossem protocoladas, distribuídas e que tramitassem em rito ordinário (comum), o que permitiu que os locadores procurassem a justiça nos casos de inadimplência do aluguel. Na direção proposta por Firpo e Tavolari (2021), o impacto da lei precisa ser observado por meio de uma análise empírica, debatendo a medida frente ao universo dos despejos durante a pandemia.

Nessa perspectiva, esta pesquisa objetivou observar como o judiciário de São Paulo, nos fóruns cíveis da capital paulista, acolheu a Lei 14.010/20 durante seu período de vigência, mencionando-a nas decisões das sentenças de execução de despejo por falta de pagamento, por denúncia vazia e por falta de pagamento cumulada com cobrança, referentes a imóveis residenciais, bem como utilizando-a como instrumento de suspensão das liminares de despejo no referido período. Além disso, são feitas incursões acerca dos possíveis impactos da referida Lei sobre o amortecimento das decisões de despejo como um todo, durante o período de setembro a outubro de 2020.

## 1. Metodologia

---

O método escolhido foi o quali-quantitativo e o recorte espacial ateve-se à cidade de São Paulo. O levantamento consistiu na triagem de concessões de liminares de despejos, durante o período de vigência da Lei 14.010, a saber, de 09 de setembro de 2020 a 30 de outubro do mesmo ano. Para tanto, foi utilizado o Banco de Sentenças do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Plataforma E-SAJ - Parâmetros de Consulta), que abarca os processos julgados em primeira instância.



The screenshot shows the 'e-SAJ Portal de Serviços' interface. At the top, there is a navigation bar with 'Bem-vindo > Consulta de Julgados de 1º Grau'. Below this, a 'MENU' dropdown is visible. The main heading is 'Consulta de Julgados de 1º Grau'. Underneath, there are 'Orientações' and a note: 'Para detalhes sobre cada campo de busca, selecione o campo específico'. The 'Parâmetros de Consulta' section includes a 'Pesquisa Livre' field with search operators (E, OU, NÃO, ?, \*, "", ") and a 'Pesquisar por sinônimos' checkbox. Below are radio buttons for 'Número do processo' (selected) and 'Outros'. The 'Número do processo' field contains '826'. Other fields include 'Classe', 'Assunto', 'Magistrado', 'Data' (with 'até' and '(dd/mm/aaaa)' format), and 'Vara'. The 'Ordenar por' section has radio buttons for 'Data decrescente' (selected) and 'Data crescente'. At the bottom of the form are 'Consultar' and 'Limpar' buttons.

**Imagem 1.** Plataforma de consulta de processos julgados em primeira instância - TJSP (<https://esaj.tjsp.jus.br/cjpg/>)

No campo “Pesquisa Livre”, foram adicionados os termos “liminar” e “liminarmente”. No campo “classe”, foram inseridas as categorias “Despejo”, “Despejo por falta de pagamento” e “Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança”. Em virtude da limitação de pesquisa por até 200 varas, foi feita uma pesquisa individual para cada Fórum da cidade de São Paulo (14 regionais cíveis, ao todo), totalizando 212 menções a liminares durante o período de vigência da Lei 14.010/20, e outras 17 menções no período entre 03/11/20 e 30/12/20, considerando que os processos eventualmente suspensos pela lei 14.010/20 seriam retomados, ao final de sua vigência. Antes da triagem destes 17 processos, a palavra-chave utilizada foi “14.010”.

Dentre as 212 menções aos termos “liminar” e “liminarmente”, 88 foram descartadas pelos seguintes motivos: por corresponderem a processos relativos a imóveis comerciais, por desocupação prévia dos inquilinos antes do proferimento da sentença não decorrente de liminar e em razão de acordo entre as partes. A presente pesquisa ateve-se apenas aos textos decisórios, não tendo coletado textos de acordos ou desistências processuais, decorrentes ou não de purgação de mora e que tenham ocorrido ao longo das ações de despejo.

As outras 124 sentenças foram catalogadas em planilha de excel, sendo organizadas pelas seguintes categorias: data, vara cível, regional forense, nº do processo, réu, nome do réu, menção à Lei 14.010 e texto da sentença.

## 2. Resultados

---

Das 212 menções a liminares no período - concernentes a pedidos atendidos ou não, referentes a imóveis residenciais e comerciais -, 129 foram selecionadas, por compreenderem ações relativas apenas a imóveis residenciais.

