

Decisão sobre desocupações deverá resultar em aumento de despejos

04/11/2022

A [decisão do Supremo Tribunal Federal](#) de referendar a [medida cautelar](#) do ministro Luís Roberto Barroso sobre desocupações deverá causar consequências para as locações particulares, de acordo com estudiosos do assunto ouvidos pela revista eletrônica **Consultor Jurídico**.

Divulgação



A curto prazo, retomada das desocupações deve afetar mais locatários inadimplentes

Divulgação

Segundo a decisão, ao tratar de casos de reintegração de posse os tribunais devem instalar comissões para mediar eventuais despejos antes de qualquer sentença judicial.

A medida era esperada, uma vez que Barroso já havia suspenso ordens de remoção e despejo duas vezes, em 2021 e em 2022. Dessa vez, o ministro determinou um regime de transição para esses casos.

No entendimento do advogado **Henderson Fürst**, esse regime é importante para as ocupações coletivas, pois são casos muito mais complexos do que os dos contratos particulares de locação. No entanto, é justamente sobre esses contratos que a decisão do STF terá mais impacto.

Vicente Coni Junior e **Marcos Prado**, do escritório Cescon Barriau, acreditam que o número de despejos deve aumentar nos próximos meses. Os especialistas afirmam que o maior impacto imediato dessa decisão será observado nos contratos residenciais nos quais os inquilinos estejam inadimplentes, já que, a partir da decisão do STF, poderá ser determinado o despejo ainda que o ocupante esteja em situação vulnerável.

O advogado **Pedro Henrique Montanher**, sócio da área de Consultivo da banca Nascimento e Mourão Advogados, tem opinião semelhante. Ele também prevê o aumento das ações de despejo.

"É certo que haverá desocupações, pois estamos saindo de um período em que foram determinadas as suspensões de remoções e despejos. Pelo menos nesse primeiro momento, se a execução da transição ocorrer como determinado pelo STF, espera-se que os procedimentos ocorram de forma muito criteriosa e sob o olhar acurado das instituições públicas responsáveis pela preservação da legalidade e pela observância dos direitos das partes vulneráveis."

Ana Lígia Ferreira Fantinato, do escritório Finocchio & Ustra Advogados, por outro lado, não acredita que haverá uma grande onda de despejos.

"Em que pese a retomada seja imediata, a suspensão que tínhamos até alguns dias atrás dizia respeito apenas à concessão de liminares embasadas nos incisos I, II, V, VII, VIII e IX do §1º do art. 59 da Lei nº 8.245/1991. Ou seja, os efeitos da Lei 14.216/2021 não eram aplicados às ordens de desocupação de imóvel urbano decorrentes de sentenças de mérito proferidas nas ações de despejo em curso, de modo que não houve uma total paralisação das ações de despejo", sustenta ela.

Sem previsão legal

Heitor Soares, coordenador do núcleo de Direito Agrário, Agronegócio e Ambiental do escritório Nelson Willians Advogados, afirma que a decisão do STF de determinar novas medidas administrativas em processos de reintegração de posse trará prejuízo aos possuidores.

"Na prática, o que ocorrerá será a postergação do direito que o possuidor tem de ser mantido na posse. Entendo que a referida decisão inova em criar procedimentos, regras e prazos sem previsão legal", crítica ele.

Por outro lado, o advogado acredita que a criação das Comissões de Conflitos Fundiários poderá auxiliar os municípios brasileiros a promover políticas públicas como a regularização fundiária, que é um conjunto complexo de medidas jurídicas, urbanísticas, técnicas e ambientais para regularização de posses urbanas, com a consequente entrega do título de propriedade aos cidadãos.

Apesar da excepcionalidade da decisão, **Natalia Cabral do Amaral**, advogada do Contencioso Estratégico do escritório Nascimento e Mourão Advogados, pensa que as comissões e as medidas garantidoras de uma transição responsável são necessárias.

"Essas comissões, inclusive, deverão realizar inspeções locais, promover audiências de mediação e garantir a escuta ativa pública antes da tomada de qualquer decisão que efetive de fato a remoção ou o despejo. Além disso, a participação do Ministério Público e da Defensoria Pública será mandatória."

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-nov-04/decisao-desocupacoes-devera-resultar-aumento-despejos/>