



PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

(Do Sr. HUGO LEAL)

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos artigos 66-A, 66-B, 66-C, 66-D, 66-E, 66-F, 66-G e 66-H:

“Art. 66-A. O procedimento de despejo extrajudicial, previsto nos artigos 66-B ao 66-H, aplica-se, exclusivamente, às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, nos termos do art. 9º, III desta Lei.

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Tabelião do Ofício de Notas situado na comarca do imóvel locado, que lavre ata notarial, na qual deverá constar cada fase do procedimento a seguir descrito.

§ 1º O pedido de lavratura da ata notarial, para os fins do disposto no *caput*, será subscrito conjuntamente por advogado, salvo se o locador lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º Sem prejuízo dos demais requisitos para lavratura da ata notarial, o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locador;
- b) prova do contrato de locação;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

- c) prova de tentativa de negociação por parte do locador, ou seu preposto, esclarecendo ao locatário o uso do despejo extrajudicial em caso de insucesso;
- d) planilha para fins de purga da mora, nos termos do art. 62, II e suas alíneas desta Lei; e
- e) indicação de conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purga da mora;

Art. 66-C. Em até 30 (trinta) dias corridos da lavratura da ata notarial, o locador promoverá a notificação do locatário para purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória, nos termos dos artigos seguintes, ou para desocupar voluntariamente o imóvel, igualmente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º Sob pena de nulidade, a notificação deverá ser subscrita conjuntamente por advogado, salvo se o locador lhe outorgar poderes para fazê-lo em seu nome.

§ 2º A notificação referida no *caput* será remetida por meio do Registro de Título e Documentos ou serventia que o substitua, na qual constarão as informações que identifiquem a ata notarial lavrada perante o Ofício de Notas escolhido.

§ 3º O prazo de desocupação ou de purga será contado a partir do recebimento da notificação ou do atestado do oficial competente quanto ao recebimento por parte do locatário.

§ 4º Caso o imóvel esteja ocupado por pessoas diversas do locatário ou seus familiares, o oficial competente fará constar tal informação na certidão própria, identificando, sempre que possível, os ocupantes.

§ 5º No caso do § 4º, os ocupantes serão tidos como notificados.

§ 6º Sob pena de nulidade, constará da notificação, além da qualificação das partes, a exposição sumária dos fatos e o disposto no *caput*:

I - os valores discriminados na forma do art. 62, II e suas alíneas, desta Lei, cabível a inclusão dos aluguéis e encargos vincendos, a partir da data do protocolo no Ofício de Notas;

II - a indicação de banco, agência e da conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purga da mora;

III - a indicação de que a notificação se faz com fundamento no art. 66-A e seguintes desta Lei.

§ 7º O locador apresentará perante o Tabelião do Ofício de Notas, para fins de complementação das informações





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

constantes da ata notarial originalmente lavrada, o comprovante de notificação, em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de recebimento da notificação, salvo se já tiver ocorrido a comprovação da purga da mora pelo locatário, cuja informação deverá constar na ata notarial lavrada.

Art. 66-D. O locatário, no prazo concedido na notificação, poderá desocupar o imóvel, comunicando tal escolha ao Tabelião do Ofício de Notas, com a entrega das chaves mediante recibo na sede da serventia, ou purgar a mora, sempre depositando os valores integrais na conta indicada pelo locador.

§ 1º Poderá ainda o locatário no prazo do *caput* provocar o juiz competente, nos termos do art. 58, II desta Lei, para que aprecie comprovada irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador.

§ 2º Qualquer decisão que interfira no procedimento de despejo extrajudicial deverá, obrigatoriamente, pautar-se na apresentação de prova inequívoca por parte do locatário, inclusive em caso de requerimento de tutela provisória ou questionamento dos valores para purga da mora.

§ 3º Caducará o direito não exercitado no prazo do *caput*, inclusive aquele descrito no § 1º.

