

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2023.
(Do Sr. Rubens Pereira Júnior)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para prever a dispensa da audiência de conciliação nas ações de despejo por falta de pagamento.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei altera o artigo 62, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estabelecer a dispensa da audiência de conciliação e mediação nas ações de despejos fundadas na falta de pagamento de aluguéis, prevendo, no caso da opção da realização da audiência pelo autor, o prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a citação do réu.

Art. 2º - O artigo 62, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos, renumerando-se o atual parágrafo único para parágrafo primeiro, com as seguintes alterações:

“Art. 62.....
.....

§2º O autor da ação poderá, na petição inicial, optar pela dispensa da audiência de conciliação e mediação prevista no artigo 334 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, sem a necessidade de aquiescência do réu.

§3º Caso o autor opte pela realização da audiência de conciliação e mediação esta deverá ser marcada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a citação do réu”. (NR).

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



JUSTIFICAÇÃO

Trata-se de Projeto de Lei com o objetivo de oportunizar aos autores de ações de despejo por falta de pagamento a escolha pela realização ou não de audiência de conciliação e mediação, prevendo o prazo máximo para marcação da referida audiência de 30 dias após a citação do réu, caso o autor opte pela sua marcação.

É cediço que o modelo processual civil brasileiro adotou o sistema multiportas de composição de litígios, principalmente após a vigência do Código de Processo Civil de 2015, ocorre, no entanto, que é imperativo considerar situações em que existe a necessidade de dispensa da designação da audiência inaugural em virtude da incompatibilidade da autocomposição, como nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento.

O artigo 4º da Lei 8.245/1991, que disciplina a locação de imóveis urbanos, ratifica um dos princípios que norteiam o Direito Contratual: *pacta sunt servanda*, determinando que as convenções contratuais devem ser cumpridas.

Logo, considerando aquele dispositivo, não pode o locador romper a locação e reaver o imóvel antes do término do prazo contratual, salvo se, em meio a outras alternativas, ajuizar ação de despejo com fundamento na falta de pagamento de aluguel e demais encargos (artigo 9º, III, da Lei 8.245/1991).

Deste modo, ajuizado o procedimento judicial de despejo por falta de pagamento pelo locador, o artigo 62, II, do mesmo dispositivo, faculta ao locatário e fiador “purgar a mora e evitar a rescisão do contrato desde que efetuem, no prazo de 15 dias, contados da citação, o pagamento de débito atualizado, independente de cálculo e mediante depósito judicial”.

O referido dispositivo possuía sintonia com o revogado Código de Processo Civil de 1973, em especial com o artigo 285, que conferia o prazo de 15 dias para a defesa do réu, após a citação, coincidindo com a regra da Lei do Inquilinato para purgar a mora. Porém, com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, tal harmonia se rompeu, já que, realizada a citação, facultar-se-á ao réu tanto purgar a mora em 15 dias quanto comparecer na audiência



inaugural de conciliação ou de mediação, a partir da qual, não havendo acordo, iniciará o prazo para o oferecimento da contestação (artigo 335, I, CPC/2015).

Assim, existente um novo procedimento entre a citação e a apresentação de defesa do réu — a audiência do artigo 334 —, não é razoável facultar ao locatário e fiador purgar a mora em 15 dias, obedecendo o que determina a Lei 8.245/1991, e, posteriormente, comparecer à audiência inaugural, cujo desígnio seria dirimir um conflito sobre a realização de um pagamento que aqueles já tiveram a possibilidade de fazer e não o fizeram; não purgada a mora no prazo mencionado, resta inútil a realização da audiência inaugural, cuja designação com antecedência mínima de 30 dias e máxima indefinida (conforme previsão atual do CPC) apenas promoveria a inadimplência dos locatários e dos fiadores.

Ora, com a atual aplicação da regra de realização de audiência inaugural prevista no Código de Processo Civil os locatários inadimplentes de má-fé podem aguardar a realização da audiência, e, frustrada a autocomposição, ganham mais 15 dias úteis para se justificarem sobre a (im)pontualidade dos encargos, prejudicando demasiadamente o locador.

Logo, oportunizando ao autor a dispensa da audiência inaugural manter-se-á a concomitância da purgação da mora e da apresentação da contestação, assim como era no Código de Processo Civil de 1973, a partir da qual, saneado e organizado o processo, permitir-se-á o julgamento imediato (antecipado) do mérito, o que atenua o constrangimento do locador à inércia proposital do locatário.

Por outro lado, caso o autor em sua petição inicial opte pela marcação de audiência é necessário que a assentada ocorra de forma célere, pelos motivos até aqui expostos.

Assim, por entendermos ser a presente proposição deveras relevante e significativa é que submetemos a mesma a exímia apreciação de Vossas Excelências e pugnamos por seu reconhecimento e consequente aprovação.

Sala das Sessões, de fevereiro de 2023.

RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Deputado Federal

