



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.287, DE 2021

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Acrescenta parágrafo ao art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para estabelecer que é de competência exclusiva do Judiciário a apreciação de ação de despejo.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE 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

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta parágrafo ao art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para estabelecer que é de competência exclusiva do Judiciário a apreciação de ação de despejo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta parágrafo ao art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para definir que a ação de despejo é de competência exclusiva do Judiciário, ainda que haja compromisso arbitral firmado entre as partes.

Art. 2º O artigo 59 da Lei 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 59 (...)

§ 4º A ação de despejo efetuar-se-á perante o juízo cível competente, ainda que haja compromisso arbitral em sentido contrário.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A cláusula compromissória ou compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato (Art. 4º - Lei de Arbitragem). Esse acordo arbitral, ao afastar a jurisdição estatal, é obrigatório e dispõe de força vinculante apenas quanto à

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217741156900>



competência para o julgamento de conflitos referentes a direitos disponíveis, não abrangendo decisões de natureza executória. Na prática, o árbitro não está investido em poderes cogentes, por isso não pode decretar penhora ou qualquer outra medida de restrição patrimonial.

Logo, a promoção de qualquer pretensão executiva deve ocorrer somente na jurisdição estatal, ainda que haja pacto arbitral sobre a questão em litígio.

O STJ sedimentou entendimento nesse sentido:

Mesmo em contrato que preveja a arbitragem, é possível a execução judicial de confissão de dívida certa, líquida e exigível que constitua título executivo nos termos do art. 585, inciso II, do Código de Processo Civil, haja vista que o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos.

(REsp 1373710/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 27/04/2015)

A doutrina ratifica o entendimento jurisprudencial:

A vontade dos contratantes resulta clara: se houver alguma controvérsia sobre o contrato (que também constitui título executivo), não deverão os contratantes recorrer ao Poder Judiciário, mas sim aos árbitros; mas, para resolver eventual crise de inadimplemento, as partes já têm título executivo, de maneira que a via adequada é o processo de execução (e os árbitros não têm naturalmente competência para medidas satisfativas), que será capitaneado pelo juiz estatal da comarca previamente eleita pelas partes (eleição de foro).

(CARMONA, Carlos Alberto. Considerações sobre a cláusula compromissória e a cláusula de eleição de foro. In Arbitragem: Estudos em homenagem ao Prof. Guido Fernando da Silva Soares, in memoriam. Coord. Carlos Alberto Carmona, Selma Ferreira Lemes e Pedro Batista Martins. São Paulo: Atlas, 2007, p. 43)

Especificamente quanto à ação de despejo, é importante destacar que as suas características, tais como ordem de desocupação, restituição do imóvel e imissão da posse, são procedimentos de natureza executórios e não admitem a intervenção arbitral, mas comportam somente a apreciação da jurisdição estatal. Portanto, a ação de despejo é de competência



exclusiva do Judiciário, ainda que haja compromisso arbitral em sentido contrário firmado entre as partes.

A despeito de a doutrina ser cristalina e a jurisprudência ser taxativa quanto à inviabilidade de processamento de ação de despejo em juízo arbitral, a lei não conta com dispositivos sobre o tema. Desse modo, o projeto lei cria dispositivo cuja a finalidade é suprir tal lacuna.

Do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-17254



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD217741156900>



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

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 II
DOS PROCEDIMENTOS

.....

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 notificadorio 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.

LEI Nº 9.307, DE 23 DE SETEMBRO DE 1996

Dispõe sobre a arbitragem.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM E SEUS EFEITOS

Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

§ 3º [*\(VETADO na Lei nº 13.129, de 26/5/2015\)*](#)

§ 4º [*\(VETADO na Lei nº 13.129, de 26/5/2015\)*](#)

Art. 5º Reportando-se as partes, na cláusula compromissória, às regras de algum órgão arbitral institucional ou entidade especializada, a arbitragem será instituída e processada de acordo com tais regras, podendo, igualmente, as partes estabelecer na própria cláusula, ou em outro documento, a forma convencionada para a instituição da arbitragem.

FIM DO DOCUMENTO