



Câmara dos Deputados
C0053296A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.574, DE 2015
(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera as Leis nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, para definir a competência do juízo da recuperação judicial no julgamento da ação de despejo no caso em que especifica.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera as Leis nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, para definir a competência do juízo da recuperação judicial no julgamento da ação de despejo nos casos em que a empresa ou o empresário estejam no polo passivo e que o imóvel não residencial objeto da ação seja essencial para a atividade.

Art. 2º O art. 58 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 58.

I -;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato ou se ocorrer o disposto no inciso VI;

VI – Se estiver o locatário sujeito a recuperação judicial e o imóvel for essencial para o desempenho da sua atividade e não residencial, a ação de despejo será processada no juízo da recuperação." (NR)

Art. 3º O inciso V do art. 62 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 62.

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, exceto nos casos previstos no inciso VI do art. 58, em que o juízo da recuperação disporá sobre este procedimento, podendo o locador levantar os aluguéis depositados desde que incontrovertíveis;

....." (NR)

Art. 4º O art. 63 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º, renumerando-se os atuais §§ 3º e 4º para §§ 4º e 5º:

"Art. 63.

.....

§ 3º Tratando-se da hipótese prevista no inciso VI do art. 58, o juiz disporá de modo que a desocupação observe a compatibilidade entre os princípios desta lei e aqueles dispostos no art. 47 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

....."(NR)

Art. 5º O art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, passa a vigorar acrescido do seguinte § 6º:

"Art. 49.

.....

§ 6º Sendo o devedor réu em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, relativa a imóvel não residencial essencial para o desempenho da sua atividade, referida ação será processada no juízo da recuperação, observados os preceitos daquela lei, harmonizados com as finalidades inscritas no art. 47 desta lei."(NR)

Art. 6º Esta lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias da sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O debate sobre a possibilidade de despejo de empresas submetidas à recuperação judicial é intenso. Recentemente, o jornal Valor Econômico publicou artigo do Professor João Lobo, no qual, de modo resumido aqui, o autor se posiciona favorável à possibilidade de despejo, por julgar que o fundamento da recuperação judicial é a viabilidade da empresa. Portanto, se nem os aluguéis consegue pagar, não há falar em recuperação, mas em um ato protelatório a uma situação de inviabilidade, logo, de falência. Nesse sentido posicionou-se também o Superior Tribunal de Justiça ao julgar o Conflito de Competência nº 123.116 - SP.

Contrária à decisão da maioria dos julgadores no STJ foi a Ministra Nancy Andrighi, ao afirmar que o atendimento a uma ação de despejo pode tornar inviável a execução do plano de recuperação judicial, o que levaria à convulsão da recuperação em falência, prejudicando, em tese, todos os credores. Defende a Ministra que se “assegue o princípio maior que é o da preservação da empresa”. Ressalva que sua posição não tem o objetivo de permitir a utilização do imóvel “sem a devida contraprestação”, mas sim que o juízo competente para decidir sobre a ação de despejo seja aquele no qual se processa a recuperação judicial.

Ante o exposto, nos filiamos às ponderações da Ministra Nancy Andrighi. Acreditamos ser indispensável aos princípios que orientam a Lei de Recuperação de Empresas e de Falências (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005) que a solução do crédito seja em benefício de todos os credores e da própria sobrevivência da empresa. Para nós, a instância mais apropriada para a decisão sobre a retirada ou não da posse de um imóvel não residencial indispensável à atividade é a do juízo da recuperação, que tem pleno conhecimento da situação econômico-financeira do devedor.

Nesses termos, rogo o apoio dos Membros desta Casa no sentido de apoiarem a presente proposição, que visa a dar cabo da atual controvérsia.

Sala das Sessões, em 18 de maio de 2015.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

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;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

VII - o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

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; ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

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. ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (["Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;

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 - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontrovertidos;

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 nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. ([Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária,

ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art.

46. (*Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996*)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

LEI N° 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Seção I Disposições Gerais

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerce regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:

I - não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;

II - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;

III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; ([Inciso com redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 7/8/2014](#))

IV - não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

§1º A recuperação judicial também poderá ser requerida pelo cônjuge sobrevivente, herdeiros do devedor, inventariante ou sócio remanescente. ([Parágrafo único transformado em parágrafo primeiro pela Lei nº 12.873, de 24/10/2013](#))

§ 2º Tratando-se de exercício de atividade rural por pessoa jurídica, admite-se a comprovação do prazo estabelecido no *caput* deste artigo por meio da Declaração de Informações Econômico- fiscais da Pessoa Jurídica - DIPJ que tenha sido entregue tempestivamente. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.873, de 24/10/2013](#))

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

§ 1º Os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.

§ 2º As obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial.

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irrenegociabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

§ 4º Não se sujeitará aos efeitos da recuperação judicial a importância a que se refere o inciso II do art. 86 desta Lei.

§ 5º Tratando-se de crédito garantido por penhor sobre títulos de crédito, direitos creditórios, aplicações financeiras ou valores mobiliários, poderão ser substituídas ou renovadas as garantias liquidadas ou vencidas durante a recuperação judicial e, enquanto não renovadas ou substituídas, o valor eventualmente recebido em pagamento das garantias permanecerá em conta vinculada durante o período de suspensão de que trata o § 4º do art. 6º desta Lei.

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I - concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

II - cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

III - alteração do controle societário;

IV - substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V - concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;

VI - aumento de capital social;

VII - trespasso ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII - redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

IX - dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

X - constituição de sociedade de credores;

XI - venda parcial dos bens;

XII - equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

XIII - usufruto da empresa;

XIV - administração compartilhada;

XV - emissão de valores mobiliários;

XVI - constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

§ 1º Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia.

§ 2º Nos créditos em moeda estrangeira, a variação cambial será conservada como parâmetro de indexação da correspondente obrigação e só poderá ser afastada se o credor titular do respectivo crédito aprovar expressamente previsão diversa no plano de recuperação judicial.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
