



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.287, DE 2021

Acrescenta parágrafo ao art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para estabelecer que é de competência exclusiva do Judiciário a apreciação de ação de despejo.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado GILSON MARQUES

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.287, de 2021, de iniciativa do Deputado Carlos Bezerra, trata de acrescentar parágrafo ao art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei das Locações Imobiliárias Urbanas), a fim de ali enunciar a competência exclusiva do Poder Judiciário para a apreciação de ação de despejo, mesmo que haja compromisso arbitral em sentido contrário.

É apontado, no referido projeto de lei, que a lei almejada entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

Para justificar a iniciativa legislativa em tela, o respectivo autor assinalou que a ação de despejo, uma vez que envolve pedidos para determinação judicial de desocupação e restituição do imóvel e imissão da posse, teria natureza executória e, por conseguinte, não admitiria a disputa locatícia a intervenção arbitral, comportando somente a apreciação pelo Poder Judiciário.

De acordo com o que foi despachado nesta Câmara dos Deputados, a aludida proposição encontra-se distribuída, para análise e parecer, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (para pronunciamento quanto ao





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Apresentação: 26/06/2024 15:17:41.820 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 4287/2021

PRL n.1

mérito e nos termos do art. 54 do Regimento Interno desta Casa) a fim de tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Consultando os dados e informações disponíveis relativas à tramitação da referida matéria legislativa no âmbito desta Casa, verificamos que, no curso do prazo concedido para oferecimento de emendas nesta Comissão, nenhuma foi apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

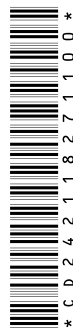
Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a proposta legislativa em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

O referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito processual, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição da República: Art. 22, caput e respectivo inciso I; Art. 48, caput; e Art. 61, caput). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, ela não contraria, à evidência, normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

No que diz respeito à técnica legislativa empregada no projeto de lei em foco, é de se verificar que se encontra de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001, salvo quanto a irregularidades notadas relacionadas à forma de veiculação do pretendido acréscimo de um parágrafo ao art. 59 da Lei das Locações Imobiliárias Urbanas.

Passemos à análise, quanto ao mérito, do conteúdo propositivo emanado da referida proposição.



* C D 2 4 2 1 1 8 2 7 1 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Apresentação: 26/06/2024 15:17:41.820 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 4287/2021

PRL n.1

De acordo com a Lei da Arbitragem (Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996), poderão as pessoas capazes de contratar se valer do mecanismo da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis, submetendo a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendidos a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

Por disposição expressa na mesma lei, a referida faculdade é também atribuída a órgãos e entidades da administração pública direta e indireta.

Muito embora opiniões contrárias e críticas possam ser dirigidas ao emprego de métodos alternativos de resolução de conflitos como a arbitragem, entendemos que eles podem favorecer a resolução de disputas locatícias de forma mais rápida e simplificada e menos onerosa para as partes envolvidas.

Por outro lado, atribuir ao Poder Judiciário competência exclusiva para a conciliação e julgamento de ações de despejo – vedando, dessa feita, o emprego do mecanismo da arbitragem no tocante às disputas locatícias – é medida que poderá contribuir para a sobrecarga de ações submetidas ao Poder Judiciário, o que, por seu turno, poderá levar a uma maior morosidade na obtenção de decisões judiciais em prejuízo da celeridade e efetividade processuais.

Vale lembrar ainda que processos judiciais geralmente envolvem custos significativos com o pagamento de honorários advocatícios, custas processuais e despesas com perícias, o que poderá implicar, caso seja adotada a providência legislativa visada por intermédio do projeto de lei em exame, ônus mais elevados para locadores e locatários, tornando a resolução dos conflitos entre si mais dispendiosa.

Cabe registrar, enfim, que a possibilidade ampla de se recorrer a soluções extrajudiciais, acolhida no ordenamento jurídico, afigura-se judiciosa também por proporcionar maior flexibilidade na resolução de conflitos, permitindo que as partes escolham o método que melhor atenda às suas necessidades específicas, inclusive nas disputas locatícias.

Assim, face aos argumentos aqui expendidos, avaliamos que não merece prosperar a inovação pretendida por intermédio do projeto de lei em análise.



* C D 2 4 2 1 1 8 2 7 1 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL GILSON MARQUES

Diante do exposto, o nosso voto, neste Colegiado, é, portanto, pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 4.287, de 2021.

Sala da Comissão, em 11 de junho de 2024.

Deputado GILSON MARQUES
Relator

Apresentação: 26/06/2024 15:17:41.820 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 4287/2021

PRL n.1



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD242118271100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Gilson Marques

