



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.999-B, DE 2020

(Do Sr. Hugo Leal)

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; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste; pela rejeição das emendas nºs 1 e 2, de 2022, apresentadas ao Substitutivo; e pela aprovação da emenda nº 3, de 2023, apresentada ao Substitutivo, com Substitutivo (relator: DEP. CELSO RUSSOMANNO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste, na forma do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, com subemenda substitutiva; e pela constitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição da emenda apresentada nesta Comissão (relatora: DEP. CAROLINE DE TONI).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- 1º Substitutivo oferecido pelo relator
- Emendas apresentadas ao substitutivo (2) - 2022
- Parecer do relator às emendas apresentadas ao substitutivo
- Emenda apresentada ao substitutivo - 2023
- Parecer do relator à emenda apresentada ao substitutivo
- 2º Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Emenda apresentada na Comissão
- Parecer da relatora
- Subemenda substitutiva oferecida pela relatora
- Parecer da Comissão
- Subemenda substitutiva adotada pela Comissão

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 artigos 66-A, 66-B, 66-C, 66-D, 66-E, 66-F, 66-G e 66-H:

“Art. 66-A. O procedimento de despejo extrajudicial, previsto nos artigos 66-B ao 66-H, aplica-se, exclusivamente, às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, nos termos do art. 9º, III desta Lei.

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Tabelião do Ofício de Notas situado na comarca do imóvel locado, que lavre ata notarial, na qual deverá constar cada fase do procedimento a seguir descrito.

§ 1º O pedido de lavratura da ata notarial, para os fins do disposto no *caput*, será subscrito conjuntamente por advogado, salvo se o locador lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º Sem prejuízo dos demais requisitos para lavratura da ata notarial, o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locador;
- b) prova do contrato de locação;
- c) prova de tentativa de negociação por parte do locador, ou seu preposto, esclarecendo ao locatário o uso do despejo extrajudicial em caso de insucesso;
- d) planilha para fins de purga da mora, nos termos do art. 62, II e suas alíneas desta Lei; e
- e) indicação de conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purga da mora;

Art. 66-C. Em até 30 (trinta) dias corridos da lavratura da ata notarial, o locador promoverá a notificação do locatário para purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória, nos termos dos artigos seguintes, ou para desocupar

voluntariamente o imóvel, igualmente, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º Sob pena de nulidade, a notificação deverá ser subscrita conjuntamente por advogado, salvo se o locador lhe outorgar poderes para fazê-lo em seu nome.

§ 2º A notificação referida no *caput* será remetida por meio do Registro de Título e Documentos ou serventia que o substitua, na qual constarão as informações que identifiquem a ata notarial lavrada perante o Ofício de Notas escolhido.

§ 3º O prazo de desocupação ou de purga será contado a partir do recebimento da notificação ou do atestado do oficial competente quanto ao recebimento por parte do locatário.

§ 4º Caso o imóvel esteja ocupado por pessoas diversas do locatário ou seus familiares, o oficial competente fará constar tal informação na certidão própria, identificando, sempre que possível, os ocupantes.

§ 5º No caso do § 4º, os ocupantes serão tidos como notificados.

§ 6º Sob pena de nulidade, constará da notificação, além da qualificação das partes, a exposição sumária dos fatos e o disposto no *caput*:

I - os valores discriminados na forma do art. 62, II e suas alíneas, desta Lei, cabível a inclusão dos aluguéis e encargos vincendos, a partir da data do protocolo no Ofício de Notas;

II - a indicação de banco, agência e da conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purga da mora;

III - a indicação de que a notificação se faz com fundamento no art. 66-A e seguintes desta Lei.

§ 7º O locador apresentará perante o Tabelião do Ofício de Notas, para fins de complementação das informações constantes da ata notarial originalmente lavrada, o comprovante de notificação, em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de recebimento da notificação, salvo se já tiver ocorrido a comprovação da purga da mora pelo locatário, cuja informação deverá constar na ata notarial lavrada.

Art. 66-D. O locatário, no prazo concedido na notificação, poderá desocupar o imóvel, comunicando tal escolha ao Tabelião do Ofício de Notas, com a entrega das chaves mediante recibo na sede da serventia, ou purgar a mora, sempre depositando os valores integrais na conta indicada pelo locador.

§ 1º Poderá ainda o locatário no prazo do *caput* provocar o juiz competente, nos termos do art. 58, II desta Lei, para que aprecie comprovada irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador.

§ 2º Qualquer decisão que interfira no procedimento de despejo extrajudicial deverá, obrigatoriamente, pautar-se na apresentação de prova inequívoca por parte do locatário, inclusive em caso de requerimento de tutela provisória ou questionamento dos valores para purga da mora.

§ 3º Caducará o direito não exercitado no prazo do *caput*, inclusive aquele descrito no § 1º.

Art. 66-E. Findo o prazo estipulado para a purga da mora, o locador comparecerá ao Ofício de Notas, em até 30 (trinta) dias corridos, para verificar a comunicação de purga da mora por parte do locatário.

§ 1º Caso tenha ocorrido a purga da mora, o locador, no prazo de 10 (dez) dias úteis, manifestará sua concordância ou discordância acerca do valor depositado.