**Tabela 1. Distribuição de processos catalogados, por regional forense.**

Nº total de processos catalogados		Total por regional forense
<b>Zona Sul</b>		
Santo Amaro	21	39
Jabaquara	14	
Ipiranga	4	
<b>Zona Oeste</b>		
Lapa	4	11
Pinheiros	5	
Butantã	2	
<b>Zona Leste</b>		
São Miguel	2	40
Penha	6	
Tatuapé	14	
Vila Prudente	8	
Itaquera	10	
<b>Zona Norte</b>		
Santana	7	9
Nossa Senhora do Ó	2	
<b>Centro</b>		
Foro Central	30	30
Total		129

Fonte: TJSP (<https://esaj.tjsp.jus.br/cjpg/>)

Tais decisões foram proferidas por 66 juízes da capital paulista, dentre as quais, 22 (17,05%) mencionaram a Lei 14.010/20, sendo expressas por 16 juízes. Ao todo, 24 decisões (18,6%) citam a pandemia.

**Tabela 2. Pedidos liminares que mencionaram a Lei 14.010/20. As regionais forenses do Butantã, Lapa, Pinheiros, Jabaquara, São Miguel, Penha e Vila Prudente não apresentaram processos que mencionaram a Lei 14.010/20 no período analisado.**

Nº de pedidos liminares que mencionaram a Lei 14.010/2020 - por região		Total por regional forense
Zona Sul		
Santo Amaro	3	4
Ipiranga	1	
Zona Leste		
Tatuapé	5	6
Itaquera	1	
Zona Norte		
Santana	3	4
Nossa Senhora do Ó	1	
Centro		
Foro Central	8	8
Total		22

Fonte: TJSP (<https://esaj.tjsp.jus.br/cjpg/>)

Duas decisões, de dois juízes, mencionaram a calamidade sanitária, mas sem citar a lei 14.010/20. Apenas 11 decisões (8,5% do total), proferidas por oito juízes (13,1%), indicaram a suspensão das liminares e, como consequência, a suspensão dos despejos até a data de vencimento da referida lei. Dentre estas decisões, todas foram retomadas a partir de 03 de novembro de 2020, sendo expedidos os mandados de despejos.

**Tabela 3. Número de suspensões de liminares de despejos por regionais forenses.**

Regional forense	Total de suspensões de liminares de despejo	Percentual de suspensões/nº de liminares (regional)
Santo Amaro	1	2,56%
Tatuapé	4	10%
Santana	1	11,1%
Foro Central	5	16,66%

Fonte: TJSP (<https://esaj.tjsp.jus.br/cjpg/>)

Das 107 decisões que não mencionaram a lei, todas as solicitações foram julgadas procedentes ou parcialmente procedentes (para estes últimos, a ação não foi acolhida em sua integralidade, pois o réu já havia desocupado o imóvel, embora não houvesse realizado a caução dos débitos) e, dentre elas, foram indeferidos 47 pedidos de liminares, aplicando-se o rito ordinário para julgamento da ação. Outros 56 pedidos foram atendidos antes de 20/03 e, portanto, não correspondem ao período retroativo da Lei 14.010/20, embora a execução dos mandados de despejo tenha ocorrido durante a pandemia. Três autores desistiram do pedido de liminar. Apenas um pedido foi suspenso para fins de concessão de mais tempo ao contraditório.

Apesar da Lei 14.010/20 decretar a suspensão da concessão de liminares em processos ajuizados a partir de 20/03/2020, este levantamento localizou 05 decisões que, após

deferimento de liminar, tiveram sua confirmação entre os dias 08/09/20 e 30/10/20, sendo que duas delas foram ajuizadas após a entrada em vigor da referida lei. Um dos processos, sem citar a 14.010/20, julga o pedido à revelia antecipadamente, indicando não haver necessidade de produção de outras provas (São Paulo, Processo 1070823-75.2020.8.26.0100, 2020, p. 33) e decretando o despejo da parte ré em 15 dias após a sentença.

Dentre os 18 processos cujas menções à Lei 14.010/20 não provocaram a suspensão dos despejos, a motivação que mais se repetiu foi a de que a lei não suspendia as ações de despejo em seu rito ordinário e que, portanto, a ela não caberia ao julgamento do mérito em questão. Desta forma, os processos seguiram seu prazo comum.

