

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

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.

Autor: Deputado HUGO LEAL

Relator: Deputado CELSO RUSSOMANNO

PARECER À SUBEMENDA AO SUBSTITUTIVO (SBE 1 CDC)

O Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, de autoria do ilustre Deputado Hugo Leal, acrescenta artigos à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, com a finalidade de instituir e disciplinar o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves.

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, relatei a matéria e proferi voto pela aprovação do Projeto na forma de um Substitutivo em 09/12/2022.

Reconheci, no parecer apresentado, que o Projeto tem relevância social indiscutível, sobretudo pela sua contribuição para desafogar a máquina judiciária. Os caminhos alternativos para a solução de conflitos vêm se mostrando como a forma mais célere e eficaz de se garantir o acesso à Justiça. Entendi, também, que a sugerida possibilidade de deslocamento, para a esfera administrativa, da resolução de demandas afetas às relações locatícias, proporcionará para as partes uma resposta ágil e desburocratizada



sem resvalar no direito de recurso à esfera judicial, expressamente contemplado no texto da iniciativa.

Considerarei, contudo, que a Proposta poderia ser aperfeiçoada para, preservando os elementos fundamentais do Projeto (desjudicialização, celeridade, ciência do locatário, possibilidade de desocupação voluntária e de purgação da mora, assistência obrigatória de advogado, bilateralidade), passar a normatizar prioritariamente estruturas essenciais do despejo extrajudicial, sem, contudo, avançar demasiadamente em detalhes que poderiam impor obstáculos à aplicação prática da norma.

Com esse objetivo, ofereci Substitutivo (SBT 1 CDC) que simplifica o texto normativo, explicita a facultatividade do procedimento extrajudicial e, para afastar riscos de questionamentos relacionados a sua constitucionalidade, estabelece que, cumpridos os requisitos formais para o despejo compulsório, a ordem de despejo será exarada pelo Juiz Competente, valendo a ata notarial como título executivo judicial.

A esse substitutivo, foram, inicialmente, apresentadas duas emendas nesta Comissão, ambas de autoria do ilustre Deputado Eli Corrêa Filho, no prazo regimental, a ESB 1 CDC/2022 e a ESB 2 CDC/2022.

Em voto registrado em 26/05/2023, relatei essas duas emendas e me posicionei pela rejeição de ambas, reafirmando o voto pelo mesmo substitutivo originalmente apresentado (SBT 1 CDC) que, ao que tudo indica, passou a receber, desde então, a nomenclatura de SBT 2 CDC.

Em 29/05/2023, foi reaberto, pela Comissão, o prazo para emendas ao Substitutivo. Nesse novo intervalo regimental (de 5 sessões a partir de 30/05/2023), foi apresentada uma nova emenda, classificada como subemenda e registrada como SBE 1 CDC.

Cabe agora, apreciar essa subemenda. Ela sugere duas modificações no Substitutivo. Na primeira, a Subemenda altera a redação do caput 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, com os objetivos de: i) permitir a representante do locador a iniciativa do procedimento de despejo extrajudicial; ii) reduzir de 30 para 15 dias o prazo para purgação da mora pelo



locatário; e iii) exigir que a notificação do locatário seja feita preferencialmente pela modalidade eletrônica.

Na segunda parte, a Subemenda altera 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 199 com os objetivos de: i) autorizar a ordem de desocupação forçada do imóvel em caráter liminar em caso de relutância à desocupação voluntária, pagamento parcial ou ausência de purgação da mora, independentemente da garantia acessória ao contrato de locação; ii) permitir o ingresso imediato do locador na posse direta do imóvel em caso de imóvel desocupado consignado em ata notarial, sem necessidade de decisão judicial liminar.

Vemos pertinência nessas modificações. Ao autorizar a iniciativa via representante; dar preferência à notificação eletrônica; reduzir o prazo de purgação da mora de 30 para 15 dias; prever o despejo liminar; e propiciar ingresso em imóvel certificadamente desocupado, a Subemenda confere maior amplitude e maior agilidade ao despejo extrajudicial. Nesse passo, harmoniza-se com a racionalidade que inspirou a concepção inicial do Projeto: desjudicializar o instituto do despejo, assegurando maior eficiência e dinamismo ao mercado de locações urbanas, sem descuidar das garantias às partes contratantes.