Art. 66-E. Findo o prazo estipulado para a purga da mora, o locador comparecerá ao Ofício de Notas, em até 30 (trinta) dias corridos, para verificar a comunicação de purga da mora por parte do locatário.

§ 1º Caso tenha ocorrido a purga da mora, o locador, no prazo de 10 (dez) dias úteis, manifestará sua concordância ou discordância acerca do valor depositado.

§ 2º Caso não se manifeste no prazo do § 1º, o Tabelião fará constar tal informação da ata notarial, encerrando o procedimento do despejo extrajudicial, observado o disposto no § 4º do art. 66-F.

Art. 66-F. O Tabelião do Ofício de Notas descreverá minuciosamente os acontecimentos, encerrando a ata notarial, findos os prazos acima expostos.

§ 1º Se encerrada constando a concordância do locador quanto à purga da mora, permanecerá válido e eficaz o contrato de locação, observado o disposto no art. 62, parágrafo único desta Lei.

§ 2º Se encerrada constando a ausência de purga da mora ou a discordância do locador quanto ao depósito por parte do





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

locatário, fica desde logo rescindida a locação e decretado o despejo compulsório, salvo decisão ulterior proferida por juiz competente.

§ 3º Se encerrada constando a desocupação voluntária, observar-se-á o art. 66-D desta Lei.

§ 4º Se encerrada constando que o locador não se manifestou no prazo do *caput* do art. 66-E, o locador decairá do direito de manejar o despejo extrajudicial, cabendo apenas a retomada pela modalidade judicial naquela relação locatícia, salvo acordo escrito entre as partes.

Art. 66-G. O Tabelião do Ofício de Notas oficialará o Tribunal de Justiça, informando todo o procedimento, anexando ao ofício a ata notarial, com informação clara acerca da hipótese do § 2º do art. 62-F, para que seja distribuída ao juiz competente, nos termos do art. 58, II.

§ 1º Sob pena de responsabilidade pessoal, o Tabelião do Ofício de Notas promoverá o envio do ofício em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de encerramento da ata notarial.

§ 2º Recebido o ofício e presentes os requisitos descritos nos artigos anteriores, o juiz autorizará o despejo nos termos do art. 66-H e o seu cumprimento por oficial de justiça.

§ 3º Contra a decisão que não autoriza o despejo, caberá agravo de instrumento.

§ 4º Em se tratando de rito especial, o locatário ou o terceiro não poderão intervir no procedimento descrito no § 2º, sendo somente obstado o despejo já autorizado pelo juiz por decisão proferida em procedimento autônomo, nos termos do § 1º do art. 66-D.

§ 5º Cabe ao locador efetuar o adiantamento das custas e emolumentos necessários para remessa e processamento do ofício previsto no *caput*.

Art. 66-H. Autorizado o despejo, o Oficial de Justiça cumprirá, em até 30 (trinta) dias corridos, ao despejo compulsório, podendo se servir de auxílio de força policial, caso seja necessário.

§ 1º O locador ou seu procurador, munido de instrumento de procuração, deverá acompanhar a diligência.

§ 2º Caso encontre pessoas estranhas à locação, já identificadas ou não, o Oficial de Justiça as identificará e cumprirá a ordem de desocupação compulsória, transmitindo a posse direta do imóvel ao locador ou seu procurador.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

§ 3º Caso encontre o imóvel locado guarnecido de coisas estranhas àquelas descritas no contrato de locação, desde já, ficará o locador, ou seu procurador, nomeado depositário dos bens.

§ 4º Sempre que possível, o Oficial de Justiça fará contato com o locatário para agendar data mais conveniente para despejo, observado o prazo do *caput*.

§ 5º Sem prejuízo do disposto nos parágrafos antecedentes, a desocupação poderá, excepcionalmente, ser obstada por determinação judicial.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos artigos 67-A e 67-B:

“Art. 67-A. O locatário, exercendo o direito descrito no art. 4º desta Lei, poderá promover a consignação de chaves, para fins de devolução do imóvel locado, perante Tabelionato do Ofício de Notas do local.

