

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

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

Relatora: Deputada CAROLINE DE TONI

I - RELATÓRIO

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.

Na Comissão de Defesa do Consumidor, o ilustre Deputado Celso Russomano relatou a matéria e proferiu voto pela aprovação do Projeto na forma de um Substitutivo em 09/12/2022.

Na oportunidade, reconheceu, 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.

Considerando, 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, o Deputado Celso Russomano ofereceu 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.

Em 29/05/2023, todavia, 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.

O relator entendeu haver pertinência as modificações na SBE 1 CDC. 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.

Após a aprovação do parecer, com substitutivo, na âmbito da CDC, o processo foi remetido à esta comissão e, por conseguinte, submentido a minha



relatoria.

II - VOTO DA RELATORA

Quanto à **constitucionalidade formal**, o exame das proposições perpassa pela verificação de três aspectos centrais: (i) saber se a matéria está inserida na competência legislativa da União, privativa ou concorrente, (ii) analisar a legitimidade da iniciativa parlamentar para apresentação do projeto de lei, e, por fim, (iii) examinar a adequação da espécie normativa utilizada.

Quanto ao *primeiro* aspecto, é competência legislativa da União, uma vez que o projeto de lei versa sobre direito civil, **conteúdo inserido no rol de competências legislativas privativas da União**.

Analisada a compatibilidade formal, será examinada, a seguir, a **constitucionalidade material** da proposição e do Substitutivo. E ao fazê-la assento, de plano, que **não vislumbramos nenhum ultraje ao conteúdo** da Constituição da República de 1988.

No tocante à **juridicidade**, o meio escolhido pelo projeto de lei ordinário e pelo Substitutivo se afiguram adequado para atingir o objetivo pretendido, além de as normas neles constantes ostentarem os atributos de generalidade, de abstração e de autonomia, e inovarem no ordenamento jurídico.

Passa-se, então, à análise de **mérito** da proposição e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Considero o tema de extrema relevância, busca dar maior celeridade e eficiência ao procedimento de desocupação de imóveis locados cujos locatários encontram-se em situação de inadimplemento.

Todavia, a despeito do avanço obtido por meio do parecer do ilustre deputado Celso Russomano, considero que há ainda mais espaços para aprimoramentos, uma vez que o Substitutivo aprovado na Comissão de Defesa do Consumidor previu a participação conjunta do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis. No entanto, diante da análise da matéria e do objetivo de



desburocratização, apresenta-se uma alternativa que concede ao locador a faculdade de escolher entre realizar o procedimento na serventia extrajudicial que entender mais adequada para atender o escopo desta legislação.

Essa flexibilidade respeita a competência das serventias extrajudiciais, que possuem capacidade técnica e fé pública para conduzir notificações, lavrar atas e certificar atos relacionados à desocupação de imóveis. Em localidades onde uma das serventias seja mais acessível ou eficiente, essa opção permite maior aderência ao modelo extrajudicial, conferindo praticidade e economia às partes envolvidas.

A escolha entre as serventias reduz a sobrecarga em um único cartório e favorece a descentralização dos serviços. Além disso, o procedimento pode ser moldado às preferências e necessidades das partes, sem comprometer a segurança jurídica ou a celeridade do processo.

Ao permitir essa escolha, o modelo proposto harmoniza-se com o princípio da eficiência administrativa, garantindo que o objetivo de desjudicialização seja alcançado sem a imposição de ônus desnecessários às partes. Essa alternativa atende às expectativas de desburocratização e acessibilidade, promovendo uma solução flexível e eficiente.

Ainda é importante destacar que o ilustre deputado Felipe Francishini apresentou a emenda a EMC 1/2024 que foi rejeitada por não atender aos critérios estabelecidos no art. 54 do Regimento Interno. O dispositivo exige que as emendas apresentadas sejam compatíveis com os princípios de clareza, objetividade e pertinência temática, além de preservar a unidade e coerência legislativa. A EMC 1/2024, embora meritória em parte, apresentou redações confusas, falta de uniformidade com o texto base e não trouxe inovações substanciais que justificassem sua inclusão, comprometendo a harmonia do conjunto normativo.

Pelo exposto, votamos no sentido da constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.999/2020, na forma do Substitutivo adotado pela Comissão de Defesa do



Consumidor, com subemenda substitutiva anexa, e pela constitucionalidade, injuridicidade, má técnica e, no mérito pela rejeição da EMC 1/2024..

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputada CAROLINE DE TONI
Relatora

**SUBEMENDA SUBSTITUTIVA AO SUBSTITUTIVO DA CDC
(PL 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, e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, que dispõe sobre os registros públicos, 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 1.991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências, e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.



Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 66-A, 66-B, 66-C, 66-D, 66-E , 66-F , 66-G , 66-H, 66-I e 67-A:

“Art. 66-A. O procedimento de despejo extrajudicial poderá ser utilizado na hipótese de desfazimento da locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e acessórios da locação, de diferenças de aluguel ou somente de qualquer dos acessórios da locação, independentemente de estipulação no contrato de locação.