Somos, portanto, favoráveis à Subemenda, entendemos, contudo, que, ainda que se aproveitem as atuais ferramentas de comunicação virtual para facilitar a notificação, é preciso garantir a efetiva ciência pelo locatário. Incorporamos, portanto, a escolha prioritária da notificação eletrônica, mas inserimos, no novo Substitutivo que acolhe a Subemenda, a ressalva, no §2º do art. 66-B, que, se não convencionada ou se infrutífera a modalidade eletrônica após decorridos 10 dias, a notificação pessoal será obrigatória.

Diante do exposto, meu voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº3.999, de 2020, pela rejeição das emendas ESB 1 CDC/2022 e ESB 2 CDC/2022 e pela aprovação da emenda SBE 1 CDC/2023, na forma do anexo Substitutivo.



Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO 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.

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 seguintes arts. 66-A, 66-B, 66-C, 66-D e 67-A:

“Art. 66-A. O procedimento de despejo extrajudicial poderá ser aplicado na hipótese de desfazimento do contrato de locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador 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.

§ 1º A notificação deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locador;
- b) prova do contrato de locação;
- c) planilha que comprove os débitos a serem quitados pelo locatário;
- d) indicação de conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purgação da mora; e



e) indicação do endereço do registrador para entrega, pelo locatário, de declaração de desocupação voluntária do imóvel e eventualmente das respectivas chaves.

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela modalidade eletrônica, quando convencionada, sendo, contudo, obrigatoriamente pessoal quando não convencionada ou quando não surtir efeitos no prazo de 10 (dez) dias; admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.

§ 3º O prazo para desocupação ou purgação da mora será contado a partir da certificação da notificação com resultado positivo.

Art. 66-C Ocorrendo a desocupação voluntária, o registrador averbará a declaração do locatário e entregará ao locador a respectiva certificação, acompanhada das chaves, se houver, podendo o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, sem prejuízo da possibilidade da cobrança dos valores pendentes pelas vias próprias.

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.

§ 1º O pedido deverá ser apresentado acompanhado de certidão do registrador comprovando a notificação do locatário e a inocorrência de devolução voluntária do imóvel, bem como de extrato bancário ou outra prova de que não houve a purgação da mora.

§ 2º O pedido também poderá ser acompanhado de ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca do imóvel, visando a comprovação da situação da ocupação do imóvel e de outros aspectos relevantes.

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

§ 4º Se constar da ata notarial que o imóvel está ocupado por pessoas diversas do locatário, o juiz deferirá liminarmente o despejo, antes da citação do locatário e de



eventuais outros ocupantes do imóvel indicados na ata notarial, cabendo ao Oficial de Justiça cumprir a ordem judicial com urgência, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 5º Se constar da ata notarial que o imóvel está sendo ocupado pelo locatário, o juiz determinará a citação do locatário juntamente com a expedição da ordem de desocupação compulsória do imóvel, que deverá ser cumprida pelo Oficial de Justiça imediatamente após o término do prazo para contestação.

§ 6º Não havendo ata notarial, o juiz poderá, conforme seu prudente critério, aguardar até o final do prazo de defesa para emitir a ordem de desocupação compulsória do imóvel.

§ 7º Se houver resistência à execução da ordem judicial, o Oficial de Justiça solicitará imediatamente à autoridade policial que intervenha para viabilizar a efetivação da entrega da posse direta ao locador, que será nomeado depositário de eventuais bens situados no imóvel.

§ 8º Os bens deverão ser retirados pelo locatário no prazo máximo de 30 (trinta) dias, mediante pagamento do custo de armazenamento, sob pena de serem considerados abandonados.”

(...)

“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 da comarca do imóvel locado a notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves, se houver.

§ 1º A notificação deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário;
- b) prova do contrato de locação; e
- c) declaração de que o imóvel foi desocupado voluntariamente, com renúncia sobre qualquer eventual bem móvel que tenha permanecido no imóvel;

§ 2º A notificação deverá ser feita por qualquer das modalidades previstas em lei, preferencialmente com base no endereço constante do contrato, cabendo ao locatário indicar outros endereços, se deles tiver conhecimento, admitindo-se a notificação por hora certa se configurados os requisitos legais.

§ 3º O imóvel será considerado devolvido ao locador na data do registro da notificação, exceto se o locatário indicar



culposamente endereço desatualizado do locador, caso em que o imóvel só será considerado devolvido na data da efetivação da notificação.

§ 4º Ao ser notificado, o locador poderá ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, desde que transcorrido o prazo previsto no § 7º deste artigo, sendo que, as chaves não retiradas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) serão descartadas pela serventia.

