

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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 * LexEdit



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Celso Russomanno
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD236448868000>

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

Considero, 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 detalhamentos 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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 *



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 descurar 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.



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 *



Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator

Apresentação: 28/08/2023 16:50:38.913 - CDC
PRL 3 CDC => PL 3999/2020

PRL n.3



LexEdit



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Celso Russomanno
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD236448868000>

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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 *



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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 *



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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 *



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 regstral 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 regstral 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



* C D 2 3 6 4 4 8 8 6 8 0 0 * LexEdit