Outro aspecto de destaque foi a recorrência de citações à pandemia enquanto fator de não desoneração das obrigações de pagamento do aluguel, em suposta condição “à míngua de fundamento legal” (São Paulo, Processo 1041934-14.2020.8.26.0100, 2020, p. 75). Assim também foram lidos os possíveis sobrestamentos dos processos, pelo tempo em que perdurasse a pandemia. Além disso, um suposto abrandamento da pandemia, em outubro de 2020, em virtude da fase verde do Plano São Paulo, não traria justificativas ao atraso no pagamento dos aluguéis.

As decisões que, por fim, atendem aos termos da Lei 14.010/20, suspendem a expedição dos mandados de despejo até o dia do vencimento da referida Lei, com execução do mandado imediatamente após sua validade. A procedência e o mérito das ações, a exemplo das decisões citadas anteriormente, foram mantidos, bem como todos os ônus previstos na Lei do Inquilinato (Lei 8245/1991), como multas e custas processuais.

Dada a baixa expressão que a Lei 14.010/20 incidiu sobre as liminares de despejos, é possível constatar a convergência de interpretações de que a lei não tinha, substancialmente, a intenção de frear a execução dos mandados de despejo durante a pandemia. O texto da referida Lei é incontestável nessa matéria. Por outro lado, a interrupção da concessão de liminares teve como premissa a possibilidade de dilação de prazo processual para a apresentação de possíveis contestações do réu, as quais abrissem a possibilidade de acordo entre as partes. Destaca-se o processo 1056252-02.2020.8.26.0100 que, ao indeferir o pedido de liminar, aplica os termos previstos no § 1º, alínea b do Art. 63 da Lei do Inquilinato, e que corresponde ao mesmo prazo em relação à liminar (15 dias) para desocupação do imóvel.

Apesar de apresentadas as provas que fundamentaram o inadimplemento em virtude da pandemia, os juízes mantiveram as interpretações alinhadas ao ordenamento protetivo à propriedade privada, em detrimento de outros direitos:

em que pese a prova do agravamento da situação financeira da locatária, com a perda de rendimentos na exploração de sua empresa de eventos (fls. 47/85), a mora não é ilidida pelo isolamento social causado pela pandemia. De fato, a dispensa do cumprimento de obrigação só cabe nas situações indicadas no direito positivo, o que não compreende essa situação, anotando-se que a Lei 14.010/2020, conhecida pelo nome de “Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado”, em seu texto final sancionado, não previu moratória a aluguéis nem proibiu o cumprimento de mandado de despejo, mas apenas a concessão de liminar. Nesse sentido, decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança. Desobrigação de pagar os aluguéis em face da situação econômica gerada pela quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Decretação do despejo que é mera consequência da falta de pagamento dos locativos, não

tendo sido vedada pela Lei federal 14.010/2020. Sentença preservada. (São Paulo, Processo 1031688-59.2020.8.26.0002, 2020: 61).

### 3. Discussão

---

O ordenamento excepcional e protetivo a respeito das relações entre locatários e locadores, durante a pandemia, não se limitou à Lei 14.010/20. É importante pôr em foco a Recomendação 63/2020, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que, em seu art. 6º, veio

Recomendar, como medida de prevenção à crise econômica decorrente das medidas de distanciamento social implementadas em todo o território nacional, que os Juízos avaliem com especial cautela o deferimento de medidas de urgência, decretação de despejo por falta de pagamento e a realização de atos executivos de natureza patrimonial em desfavor de empresas e demais agentes econômicos em ações judiciais que demandem obrigações inadimplidas durante o período de vigência do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, que declara a existência de estado de calamidade pública no Brasil em razão da pandemia do novo coronavírus COVID-19.” (CNJ, 2020).

Conselhos, como o CNJ, são parte integrante de um ordenamento jurídico vigente e, embora tenham regência mais fraca, correspondem a um arcabouço metodológico que merece ser considerado, sobretudo em relação ao mérito da argumentação (Bobbio, 2001). Outra contribuição ao debate se deu pelo Conselho Nacional de Saúde, que, em junho de 2021, lançou a Recomendação 14/2021, solicitando a suspensão de despejos e remoções, nos termos da ADPF 828/20 e do PL 827/20 (Ministério da Saúde, 2021). No que tange à triagem feita para o levantamento desta pesquisa, apenas um juiz respeitou a referida Recomendação do CNJ:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a demanda, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para DECRETAR o DESPEJO do réu e a consequente extinção da locação firmada entre as partes, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária do imóvel, nos termos do artigo 63 da Lei nº 8.245/91. Findo o prazo sem desocupação, expeça-se mandado de despejo coercitivo. Porém, acolho a sugestão da nota técnica das entidades da sociedade civil (IAB, IBDU e Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas) de 20/03/2020 encaminhada pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e DETERMINO o sobrestamento do cumprimento da presente decisão até a cessação das medidas excepcionais de prevenção à disseminação da pandemia do COVID-19 (São Paulo, processo 1003648-58.2020.8.26.0005, 2020, p. 125)