§ 5º A devolução do imóvel não afasta eventuais outras obrigações contratuais ou legais do locatário, incluindo o pagamento de aluguéis e acessórios da locação, IPTU, contas de água e luz, juros de mora, multas ou penalidades e indenizações por danos ao imóvel.

§ 6º Após o requerimento de notificação, fica proibido ao locatário ingressar no imóvel para qualquer finalidade, ressalvada a hipótese do parágrafo seguinte.

§ 7º No prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis após o requerimento da notificação, o locatário poderá requerer ao Tabelião de Notas da Comarca do imóvel a lavratura de ata notarial visando a comprovação da situação do imóvel e de outros aspectos relevantes, ficando autorizado a acompanhar o tabelião de notas durante a vistoria do imóvel.

§ 8º Para a efetivação da vistoria de que trata o parágrafo anterior, o Tabelião de Notas poderá retirar as chaves do imóvel com o registrador, devendo devolvê-las em até 2 (dois) dias úteis.”

Art. 3º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 160-A:

“Art. 160-A. As notificações extrajudiciais poderão ser efetivadas pessoalmente, por via postal, por meio eletrônico e por edital, sempre pelo Oficial de Registro do local do domicílio do destinatário, certificando-se o resultado positivo ou negativo.

§ 1º O serviço das notificações e diligências pessoais poderá ser realizado por escreventes designados pelo oficial, nos dias úteis e sábados, entre 6h e 21h.

§ 2º A notificação pessoal feita em condomínio edilício, loteamento e demais locais com controle de acesso que impeça a entrada do notificador, será efetivada por meio da entrega a funcionário da portaria ou ao responsável pelo recebimento de correspondências, desde que tenham transcorrido, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis do envio de carta



ou mensagem eletrônica ao destinatário solicitando seu comparecimento à serventia.

§ 3º Quando, por duas vezes, o destinatário, seu representante legal ou seu procurador, não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo requerente para ser notificado ou quando houver suspeita razoável de ocultação, o notificador intimará qualquer pessoa próxima do destinatário, parente ou não, incluindo vizinhos e funcionários da portaria, que no dia útil imediato voltará ao local para efetuar a notificação por hora certa, no horário que designar.

§ 4º Feita a notificação por hora certa, o registrador enviará, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, carta ao endereço do destinatário indicado pelo requerente, dando-lhe ciência de sua notificação.

§ 5º Não sendo possível a entrega da notificação nem ao próprio destinatário nem a funcionário da portaria ou responsável pelas correspondências, e não sendo o caso de notificação por hora certa, o oficial deverá averbar o resultado negativo da notificação, descrevendo as peculiaridades das diligências realizadas e certificando que o destinatário não pôde ser localizado ou se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme as circunstâncias concretas.

§ 6º Será considerado em local inacessível o destinatário com endereço cujo acesso exponha o notificador a grave risco de segurança ou situado em condomínio edilício ou de lotes, loteamento e demais locais com controle de acesso, quando tenha sido impedida a entrada do notificador ao imóvel do destinatário e não tenha sido possível a entrega a funcionário da portaria ou responsável pelas correspondências, na forma deste artigo.

§ 7º Quando o destinatário, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, ou quando frustradas as demais hipóteses de notificação, o interessado poderá requerer ao registrador a notificação por edital, que deverá ser publicado eletronicamente por uma vez e permanecer disponível por 60 (sessenta) dias corridos na plataforma do SERP, devendo ser permitida a consulta, sem custo, por qualquer pessoa.

§ 8º As citações e demais comunicações judiciais poderão ser feitas por meio de notificação extrajudicial, pessoalmente, por via postal ou por meio eletrônico, desde previamente comunicado ao Juízo em que corra o processo, pela parte interessada, a quem incumbirá o pagamento dos respectivos



emolumentos.

§ 9º Os avisos registrais enviados pelo Oficial de Registro de títulos e documentos, por carta simples ou por qualquer outro meio tecnológico, servirão como prova plena da remessa de documentos a endereços físicos, eletrônicos ou a números telefônicos, conforme indicado pelo requerente.

§ 10º O aviso registral ficará sujeito a emolumentos limitados ao valor máximo de R\$ 1,00 (um real) por página, acrescido do reembolso dos custos de envio, já incluída nessa taxa a averbação do envio para o destinatário. Aplica-se o valor acima em todo o território nacional enquanto não for editada lei estadual específica, sendo vedada a incidência de acréscimos em conformidade com o disposto no inciso I do § 2º do art. 2º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.

§ 11 O aviso registral referido no § 9º poderá ser utilizado para os fins do art. 43, § 2º, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.”

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 entra em vigor no ato da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator

