



Home > De Peso > O que será do mercado locatício?

PUBLICIDADE

O que será do mercado locatício?

Elisa Junqueira Figueiredo e Bruno Maglione

É evidente que as relações de trabalho, consumo e até mesmo assistenciais - pensando nos benefícios que foram concedidos pelo Governo Federal, foram duramente abaladas nos últimos 14 meses.

segunda-feira, 7 de junho de 2021



(Imagem: Arte Migalhas)

Após mais de um ano da confirmação do primeiro caso de covid-19 em território brasileiro, diversos projetos de lei e medidas provisórias buscaram de alguma maneira minimizar os impactos causados pela pandemia à população em geral e aos

Cadastre-se para receber o informativo gratuitamente

E-mail

WhatsApp

Telegram



É evidente que as relações de trabalho, consumo e até mesmo assistenciais - pensando nos benefícios que foram concedidos pelo Governo Federal, foram duramente abaladas nos últimos 14 meses.

O vírus não é novo e já estamos mais acostumados com a nova rotina social (*home office* e distanciamento), bem como com o uso de máscara, álcool em gel e etc. É verdade.

Ocorre que os impactos econômicos seguem atingindo as relações de direito privado, principalmente diante de um cenário com tanta insegurança e imprevisibilidade. Contudo, é importante destacar que parte de problema acaba sendo gerado por aqueles que deveriam ser os pacificadores: Poderes Judiciário e Legislativo.

Nesse sentido, oportuno destacar o Projeto de lei 827/20¹, que suspende até 31/12/21 a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais, e, ainda, o parecer apresentado por Augusto Aras (Procurador Geral da República - PGR) nos autos do Recurso Extraordinário 1.307.334/SP, com voto favorável à impenhorabilidade do único imóvel do fiador dado em garantia de locação comercial, fixando a prevalência do direito à moradia frente aos princípios da autonomia contratual e livre iniciativa.

Ora, é inegável que a situação econômica de muitos foi agravada em virtude da pandemia, todavia, as medidas recentemente sugeridas pelo Legislativo e Judiciário poderão ter o efeito exatamente contrário, uma vez que trazem ainda mais insegurança jurídica especificamente, neste caso, ao mercado locatício.

O PL 827/20, enviado no último dia 20/5/21 para apreciação do Senado Federal, dá carta branca ao inadimplemento contratual nas locações, postergando o enfrentamento do problema para o próximo ano, mas, ao mesmo tempo, deixa de pensar nos locadores e, ainda, nas graves consequências e impactos que atingirão de imediato o mercado locatício.

Paralelamente, o parecer de Augusto Aras apresentado no último dia 14/5/21, por sua vez, reforça a tendência de o STF rever sua posição² e implica na ampliação da insegurança do locador, uma vez que praticamente inviabiliza a figura do fiador com apenas um imóvel para as locações comerciais, além de ferir frontalmente a expressa exceção à impenhorabilidade de bem de família prevista na lei 8.009/90 (art. 3º, inciso VII).

Em outras palavras, é nítida a tentativa (afobada) da criação de direitos em virtude dos impactos causados pela pandemia, contudo, ainda mais nítida é a ausência de cautela, na medida em que a suposta proteção acaba por gerar consequências e custos ainda mais severos e que parecem ser ignorados.

Em que pese tais medidas reduzirem a importância da autonomia e livre iniciativa das partes, fato é que o mercado é independente e certamente criará mecanismos de compensação para ao menos potencializar a proteção dos locadores e se autorregular.

É inquestionável que os três Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) possuem papel

Cadastre-se para receber o informativo gratuitamente

E-mail

WhatsApp

Telegram



ratificar o entendimento agora também defendido por Augusto Aras, o mercado certamente cobrará seu preço. Resta saber qual será o tamanho da conta. Quem pagará nós já sabemos.

1. Disponível [aqui](#). acessado em 25/5/21 às 17h02m.

2. Inovação trazida pelo julgamento do RE 605.709/SP, julgado em 12/6/18.

Atualizado em: 7/6/2021 07:41



Elisa Junqueira Figueiredo

Sócia do escritório Fernandes, Figueiredo, Françoso e Petros Advogados.



Bruno Maglione

Advogado do Fernandes, Figueiredo, Françoso e Petros Advogados, responsável pelas áreas de contencioso cível, arbitragem e imobiliário. Mestrando em Direito dos Negócios pela FGV/SP.



EDITORIAS

Colunas
Eventos
Mercado de Trabalho
Migalhas Amanhecidas
Migalhas de Des...

SERVIÇOS

Autores
Autores VIP
Catálogo de Escritórios
Correspondentes
Escritórios Migalhas

ESPECIAIS

#covid19
dr. Pintasilgo
Lula Fala
Vazamentos Lava Jato

MIGALHEIRO

Central do Migalheiro
Fale Conosco
Apoiadores
Fomentadores
Desenvolvedores

Cadastre-se para receber o informativo gratuitamente

E-mail

WhatsApp

Telegram



TV Migalhas

MIGALHAS NAS REDES



ISSN 1983-392X

Cadastre-se para receber o informativo gratuitamente



E-mail

WhatsApp

Telegram