

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBEMENDA MODIFICATIVA AO SUBSTITUTIVO DA CDC NO 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.

SUBEMENDA MODIFICATIVA

Altera-se a redação do art. 66-B e seu § 2º do substitutivo do Projeto de Lei 3.999 de 2020, que modifica a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991:

“Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador **ou o seu representante** requererá ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do imóvel locado a notificação do locatário para desocupar voluntariamente o imóvel ou purgar a mora **no prazo de 15 (quinze) dias corridos**, sob pena de desocupação compulsória.

.....
.....

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela **modalidade eletrônica**, quando convencionada em contrato, ou pessoalmente, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.”

Altera-se a redação do Art. 66-D e seu § 3º do substitutivo do Projeto de Lei 3.999 de 2020, que modifica a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991:

“Art. 66-D Transcorrido o prazo da notificação sem a desocupação voluntária do imóvel nem a purgação da mora ou tendo havido pagamento apenas parcial do débito, o locador poderá requerer ao juiz competente o despejo compulsório do locatário, **hipótese em que a ordem de desocupação será concedida em caráter liminar, antes**

* C D 2 3 9 9 3 7 3 1 0 0 *



da citação do locatário, para cumprimento em 15 (quinze) dias, independentemente de o contrato estar assistido por qualquer garantia do art. 37 desta Lei.

.....
.....

§ 3º Se constar da ata notarial que o imóvel não está ocupado por ninguém, **poderá o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel.**

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei 3999/20, de autoria do deputado Hugo Leal, é uma importante ferramenta para a desjudicialização das ações de despejo, que prevê a lavratura de ata notarial, notificações extrajudiciais e a possibilidade de questionamento judicial em cada uma de suas fases. O substitutivo da CDC avançou em muitos pontos, e as emendas aqui trazidas visam evoluir na matéria nos seguintes aspectos:

1) Alteração do Art. 66-B

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador ou o seu representante requererá ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do imóvel locado a notificação do locatário para desocupar voluntariamente o imóvel ou purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória.

Sugiro a inclusão do termo “ou o seu representante” para manter o objetivo de celeridade e simplificação do procedimento de despejo, permitindo que não apenas o proprietário, mas também pessoas que tenham poderes para agir em seu nome, possam iniciar o processo.

Além disso, sugiro também baixar de 30 para 15 dias o prazo para desocupação para que o projeto fique alinhado à Lei 8.245/91, que considera como prazo mínimo para desocupação do imóvel 15 dias (caso do despejo liminar, previsto pelo art. 59, parágrafo primeiro). Ainda, é importante destacar que essa é a média de tempo que uma liminar em ação de despejo demora para ser concedida por Câmara Arbitrais, que é a alternativa praticada pelo mercado.

2) Alteração do Art. 66-B § 2º

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela modalidade eletrônica, quando convencionada em contrato, ou pessoalmente, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.

A prática de atos por meio eletrônico já é o norte de diplomas como, por exemplo, o Novo Código de Processo Civil de 2015. Assim, sugiro incluir a modalidade



eletrônica como notificação preferencial, quando convencionada em contrato, visto que é uma forma muito mais ágil, menos custosa e que assegura a eficácia do procedimento, evitando práticas protelatórias escusas.

3) Alteração do Art. 66-D

Art. 66-D Transcorrido o prazo da notificação sem a desocupação voluntária do imóvel nem a purgação da mora ou tendo havido pagamento apenas parcial do débito, o locador poderá requerer ao juiz competente o despejo compulsório do locatário, hipótese em que a ordem de desocupação será concedida em caráter liminar, antes da citação do locatário, para cumprimento em 15 (quinze) dias, independentemente de o contrato estar assistido por qualquer garantia do art. 37 desta Lei.

Sugiro incluir o prazo de quinze dias para seguir a lógica de despejos liminares estabelecida em outras partes da lei, que observam esse prazo.

4) Alteração do Art. 66-D § 3º

§ 3º Se constar da ata notarial que o imóvel não está ocupado por ninguém, poderá o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel.

Sugiro a alteração visando desburocratizar o processo, sem a necessidade de liminar do juiz. Além disso, é razoável que o locador possa ter acesso ao seu imóvel de forma mais célere, uma vez constatado em ata notarial que o imóvel já está desocupado.

Diante do exposto, rogo pela aprovação do projeto de lei 3999/2020, na forma do substitutivo apresentado pelo relator Dep. Celso Russomanno, incorporando as alterações aqui sugeridas.

Sala da Comissão, 07 de junho de 2023.

GILSON MARQUES

Deputado Federal

