



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.999, 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.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

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

**APRECIÇÃO:**

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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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;
- 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 alugueis 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 alugueis 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 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 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 oficiará 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.

§ 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, 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.

Apenas para ilustrar esta circunstância, segundo o Conselho Nacional Justiça<sup>1</sup>, 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 2019<sup>2</sup>, 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

---

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

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

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 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 renda<sup>3</sup>.

Ademais, em vista da baixa efetividade dos mecanismos de retomada, quanto à locação não-residencial, segundo índice FIPE-ZAP<sup>4</sup>, 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.

---

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

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

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 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.

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 a 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.

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

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO**  
**DA**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional,

com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO II  
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

.....

CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

.....

.....

**LEI Nº 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 I  
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

**Seção I**  
**Da locação em geral**

.....

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012](#))

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

.....

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

.....

## 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 noticiatório 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. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

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 incontroversos;

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 conterà 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.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

### CAPÍTULO III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;

d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

#### CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: ["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

.....

.....

### LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007

Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial."  
(NR)

"Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze)

meses subseqüentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Parágrafo único. (Revogado)." (NR)

Art. 2º O art. 1.031 da Lei nº 5.869, de 1973 - Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.031 A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

....." (NR)

## **LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997**

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

#### **CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

##### **Seção I Da finalidade**

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

##### **Seção II Das entidades**

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

## **LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**

Código de Processo Civil.

**A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

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

---

**PARTE ESPECIAL****LIVRO I****DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****TÍTULO I****DO PROCEDIMENTO COMUM**

---

**CAPÍTULO XII****DAS PROVAS****Seção I****Disposições Gerais**

---

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

§ 1º Nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do *caput* ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído.

§ 2º A decisão prevista no § 1º deste artigo não pode gerar situação em que a desincumbência do encargo pela parte seja impossível ou excessivamente difícil.

§ 3º A distribuição diversa do ônus da prova também pode ocorrer por convenção das partes, salvo quando:

I - recair sobre direito indisponível da parte;

II - tornar excessivamente difícil a uma parte o exercício do direito.

§ 4º A convenção de que trata o § 3º pode ser celebrada antes ou durante o processo.

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

I - notórios;

II - afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária;

III - admitidos no processo como incontroversos;

IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

---

**FIM DO DOCUMENTO**