Que os magistrados não tomem como parâmetro recomendações, ou mesmo a própria Constituição Federal, subsidiando suas decisões em outros textos positivados, em especial o Código de Processo Civil, não é algo inédito, sobretudo no âmbito dos conflitos por habitação, conforme sinalizou Milano (2017; 2018). Em sentença destacada no presente artigo, um juiz comenta que “a dispensa do cumprimento de obrigação só cabe nas situações indicadas no

direito positivo”, o que desto da proposição do CNJ.

Durante os meses de vigência da Lei 14.010/20, foram observadas 24 menções à pandemia, o que corresponde a 18,6% do total de decisões triadas. A incidência de menções ao cenário de emergência sanitária em sentenças do TJSP, no contexto de vigência da Lei 14.010/20, é maior do que a observada em levantamento do LabCidade, da FAU-USP, que contemplou as ações de despejos e remoções na Região Metropolitana de São Paulo, durante o período de janeiro a dezembro de 2020. Das 12.478 decisões, 578 fizeram menção à pandemia, configurando 4,63% (Tavolari e cols., 2021). Os autores elencam 1456 sentenças de despejos, que teriam ocorrido entre setembro e outubro de 2020. Embora seja um número bem mais expressivo comparado aos da presente pesquisa, não são descritos, contudo, quais das sentenças foram convertidas em mandados de despejos, ou em quais foram concedidas liminares, ao menos em relação ao período de abrangência da Lei 14.010/20.

Todavia, comparando-se à triagem feita por Tavolari e cols. (2021), o número de suspensões das liminares de despejos corresponde a um percentual bastante reduzido. Das 1456 sentenças, apenas 11 delas (0,75%) foram suspensas e, embora os dados da presente pesquisa digam respeito somente à cidade de São Paulo (é necessário pontuar que a capital é o polo de maior incidência dos processos de despejos por falta de pagamento), a comparação demonstra uma inefetividade da referida Lei frente ao universo dos despejos como um todo. Das 14 regionais forenses, apenas 2 delas (Tatuapé e Central) suspenderam mais de um pedido de liminar. A Zona Sul, que concentrou mais de 30% dos processos triados, registrou apenas uma suspensão, assim como a Zona Norte. Tendo alcançado mais de 500 mil mortos pela COVID-19 em junho de 2021, é reconhecidamente necessário aplicar outras medidas e políticas públicas que conservem aos inquilinos a possibilidade de permanência em uma moradia, com vistas à garantia do direito constitucional à saúde e à vida (Firpo & Tavolari, 2021; Ahlert e cols., 2021).

Resposta à inação nas arenas democráticas dos poderes executivo e legislativo, a judicialização de políticas públicas emerge como uma possibilidade, com vistas a pressionar, sobretudo em relação ao poder executivo, medidas que efetivem garantias e direitos fundamentais (Mallak, 2019; Assis, 2013). Nessa direção, no dia 03 de junho de 2021, o Ministro Luís Roberto Barroso, em decisão à ADPF 828/20, suspendeu, por seis meses, as ações ou ordens (judiciais ou administrativas) de desocupação, no que tange a áreas habitadas antes de 20 de março de 2020. A decisão contemplou grupos vulneráveis, tais como famílias em situação de ocupação, bem como povos indígenas. Contudo, no que abrange as relações entre locador e locatário, o ministro manteve, a exemplo da Lei 14.010/20, apenas a suspensão da concessão de liminares:

com relação ao despejo liminar: suspender pelo prazo de 6 (seis) meses, a contar da presente decisão, a possibilidade de concessão de despejo liminar sumário, sem a audiência da parte contrária (art. 59, § 1º, da Lei nº 8.425/1991), nos casos de locações residenciais em que o locatário seja pessoa vulnerável, mantida a possibilidade da ação de despejo por falta de pagamento, com observância do rito normal e contraditório. (Supremo Tribunal Federal, 2021).