§ 1º O pedido de lavratura da ata notarial, para os fins do disposto no *caput*, será subscrito conjuntamente por advogado, salvo se o locatário lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º Para os fins dispostos no *caput*, será lavrada ata notarial, devendo dela constar:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário;
- b) prova do contrato de locação;
- c) comprovante da ciência do locador acerca do interesse na devolução do imóvel; e
- d) comprovante de tentativa de devolução do imóvel e recusa injustificada do locador, fundamentada ou não;

§ 3º O silêncio do locador importará em recusa injustificada para os fins do inciso IV do § 2º deste artigo.

§ 4º A ata notarial poderá incluir a verificação das condições do imóvel quando da entrega das chaves.

67-B. Lavrada a ata notarial, deverá o locatário promover notificação do locador no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de não ser reconhecida a devolução.

§ 1º Sob pena de nulidade, a notificação deverá ser subscrita conjuntamente por advogado, salvo se o locatário lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º A notificação referida no *caput* será remetida por meio do Registro de Título e Documentos ou serventia que o substitua,





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

na qual constarão as informações que identifiquem a ata notarial lavrada perante o Tabelionato do Ofício de Notas escolhido.

§ 3º Notificado o locador, independente da retirada das chaves, será reconhecida a devolução do imóvel na data da lavratura da ata notarial, sem prejuízo do posterior cumprimento das obrigações contratuais remanescentes, entre as quais:

I - pagamento de aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

II - juros de mora, multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

III - indenizações por reparos ou danos ao imóvel, incluída a reversão de reformas não pactuadas.” (NR)

Art. 4º O despejo extrajudicial será aplicado a todos os contratos de locação vigentes no país, salvo se a falta de pagamento tiver ocorrido antes de 01/06/2017.

Art. 5º Esta Lei entre em vigor 1 (um) ano após a sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A *desjudicialização* (termo cunhado para denominar a avocação, para a seara extrajudicial, de certos procedimentos que, originalmente, dependiam da atuação exclusiva do Poder Judiciário) é um fenômeno que vem ganhando espaço no ordenamento jurídico nacional. O divórcio extrajudicial (Lei nº 11.441/07), o Inventário e Partilha Extrajudicial (Lei nº 11.441/07), a Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997) e a usucapião extrajudicial (Lei nº 13.105/2015), são alguns exemplos de movimentos bem sucedidos em que se reposicionou a atuação do Poder Judiciário e que, em pouco tempo, deram nova dinâmica às relações sociais.

Essa tendência se justifica pelo iminente colapso do Poder Judiciário, ocasionado por um sistema que exige a atuação do judiciário como única solução possível.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

7

Apenas para ilustrar esta circunstância, segundo o Conselho Nacional Justiça¹, no ano de 2019, a duração média de processos pendentes em fase de execução no Poder Judiciário Estadual foi de, aproximadamente, 6 (seis) anos e 2 (dois) meses, para além do monstruoso acervo de mais de 55 (cinquenta e cinco) milhões de processos (somente na Justiça Estadual).

Nesta conjuntura, a adoção de medidas de *desjudicialização* são salutares e catalisadoras do avanço social, enquadrando-se nesse contexto o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves.

Para se ter noção do papel das locações no cenário nacional, segundo o Censo de 2019², dos 72.395 domicílios analisados, 13.282 são locados, ou seja, 18,34% da ocupação residencial do País é oriunda de contratos de locação.

Ademais, em sua imensa maioria, empresários se utilizam da locação para fixação de suas bases físicas de atuação, destacando mais uma vez papel essencial da modalidade para o Brasil.

Nessa lógica, caminhos que tornem a locação de imóveis mais competitiva, célere e viável, trará evidentes benefícios a cada um dos atores que integram esse tipo de relação jurídica, tão importante para o País.