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador ou seu procurador, representado por advogado na forma do art. 103, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2.015), requererá aos serviços notariais ou de registro, nos termos do art. 5º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, 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:

- I. documento de identificação e declaração de domicílio do locador e do seu procurador;
- II. prova da locação;
- III. planilha que demonstre o débito total vencido;
- IV. indicação de conta corrente bancária para depósito dos aluguéis e encargos, ou outro meio idôneo de pagamento a ser utilizado, a tempo e obrigatoriamente para fins da purgação da mora; e
- V. indicação de local para a entrega de declaração do locatário de desocupação voluntária e devolução das chaves, bem como do endereço do serviço notarial ou de registro caso o locador se recuse recebê-las.

§ 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 notificação com resultado positivo ou de dez dias contados da notificação por hora certa

§ 4º A purgação da mora deverá ser total, inclusive somando-se os aluguéis e encargos vincendos até a data da sua realização, acrescidos de multa, juros, correção monetária, eventuais honorários advocatícios ajustados em contrato e indicados na planilha, quando a medida for providenciada por intermédio do mesmo, bem como os emolumento que são devidos em razão dessa.

§ 5º Caso não haja a purgação da mora, a importância correspondente aos emolumentos dispendidos e devidamente comprovados poderão ser acrescidos no valor da ação de cobrança ou da execução.

§ 6º Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à data do requerimento de notificação previsto no art. 66 – B.

Art. 66-C A desocupação voluntária deverá ser formalizada pelo locatário mediante declaração e entrega das chaves ao serviço notarial ou de registro, que a certificará, noticiará ao locador, entregando-as a este que poderá ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, sem prejuízo da possibilidade da cobrança dos valores pendentes pelas vias próprias.

Parágrafo único. O Locador ao retirar as chaves no serviço notarial ou de registro, para fins de apuração do estado do imóvel, poderá convidar o locatário para uma vistoria conjunta em dia e horário certo ou ainda providenciar na mesma data declaração para atestar o estado do imóvel.



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 e sem a sua ouvida, expedindo-se mandado único para cumprimento em 15 (quinze) dias da intimação e do despejo coercitivo, independentemente de o contrato estar provido de qualquer das garantias previstas no art. 37 desta Lei.

§ 1º O pedido deverá ser apresentado acompanhado de certidão dos serviços notariais ou de registro comprovando a notificação do locatário, bem como de declaração do locador de que não houve a purgação da mora ou a desocupação voluntária do imóvel.

Art. 66 E - Se verificado, atestado ou documentado que o imóvel está ocupado por pessoa diversa do locatário, o juiz deferirá liminarmente o despejo, ordenando o respectivo cumprimento ao Oficial de Justiça no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Art. 66 F. O Locador poderá solicitar declaração ao serviço notarial ou de registro para atestar que o imóvel não está ocupado por ninguém e nesta hipótese ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, independentemente do pedido de cumprimento judicial.

Art. 66 G. Poderá o locatário, no prazo concedido na notificação para desocupação voluntária do imóvel, provocar o juiz competente para o despejo, para que aprecie irregularidade comprovada de plano no procedimento ou valor a maior na planilha apresentada pelo locador, instruindo seu requerimento com prova do pagamento na conta corrente do Locador do saldo incontroverso.

§ 1º Qualquer decisão que interfira no procedimento de despejo extrajudicial deverá, obrigatoriamente, pautar-se na apresentação de



prova inequívoca e depósito por parte do locatário, inclusive em caso de requerimento de tutela provisória ou questionamento dos valores para purga da mora.

§ 2º Caducará o direito não exercitado no prazo do *caput*, inclusive aquele descrito no § 1º.

Art. 66 H. A desocupação do imóvel locado não elidirá o dever de cumprimento das obrigações legais ou contratuais do Locatário, dentre elas incluído o dever de pagar aluguéis, demais despesas convencionadas, multas e indenizações por danos ao imóvel ou decorrentes de seu inadimplemento contratual.

Art. 66 - I Qualquer dos contratantes poderá se valer de declaração do serviço de registro ou notarial para documentar o estado e outros aspectos relevantes do imóvel concernentes à locação até a data da devolução ou do depósito das chaves.

“Art. 67-A O locatário, ao exercer o direito previsto no art. 4º desta Lei, poderá requerer ao serviço de registro ou notarial, 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:

- I. documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário;
- II. prova da locação; e
- III. declaração de que o imóvel foi desocupado voluntariamente, com renúncia sobre qualquer eventual bem móvel que tenha permanecido no imóvel ou a indenização por eventual benfeitoria ou acessao introduzida;

§ 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, inclusive as decorrentes da introdução de alterações, benfeitorias ou acessos não autorizadas ou não retiradas conforme tenha sido contratado..

§ 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 serviço de registro ou notarial declaração visando a comprovação da situação do imóvel e de outros aspectos relevantes, ficando autorizado a acompanhar os titulares de serviços notariais ou de registro durante a vistoria do imóvel.

§ 8º Para a efetivação da vistoria de que trata o parágrafo anterior, os serviços notariais ou de registro 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 1.973, 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, pelos serviços notariais ou de registro, 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 serviço notarial ou de registro 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 serviço notarial ou de registro 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 serviço notarial ou de registro a notificação por edital, que deverá ser publicado eletronicamente por uma vez e permanecer disponível por 60 (sessenta).

Art. 4º O artigo 59, da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991, passa a vigorar acrescido do seguinte §1º inciso X:

X – nas hipóteses dos artigos 66 – D e 66 – E desta lei.

Art. 5º Não se aplicam as disposições desta lei aos processos judiciais em curso.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Deputada CAROLINE DE TONI
Relatora

