



CAMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 3.999, DE 2020 (DO SR. Hugo Leal)

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei n.º 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 ADITIVA

Acrescentem-se os seguintes §§ 4º e 5º e a seguinte alínea “f” ao § 1º todos ao art. 66-B da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 (redação dada pelo art. 2º do Substitutivo ao PL n.º 3.999, de 2020):

Art. 2º

.....

.....

.....

.....

f) prova de tentativa de negociação por parte do locador, ou seu preposto, esclarecendo ao locatário o uso do despejo extrajudicial em caso de insucesso;

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 265 | CEP 70160-900
Brasília-DF

Tel (61) 3215-2265 | dep.felipefrancischini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD242241751700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Francischini

Apresentação: 21/06/2024 14:47:56.513 - CCJC
EMC 1/2024 CCJC => PL 3999/2020
EMC n.1/2024



* C D 2 4 2 2 4 1 7 5 1 7 0 0 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

Apresentação: 21/06/2024 14:47:56.513 - CCJC
EMC 1/2024 CCJC => PL 3999/2020
EMC n.1/2024

§ 4º Fica facultado ao locador efetuar o protesto extrajudicial da dívida de aluguel no tabelionato do domicílio do devedor como forma de atendimento do disposto no caput, dispensando-se a necessidade de qualquer outra comunicação adicional.

§ 5º. O disposto na alínea “f”, do § 1º fica atendido com a comprovação da proposta de solução negocial prévia ao protesto apresentada perante o tabelionato do domicílio do devedor, nos termos do art. 11-A da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997 e de sua regulamentação.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda visa introduzir importantes aperfeiçoamentos no texto legislativo sob exame desta doura Comissão para torná-lo mais equilibrado e justo para todas as partes envolvidas, à medida que busca conciliar a necessidade de comunicação prévia do despejo extrajudicial com a efetividade e a celeridade do processo, promovendo uma maior harmonia nas relações locatícias e no sistema jurídico como um todo.

As alterações propostas nos §§ 4º e 5º e na alínea “f” do § 1º todos do art. 66-B da Lei nº 8.245, de 1991, conforme redação dada pelo art. 2º do referido Substitutivo, são fundamentais para assegurar uma solução negocial prévia que pode evitar conflitos e litígios desnecessários, promovendo, assim, um ambiente de negociação ainda mais saudável entre locadores e locatários.

A inclusão da alínea “f” ao § 1º do art. 66-B, que requer a prova de tentativa de negociação por parte do locador, ressalta a importância de um esforço inicial para resolver o conflito de forma amigável. Este dispositivo

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 265 | CEP 70160-900
Brasília-DF

Tel (61) 3215-2265 | dep.felipefrancischini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD242241751700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Francischini



* CD242241751700 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

encoraja as partes a buscar uma solução consensual antes de recorrer ao despejo extrajudicial, o que pode reduzir significativamente o desgaste emocional e financeiro decorrente de processos judiciais.

Tal abordagem é alinhada com os princípios de boa-fé e cooperação que devem nortear as relações contratuais, especialmente em tempos de dificuldade econômica.

O § 4º estabelece a faculdade do locador de efetuar o protesto extrajudicial da dívida de aluguel no tabelionato do domicílio do devedor e permite uma comunicação formal da inadimplência sem a necessidade de procedimentos judiciais complexos. Entretanto, o § 5º complementa o § 4º ao considerar a proposta de solução negocial prévia ao protesto como prova de tentativa de negociação.

Esta disposição assegura que o locador demonstre total boa-fé ao oferecer uma outra oportunidade para o locatário resolver a inadimplência. Este procedimento prévio é um passo crucial para a manutenção de relações contratuais justas e equilibradas, permitindo ao locatário a chance de evitar a descontinuidade de contrato mediante um acordo amigável.

A implementação dessas medidas pode resultar em uma significativa diminuição do número de processos judiciais relacionados a despejos, desafogando o sistema judiciário e permitindo que os tribunais se concentrem em casos mais complexos. Ao incentivar a solução negocial prévia, promove-se a cultura da resolução de conflitos de maneira mais eficiente e menos conflituosa.

Portanto, a adoção desta Emenda é essencial para fortalecer o equilíbrio nas relações de locação, otimizar a negociação prévia como um caminho salutar para a resolução de conflitos e, assim, representar um avanço significativo na legislação de locações urbanas, beneficiando locadores e locatários e contribuindo para um ambiente jurídico mais justo e eficiente.

Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 265 | CEP 70160-900
Brasília-DF

Tel (61) 3215-2265 | dep.felipefrancischini@camara.leg.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD242241751700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Francischini

Apresentação: 21/06/2024 14:47:56.513 - CCJC
EMC 1/2024 CCJC => PL 3999/2020
EMC n.1/2024



* CD242241751700 *



CAMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

Dante do exposto, contamos com o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta emenda, que certamente trará grandes benefícios para a sociedade como um todo.

Apresentação: 21/06/2024 14:47:56.513 - CCJC
EMC 1/2024 CCJC => PL 3999/2020
EMC n.1/2024

Sala da Comissão, em de junho de 2024.

Deputado **FELIPE FRANCISCHINI**
UNIÃO BRASIL/PR



Câmara dos Deputados | Anexo III – Gabinete 265 | CEP 70160-900
Brasília-DF
Tel (61) 3215-2265 | dep.felipefrancischini@camara.leg.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD242241751700>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Francischini



* C D 2 4 2 2 4 1 7 5 1 7 0 0 *