Passando à análise do Projeto de Lei, ora *PL*, trataremos inicialmente o despejo extrajudicial.

Antecedendo o despejo, em regra, deparamo-nos com o seguinte cenário: não obstante os esforços conciliatórios característicos das relações locatícias, nem sempre há sucesso na negociação/composição do inadimplemento do locatário e nos casos em que este inadimplemento se torna intolerável para os locadores, a Lei nº 8.245/91 lhes permite lançar mão do despejo judicial como mecanismo para a rescisão contratual e retomada do imóvel locado.

Assim, se o locador tem a prerrogativa de rescisão e retomada, vislumbrar uma tramitação de cerca de 6 (seis) anos para a desocupação do

1 <https://migalhas.com.br/arquivos/2019/8/art20190829-11.pdf>

2 <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6821#resultado>





imóvel e a reassunção de sua disponibilidade econômica, se apresenta absolutamente incompatível com as necessidades sociais e com a celeridade processual, esculpida na Lei nº 13.105/2015, com graves consequências para o mercado, seus atores e ao acesso à locação.

Necessário lembrar que, ao contrário do que povoa parte do imaginário popular, boa parte dos locadores depende da locação de imóveis para subsistência, podendo-se usar como exemplo o Estado do Rio de Janeiro.

Assim, sem prejuízo das locações não-residenciais (em que funcionam operações econômicas, via de regra, bem assessoradas), em pesquisa realizada pelo SECOVI-RIO e pela Associação Brasileira Administradoras de Imóveis, foi constatado que 76,7% dos locadores residenciais possuem apenas um imóvel e dependem do aluguel para complementar renda³.

Ademais, em vista da baixa efetividade dos mecanismos de retomada, quanto à locação não-residencial, segundo índice FIPE-ZAP⁴, se viu grave queda do investimento em locações não-residenciais e na compra e venda de imóveis não-residenciais (adquiridos, em regra, para locação), tudo com íntima correlação à morosidade dos meios de solução de conflitos locatícios.

Sendo essa boa amostra do cenário nacional, a tramitação mais célere dos despejos por falta de pagamento, decorrentes de locações residenciais e não-residenciais, é política pública de urgentíssima implantação.

O despejo extrajudicial visa estabelecer um procedimento racionalizado para a rescisão e a retomada de imóveis locados na hipótese da falta de pagamento de aluguéis e encargos em locações residenciais mensais, por temporada e não-residenciais.

Inspirado em outros exemplos de desjudicialização, por meio da lavratura de ata notarial, notificações extrajudiciais e a possibilidade de questionamento judicial em cada uma de suas fases, o despejo extrajudicial

3 <https://www.secovirio.com.br/noticias/no-rj-767-dos-locadores-residenciais-possuem- apenas-um- imovel-e-dependem-desse-aluguel-para-complementar-renda/>

4 <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/05/FipeZap-202004-Comercial.pdf>





emula com eficiência os principais aspectos peremptórios do despejo judicial por falta de pagamento, a saber: a ciência do locatário acerca do procedimento, a possibilidade de desocupar o imóvel voluntariamente, a possibilidade de purgar a mora, a rescisão contratual, a retomada do imóvel pelo locador e a apreciação do Poder Judiciário.

E, assim, para garantir o contraditório e a ampla defesa, ratifica-se no *PL* a prerrogativa constitucional de que o locatário, se entender que há irregularidade no procedimento, seja formal ou material, recorra ao Poder Judiciário para obstá-lo.

Nesse sentido, o *PL* respeita a dinâmica probatória do atual sistema, não trazendo qualquer tipo de inversão de ônus probatório. As matérias defensivas que podem ser alegadas pelo locatário, seguindo a lógica do art. 373, II da Lei nº 13.105/2015, continuarão a poder ser apreciadas pelo juiz competente.

