



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

#### SUBSTITUTIVO OFERECIDO AO PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

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.

#### EMENDA MODIFICATIVA

Modifique-se, no art. 2º do substitutivo do relator, a redação proposta ao art. 66-B e, por consequência, ao 67-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para que contenham a seguinte redação:

Art. 2º. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

(...)

"Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos a notificação do locatário para desocupar voluntariamente o imóvel ou purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória."

(...)

"§ 2º. A notificação deverá ser feita pessoalmente ou por via postal, por via eletrônica caso haja previsão no contrato de locação, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou ainda por edital publicado no Diário Oficial do Estado ou Distrito Federal quando a notificação pessoal tiver resultado negativo em três tentativas".

(...)

"Art. 67-A O locatário, ao exercer o direito previsto no art. 4º desta Lei, poderá requerer ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos a notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves, se houver".

(...)

#### JUSTIFICAÇÃO

O projeto, bem sumarizado pelo substitutivo do deputado Celso Russomano, referente ao despejo extrajudicial, vem em boa hora. Ocorre que ele merece aparos em sua redação para que venha mesmo desburocratizar o processo de despejo.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

**Todo oficial de registro de títulos e documentos é competente para realizar uma notificação. Deve-se continuar a ser assim.**

A redação, que fixa competências exclusivas, para realizar a notificação, para (1) o cartório da comarca do imóvel, no caso do despejo extrajudicial e (2) para o cartório do domicílio do destinatário, para notificações em geral, acaba com a saudável competição hoje existente entre os cartórios.

Impedir a competição entre cartórios somente será bom para os cartórios ineficientes e para os cartórios das capitais (com maior população e maior número de imóveis). Essa casa precisa proteger os interesses da população e aumentar a concorrência no setor cartorário.

Vejamos.

**Atualmente, qualquer cartório de Registro de Títulos e Documentos pode realizar notificações por decisão do próprio Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo.**

Esse tema já está decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça-STJ, conforme se vê no do Resp. 1.237.699/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA POR CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS LOCALIZADO EM COMARCA DIVERSA DA DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. 1. A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor. 2. De fato, **inexiste norma no âmbito federal relativa ao limite territorial para a prática de atos registrares, especialmente no tocante aos Ofícios de Títulos e Documentos, razão pela qual é possível a realização de notificações, como a efetivada no caso em apreço, mediante o requerimento do apresentante do título, a quem é dada liberdade de escolha nesses casos.** 3. **A notificação extrajudicial, seja porque não está incluída nos atos enumerados no art. 129, seja porque não se trata de ato tendente a dar conhecimento a terceiros acerca de sua existência, não está submetido ao disposto no art. 130 da Lei 6.015/73.** 4. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, provido. (REsp 1237699/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 18/05/2011). (g.n).*

Pelo sistema de recursos repetitivos, mais recentemente, a Corte Infraconstitucional sacramentou esse entendimento (Resp Repetitivo nº 1.184.570/MG), Min. Maria Isabel Gallotti:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA POR CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS SITUADO EM COMARCA DIVERSA DA DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. VALIDADE. 1. **A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida***

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

**quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor.** Precedentes. 2. Julgamento afetado à Segunda Seção com base no procedimento estabelecido pela Lei nº 11.672/2008 (Lei dos Recursos Repetitivos) e pela Resolução STJ nº 8/2008. 3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (g.n).

A decisão acima do STJ significa que os cartórios ineficientes já tentaram impedir a competição na Justiça e não conseguiram. O julgamento em recurso repetitivo significa que o STJ não mais examinará a questão.

A discussão quanto à territorialidade não se restringiu ao C. Superior Tribunal de Justiça; o Eg. Supremo Tribunal Federal também se manifestou nesse sentido, em decisão proferida pelo Exmo. Min. Dias Toffoli, nos autos da Ação Originária (AO) nº 1892, reiterando outra liminar deferida no MS nº 28.772/DF, suspendendo decisão do CNJ no PCA nº 0001261-78.2012.2.00.0000, que determinava a observância do princípio da territorialidade na realização de notificações por via postal para qualquer lugar do país.

Em decisão proferida em 13 de junho de 2018, o E. Ministro Relator Dias Toffoli determinou a remessa dos autos à primeira instância da Justiça Federal, mas manteve vigente a liminar deferida (2). Ainda na mesma linha de entendimento, também a proposta de Normativa Mínima do RTDPJ do C. Conselho Nacional de Justiça expressamente afasta a territorialidade ao registro facultativo:

Art. 8º No caso de registro facultativo para mera guarda e conservação de originais (art. 142 da Lei n. 6.015/1973), em suporte papel ou eletrônico, realizado no interesse do apresentante, sem qualquer eficácia contra terceiros, **o oficial de escolha livre do requerente** fará constar no texto do registro de cada página do documento, de forma clara e visível, a seguinte declaração: "Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação; prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade e efeitos em relação a terceiros". (g.n).

Essa casa não pode deixar que, inadvertidamente, um projeto meritório como o do despejo extrajudicial sirva para diminuir a competição no setor cartorário e, ainda por cima, servir para dar vitória para quem já perdeu tantas e inúmeras decisões no Superior Tribunal de Justiça, que para lá não podem mais sequer levar a questão.

**O interessado na notificação deve poder conseguir realizar esse procedimento em qualquer cartório do país pois pode morar em qualquer cidade do país.**

Ante o exposto, contamos com o apoio do nobre relator e demais pares em torno da presente emenda.

Sala da Comissão, de novembro de 2022.

**ELI CORRÊA FILHO**  
**Deputado Federal – UNIÃO/SP**

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>