À luz dos resultados postos em foco pela presente pesquisa, é possível provisionar que os efeitos de tal decisão terão pouca influência sobre o decurso dos processos de despejo e, portanto, contribuirão muito pouco para o contingenciamento da crise doravante, envolvendo os despejos por falta de pagamento. Outras medidas, como o Projeto de Lei 827/20 (Senado

Federal, 2020), outorgado por meio da Lei 14.216/21, reduzem ainda mais o panorama de suspensão de liminares nos processos de despejo de imóveis residenciais, já que contemplam apenas as ações cujos aluguéis não ultrapassem seiscentos reais - a fins de comparação, em São Paulo, por exemplo, o aluguel médio atinge quase dois salários mínimos (Bertão, 2020). No nível estadual, tramitou na ALESP o Projeto de Lei 146/2020 (apensando a ele o PL 135/2021), em regime de urgência desde abril de 2021, aprovado em 09/06/21 - mas que foi vetado pelo Governador do Estado, em julho do mesmo ano (ALESP, 2021).

Segundo Firpo e Tavolari (2021), a questão das locações atinge assimetricamente os inquilinos em comparação aos proprietários. Enquanto 17% da população brasileira paga aluguel, e quase metade deste número recebe até três salários mínimos (48,2%), apenas 4,9% da população recebe valores referentes à locação e, dentre estes, apenas 3,6% recebem até três salários mínimos, ao passo que 51,5% dos locadores têm renda acima de dez salários mínimos (Firpo & Tavolari, 2021). A proximidade entre as rendas de locatários e locadores, observada por Pasternak e Bógus (2014) - usada como fundamento de contestação da intervenção estatal e de medidas de proteção a inquilinos, pelo próprio ministro Barroso, bem como nos debates sobre políticas públicas para o tema, enquanto alegação de que a maioria dos locadores dependem do aluguel para a subsistência -, não se confirma nominalmente. O desenho institucional das políticas públicas para o setor durante a pandemia, portanto, precisaria acompanhar a realidade social (Firpo & Tavolari, 2021), considerando aspectos de progressividade e estratificações para cada faixa econômica dos proprietários, de modo a não desamparar os locadores mais vulneráveis.

Na França, as medidas de isolamento social para combate à pandemia foram acompanhadas, dentre outros auxílios, por iniciativas governamentais de subsídio à locação, que ficaram conhecidas como *trêve hivernale* (L'Humanité, 2021). No país europeu, ao contrário da Lei 14.010/20, os processos de despejo foram completamente suspensos e, para os casos de pedidos liminares, estes somente poderiam ser acolhidos se sua execução ocorresse após a validade da medida (République Française, 2021). Sua vigência se iniciou em abril de 2020 e se estendeu até o final de maio de 2021, quando quase metade da população francesa já havia sido vacinada (Rivet, 2021). Medida semelhante foi observada nos EUA. Em julho de 2020, uma moratória, vinculada a uma lei de contingenciamento dos danos econômicos decorrentes da pandemia, foi aprovada por 120 dias, proibindo a execução de despejos. Findo o prazo da moratória, tendo em vista que boa parte da população do país ainda não havia sido vacinada, sua prorrogação se deu por mais 120 dias (Gowen, 2021).

“Decretação de despejo é mera consequência da falta de pagamento dos locativos”. Desconsiderado o estado de calamidade, o judiciário, por meio de leis que não dialogam com tal estado, atua como operador da preservação da propriedade privada a qualquer custo. A soberania de tal prática social discursiva é vista em Simão (2020), que descreve a pandemia enquanto fator não substancialmente suficiente para revisões contratuais, prevalecendo, desta forma, a inflexibilidade do texto normativo frente alterações significativas nas dinâmicas sociais (como a pandemia), bem como a ideologia de que os locadores não podem assumir integralmente os riscos nos contratos. O amparo jurisdicional na legislação protetiva à propriedade privada emerge de maneira universal nas decisões aqui apresentadas, apesar das contestações, da probidade de insuficiência financeira, do estado de emergência sanitária, e frente às tímidas medidas introduzidas pelo poder público em relação às complexidades envolvendo locações.