A diferença trazida pelo *PL* é o reposicionamento do ônus do acesso ao Poder Judiciário. Assim, caberá ao locatário que discorde ou identifique irregularidade no procedimento mover a competente ação judicial para suspendê-lo, seguindo os passos do que ocorre com a Alienação Fiduciária em Garantia (Lei nº 9.514/97).

Sendo de especial preocupação no *PL* a garantia do contraditório e da ampla defesa, consta dos §§ 1º e 2º do art. 66-D que o locatário poderá provocar o “juiz competente, nos termos do art. 58, II desta Lei [Lei nº 8.245-91], para que aprecie comprovada irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador [para fins de purga da mora]”.

Nesse sentido, não há qualquer bloqueio à apreciação do Poder Judiciário, mas apenas a ressalva específica do § 2º, estabelecendo decaimento do direito no dobro do prazo legal (observado no procedimento judicial) que se possuiria para contestar ou purgar a mora no procedimento judicial.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

Ademais, o § 2º do art. 66-F estabelece que mesmo decretado *ope legis* o despejo, poderá decisão judicial ulterior sustar a desocupação do imóvel, invocando tal prerrogativa o locatário ou eventuais ocupantes.

A fim de dar legitimidade ao procedimento, todos os atos têm participação de advogado e são verificados/certificados por Tabelião do Ofício de Notas da comarca do imóvel locado, que lavra ata notarial em que se constata os requisitos previstos no PL.

Lavrada a ata notarial e presentes os requisitos, o PL determina rescisão e o despejo compulsório, podendo o juiz competente rever tal situação, tornando possível sua autorização por meio de rito especial submetido a juiz competente, em que serão avaliados exclusivamente os requisitos formais previstos no PL.

O respeito ao Direito à Moradia (Art. 6º da CRFB) é igualmente caro ao PL. Por esta razão, em se tratando de norma constitucional de incidência direta sobre o caso concreto, caberá ao Poder Judiciário identificar eventuais violações a este vital direito, nos casos previstos na legislação aplicável.

Importa destacar que o despejo extrajudicial em si não viola o direito à moradia. Ao revés, observado o direito de purga da mora e intervenção do Poder Judiciário, emula fielmente a lógica já tolerada pelo procedimento judicial de despejo. Garantida a ampla defesa ao locatário, este terá sempre garantido o reconhecimento a eventual violação ao Direito à Moradia.

Feitas estas considerações acerca do despejo extrajudicial, passamos a analisar a consignação extrajudicial de chaves.

O art. 4º da Lei nº 8.245/91 prevê o direito do locatário em devolver o imóvel locado, pagando multa proporcional.

Este direito de denúncia vazia por parte do locatário é tido como direito potestativo por doutrina e jurisprudência, sendo incabível a recusa injustificada à devolução do imóvel e, por consequência, as chaves.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **HUGO LEAL** – PSD/RJ

Ocorre que a Lei nº 8.245/91 não estabeleceu previsão do modo de exercício deste direito do locatário que, em muitas situações, se vê obrigado a promover a devolução das chaves mediante procedimento judicial.

Na linha de desjudicialização proposta neste PL e manejando as competências dos Tabeliães dos Ofícios de Notas, criou-se a possibilidade de consignação extrajudicial de chaves.

Assim, por meio do procedimento, o locatário poderá exercer sua prerrogativa sem oposição infundada do locador, desde que atendidos os requisitos legais.

Do mesmo modo, caso o locador vislumbre irregularidade, poderá requerer ao juiz competente que não reconheça a devolução como válida, cabendo-lhe o ônus do acesso ao Poder Judiciário.

As medidas em questão trarão celeridade e dinamismo ao mercado imobiliário, propiciando maior demanda, harmonização dos preços, adequação de garantias e menor burocracia, para as locações residenciais mensais, por temporada e não-residenciais, trazendo melhoramento social e justiça efetiva nestas relações de grande relevância.

Sala das Sessões, em de de 2020.

Deputado **HUGO LEAL**
PSD/RJ

2020-5878

