



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

**SUBEMENDA SUBSTITUTIVA ADOTADA PELA CCJC
AO SUBSTITUTIVO DA CDC
AO PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020**

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

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.



* C D 2 5 7 3 6 4 0 1 5 8 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

§ 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.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD257364015800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Paulo Azi

* C D 2 5 7 3 6 4 0 1 5 8 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

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.





CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

§ 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 acesso 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



* C D 2 5 7 3 6 4 0 1 5 8 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

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.





CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Apresentação: 12/06/2025 10:20:00.600 - CCJC
SBE-A 1 CCJC => PL 3999/2020

SBE-A n.1

§ 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 Nao se aplicam as disposições desta lei aos processos judiciais em curso.

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

Sala da Comissão, em 10 de junho de 2025.

Deputado PAUZO AZI
Presidente



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD257364015800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Paulo Azi



* C D 2 5 7 3 6 4 0 1 5 8 0 0 *