## Considerações Finais<sup>1</sup>

---

“A requerida teve assegurada sua moradia durante as fases mais rigorosas das medidas sanitárias de isolamento social voltadas ao enfrentamento da pandemia do COVID-19” (São Paulo, Processo 1041934-14.2020.8.26.0100, 2020, p. 75). Até 16 de junho de 2021, o número de casos na capital paulista somou 1.223.708 no total, ao que, em 30 de outubro de 2020, a cidade registrava 364.651 casos (PMSP, 2021). Enquanto as medidas emergenciais previstas pela Lei 14.010/20 expiravam, a pandemia estava longe de arrefecer. A mensuração de baixo impacto da maior crise sanitária do século demonstra a atuação equivocada do judiciário que, em alinhamento automático ao texto normativo, em especial a Lei do Inquilinato e o Código de Processo Civil, coloca em foco a violenta centralidade da propriedade privada na produção do espaço urbano, acima da saúde e da vida.

Com a problemática dos despejos restrita a um momento processual específico, como as liminares, as contradições percebidas nas sentenças dão margem ao pragmatismo que se faz investir de suposta celeridade, em um momento de recomendada ponderação e cautela nas decisões que resultem em despejo. Todas as ações foram julgadas procedentes ou parcialmente procedentes e, dentre elas, foram observadas contestações que vinculavam a inadimplência do réu às dificuldades perpetradas pela emergência sanitária. O baixo percentual de liminares suspensas demonstrou pouca influência da Lei 14.010/20, regida por seu art. 9º, frente ao universo dos despejos durante a pandemia. Novos estudos empíricos, com enfoques em recortes territoriais, introduzindo variáveis como renda, gênero e raça, podem contribuir para o debate acerca do papel do poder judiciário frente à pandemia, bem como na elaboração de políticas efetivas de proteção a inquilinos.

A partir disso, é necessário contestar e aprimorar as medidas vigentes, como a decisão do ministro Roberto Barroso, do STF, bem como a Lei 14.216/21, de modo que a legislação caminhe para políticas efetivas de suspensão dos despejos, considerando as agendas públicas de movimentos da sociedade civil (como a Campanha Despejo Zero), a realidade econômica assimétrica de inquilinos e de proprietários, bem como ater-se a parâmetros adotados internacionalmente, como na França e nos EUA, com vistas à garantia de direitos (à moradia, à saúde, à vida) que, ao menos em estados de calamidade pública, consigam se sobressair à lógica violenta da propriedade privada.

---

<sup>1</sup> Agradeço ao/à colega do curso de Gestão de Políticas Públicas, da Escola de Artes, Ciências e Humanidades da Universidade de São Paulo, Lucas Gomes e Júlia Luna, pela contribuição na coleta inicial dos dados; à Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Ester Gammardella Rizzi, pelas contribuições metodológicas e incentivo ao desenvolvimento desta pesquisa.

## Referências Bibliográficas

---

- Ahlert, Betina., Moreira, Karine., & Leles, Kassya. (2021). A moradia e a pandemia: moradia no contexto da crise sanitária de COVID-19. *Revista Direitos, trabalho e política social, Cuiabá*, 7(12), 20-40.
- Araujo, Marcelo., Silva, Jéssica., & Traverssi, Marcela. (2021). Sistema Urbano e Segregação da Mulher Periférica. *Revista Gestão & Políticas Públicas*, 11(1), 171-186. Acessado em 30 de Agosto de 2021, de: <https://doi.org/10.11606/rgpp.v11i1.189210>
- Assis, Luís G. B. (2013). A Judicialização da Política e os Limites da Interpretação Constitucional: um estudo de caso. *Revista Gestão & Políticas Públicas*, 3(1), 92-112. Acessado em 30 de Julho de 2021, de: <https://www.revistas.usp.br/rgpp/article/view/97887>
- Barone, Ana. (2014). Periferia como questão: São Paulo na década de 1970. *Pós - Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, 20(1), 198-217.
- Bertão, Naiara. (2020, 09 de julho de). Na pandemia, ficou ainda mais caro alugar imóvel em São Paulo. *Valor Econômico*. Acessado em 12 de Março de 2021, de: <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2020/07/09/na-pandemia-ficou-ainda-mais-carro-alugar-imovel-em-sao-paulo.ghtml>
- Bobbio, Norberto. (2001). *Teoria da norma jurídica*. São Paulo, Edipro.
- Bonduki, Nabil. (2017). *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 7ª Edição.
- Brasil. (2020). Projeto de Lei 827. Acessado em 16 de Junho de 2021, de: <https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2241695>
- Brasil. (2001). Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Acessado em 21 de Maio, de: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)
- Conselho Nacional de Justiça. (2020). Recomendação Nº 63 de 31/03/2020. Acessado em 05 de Maio, de: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3246>
- Eviction Lab. (2020). COVID-19 and Changing Eviction Policies Around the Nation. *Universidade de Princeton*. Acessado em 18 de junho, de: <https://evictionlab.org/covid-eviction-policies/>.
- Firpo, Sergio., & Tavolari, Bianca. (2021). Políticas de moradia em momentos de crise: a centralidade do aluguel. In.: Machado, Laura Muller. *Legado de uma pandemia: 26 vozes conversam sobre os aprendizados para política pública*. Rio de Janeiro: Autografia.
- Fundação Getúlio Vargas. (2021). *IGP-M - Resultados 2021*. Acessado em 01 de junho de 2021, de: <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>
- Gowen, Annie. (2021, 28 de junho de). More families losing homes as eviction moratorium ends. *The Washington Post*. Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <https://www.washingtonpost.com/nation/interactive/2021/eviction-moratorium-lifts/>
- Guerreiro, Isadora. (2020). O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. *Cad. Metrop., São Paulo*, 22(49). 729-756.
- Guerreiro, Isadora; Rolnik, Raquel (2020). Do senhorio corporativo ao território popular: o aluguel entre a política pública, a informalidade e as finanças. Em *Seminário Internacional Moradia de aluguel na América Latina: Estado, finanças e mercados populares*. São Paulo: FAU-USP.
- Kowarick, Lúcio. (1978). *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

- La Confédération Nationale du Logement. (2021, 24 de junho de). Arrêtez les expulsions! Les habitants ont besoin d'un logement. *La CNL*. Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <http://www.lacnl.com/iut>
- Leal, Victor Nunes. (2012). *Coronelismo, enxada e voto*. São Paulo: Companhia das Letras.
- L'Humanité. (2021, 31 de maio de). Expulsions locatives: "Je rêve d'un pays avec une sécurité sociale du logement". Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <https://www.humanite.fr/expulsions-locatives-je-reve-dun-pays-avec-une-securite-sociale-du-logement-708904>
- Mallak, Fernanda. (2019) Judicialização dos Conflitos Fundiários Urbanos e o Direito à Moradia. Em Oliveira, Vanessa Elias (Org.). *Judicialização de Políticas Públicas no Brasil*. Rio de Janeiro: Editora Fiocruz.
- Mattei, Lauro., & Heinen, Vicente L. (2020). Impactos da crise da COVID-19 no mercado de trabalho brasileiro. *Brazilian Journal of Political Economy*, 40(4), 647-668.
- Milano, Giovanna. (2018). Crônicas de despejos anunciados: análise das decisões em conflitos fundiários urbanos. *Rev. Direito Práx., Rio de Janeiro*, 9(3), 1249-1283.
- Milano, Giovanna B. (2017). Conflitos fundiários urbanos no poder judiciário: estratégias discursivas no fundamento das decisões. *Direito da Cidade*, 9(1), 2045-2071.
- Mill, Lorenzo C., & Bacellar Jr., Anselmo. (2020). Regime jurídico emergencial: aspectos temporais da Lei 14.010/20 e seu impacto sobre a revisão e a resolução contratuais. Em Cabral, Hideliza., Silvestre, Gilberto F., & Gonçalves Neto, Ari. *As relações jurídicas e a pandemia da COVID-19*. Encontrografia Editora.
- Ministério da Saúde. Conselho Nacional de Saúde (2021). Recomendação nº 014, de 02 de Junho de 2021. *Conselho Nacional de Saúde*. Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <http://conselho.saude.gov.br/recomendacoes-cns/1766-recomendacao-n-014-de-02-de-junho-de-2021>
- Muniz, Andreia., & Quadra, Tyara. (2020). Ônus excessivo com o pagamento do aluguel: desigualdade no direito à habitação - Vitória/ES. *GeoTextos*, 16(2), 59-86.
- Nande, Anjalika., Sheen, Justin., Walters, Emma., Klein, Brennan., Chinazzi, Matteo., Gheorghe, Andrei., Adlam, Bem., Shinnick, Julianna., Tejeda, Maria., Scarpino, Samuel., Vespignani, Alessandro., Greenlee, Andrew., Schneider, Daniel., Levy, Michael., & Hill, Alison. (2021). The effect of eviction moratoria on the transmission of SARS-CoV-2. *Nature Communications*, 12(1), 2274.
- Pasternak, Suzana., & Bógus, Lúcia. (2014). Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. *Dossiê Cad. CRH, Agosto*, 27(71), 235-254.
- Prefeitura Municipal de São Paulo. (2020, 16 de junho de). Boletim Diário COVID-19, nº 447. Secretaria de Saúde da Prefeitura de São Paulo. Acessado em 17 de Junho de 2020, de: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/saude/vigilancia\\_em\\_saude/index.php?p=295572](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/saude/vigilancia_em_saude/index.php?p=295572)
- République Française. (2021, 04 de janeiro de). Quand s'applique la trêve hivernale? Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34736>
- Rivet, Savinien. (2021, 02 de junho de). La vaccination, révélatrice d'inégalités. *Libération*. Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <https://www.liberation.fr/societe/>
- Rolnik, Raquel. (2020, 13 de agosto de). O Brasil precisa proteger a moradia de inquilinos que perderam renda. *LabCidade*. Acessado em 01 de Julho de 2021, de: <http://www.labcidade.fau.usp.br/brasil-precisa-protoger-a-moradia-de-inquilinos-que>

- [perderam-renda/](#)
- Salvador, Raúl. (2020, 31 de março de). El Gobierno prohíbe los desahucios y prorroga los alquileres. *La Vanguardia*. Acessado em 02 de Maio de 2021, de: <https://www.lavanguardia.com/economia/20200331/48214217373/gobierno-ayudas-alquiler-vocid-19-quitaa.html>
- Santos, Milton. (2019). *Metrópole Corporativa Fragmentada*. São Paulo: Edusp.
- São Paulo. Tribunal de Justiça de São Paulo. (2020). Processo nº 1041934-14.2020.8.26.0100. Relator: Juíza C. A. E. Julgado em 20 de outubro de 2020.
- São Paulo. Tribunal de Justiça de São Paulo. (2020). Processo nº 1070823-75.2020.8.26.0100. Relator: Juíz C. F. D. N. Julgado em 29 de setembro de 2020.
- São Paulo. Tribunal de Justiça de São Paulo. (2020). Processo nº 1031688-59.2020.8.26.0002. Relator: Juíz A. C. M. Julgado em 07 de outubro de 2020.
- São Paulo. Tribunal de Justiça de São Paulo. (2020). Processo nº 1065185-61.2020.8.26.0100. Relator: Juíz R.R. Julgado em 21 de outubro de 2020.
- Silva, Alessandro. (2018). A Ação Pública: um outro olhar sobre Estado, Sociedade e Políticas Públicas. *Revista Gestão & Políticas Públicas*, 8(1), 194-204. Acessado em 12 de Maio de 2021, de: <https://www.revistas.usp.br/rgpp/article/view/175154>
- Silva, Douglas. (2019). Laços Comunitários e Estigma: um estudo sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. *Revista Gestão & Políticas Públicas*, 9(2), 274-291. Acessado em 20 de Maio de 2021, de: <https://www.revistas.usp.br/rgpp/article/view/146707>
- Silva, Fernanda P. (2020). A Reiteração Do Provisório: Considerações Sobre o Emprego Do Auxílio Aluguel No Município De São Paulo. *Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg.*, 22(1), 1-25. De: 12 de Maio de 2021, de: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/PskDVTkmsffiy8mmBHWL7Ldc/?lang=pt#>
- Simão, José Fernando. (2020). Pandemia e locação – algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fabio Azevedo. Migalhas Contratuais. Acessado em 11 de Maio de 2021, de: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/71AD0005D5AFC3\\_locacao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/71AD0005D5AFC3_locacao.pdf)
- Supremo Tribunal Federal (2021). Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 828. Relator Ministro Roberto Barroso. Acessado em 11 de Maio de 2021, de: <http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/ADPF828liminar.pdf>
- Tartuce, Flávio. (2017). *Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil (vol. 2)*. Rio de Janeiro: Forense.
- Tavolari, Bianca; Mendonça, P. R; Rolnik, R. (2021). Precisamos falar sobre aluguel. *Quatro Cinco Um*. Acessado em 11 de Maio de 2021, de: <https://quatrocinco.um.folha.uol.com.br/br/colunas/as-cidades-e-as-coisas/precisamos-falar-sobre-aluguel>

**Recebido em 02/07/2021.**  
**Revisado em 09/09/2021.**  
**Aceito 25/10/2021.**