§ 2º Caso não se manifeste no prazo do § 1º, o Tabelião fará constar tal informação da ata notarial, encerrando o procedimento do despejo extrajudicial, observado o disposto no § 4º do art. 66-F.

Art. 66-F. O Tabelião do Ofício de Notas descreverá minuciosamente os acontecimentos, encerrando a ata notarial, findos os prazos acima expostos.

§ 1º Se encerrada constando a concordância do locador quanto à purga da mora, permanecerá válido e eficaz o contrato de locação, observado o disposto no art. 62, parágrafo único desta Lei.

§ 2º Se encerrada constando a ausência de purga da mora ou a discordância do locador quanto ao depósito por parte do locatário, fica desde logo rescindida a locação e decretado o despejo compulsório, salvo decisão ulterior proferida por juiz competente.

§ 3º Se encerrada constando a desocupação voluntária, observar-se-á o art. 66-D desta Lei.

§ 4º Se encerrada constando que o locador não se manifestou no prazo do *caput* do art. 66-E, o locador decairá do direito de manejar o despejo extrajudicial, cabendo apenas a retomada pela modalidade judicial naquela relação locatícia, salvo acordo escrito entre as partes.

Art. 66-G. O Tabelião do Ofício de Notas oficiará o Tribunal de Justiça, informando todo o procedimento, anexando ao ofício a ata notarial, com informação clara acerca da hipótese do § 2º do art. 62-F, para que seja distribuída ao juiz competente, nos termos do art. 58, II.

§ 1º Sob pena de responsabilidade pessoal, o Tabelião do Ofício de Notas promoverá o envio do ofício em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de encerramento da ata notarial.

§ 2º Recebido o ofício e presentes os requisitos descritos nos artigos anteriores, o juiz autorizará o despejo nos termos do art. 66-H e o seu cumprimento por oficial de justiça.

§ 3º Contra a decisão que não autoriza o despejo, caberá agravo de instrumento.

§ 4º Em se tratando de rito especial, o locatário ou o terceiro não poderão intervir no procedimento descrito no § 2º, sendo somente obstado o despejo já autorizado pelo juiz por decisão proferida em procedimento autônomo, nos termos do § 1º do art. 66-D.

§ 5º Cabe ao locador efetuar o adiantamento das custas e emolumentos necessários para remessa e processamento do ofício previsto no *caput*.

Art. 66-H. Autorizado o despejo, o Oficial de Justiça cumprirá, em até 30 (trinta) dias corridos, ao despejo compulsório, podendo se servir de auxílio de força policial, caso seja necessário.

§ 1º O locador ou seu procurador, munido de instrumento de procuração, deverá acompanhar a diligência.

§ 2º Caso encontre pessoas estranhas à locação, já identificadas ou não, o Oficial de Justiça as identificará e cumprirá a ordem de desocupação compulsória, transmitindo a posse direta do imóvel ao locador ou seu procurador.

§ 3º Caso encontre o imóvel locado guarnecido de coisas estranhas àquelas descritas no contrato de locação, desde já, ficará o locador, ou seu procurador, nomeado depositário dos bens.

§ 4º Sempre que possível, o Oficial de Justiça fará contato com o locatário para agendar data mais conveniente para despejo, observado o prazo do *caput*.

§ 5º Sem prejuízo do disposto nos parágrafos antecedentes, a desocupação poderá, excepcionalmente, ser obstada por determinação judicial.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos artigos 67-A e 67-B:

“Art. 67-A. O locatário, exercendo o direito descrito no art. 4º desta Lei, poderá promover a consignação de chaves, para fins de devolução do imóvel locado, perante Tabelionato do Ofício de Notas do local.

§ 1º O pedido de lavratura da ata notarial, para os fins do disposto no *caput*, será subscrito conjuntamente por advogado, salvo se o locatário lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º Para os fins dispostos no *caput*, será lavrada ata notarial, devendo dela constar:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário;
- b) prova do contrato de locação;

c) comprovante da ciência do locador acerca do interesse na devolução do imóvel; e

d) comprovante de tentativa de devolução do imóvel e recusa injustificada do locador, fundamentada ou não;

§ 3º O silêncio do locador importará em recusa injustificada para os fins do inciso IV do § 2º deste artigo.

§ 4º A ata notarial poderá incluir a verificação das condições do imóvel quando da entrega das chaves.

67-B. Lavrada a ata notarial, deverá o locatário promover notificação do locador no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de não ser reconhecida a devolução.

§ 1º Sob pena de nulidade, a notificação deverá ser subscrita conjuntamente por advogado, salvo se o locatário lhe outorgar poderes de representação.

§ 2º A notificação referida no *caput* será remetida por meio do Registro de Título e Documentos ou serventia que o substitua, na qual constarão as informações que identifiquem a ata notarial lavrada perante o Tabelionato do Ofício de Notas escolhido.

§ 3º Notificado o locador, independente da retirada das chaves, será reconhecida a devolução do imóvel na data da lavratura da ata notarial, sem prejuízo do posterior cumprimento das obrigações contratuais remanescentes, entre as quais:

I - pagamento de aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

II - juros de mora, multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

III - indenizações por reparos ou danos ao imóvel, incluída a reversão de reformas não pactuadas." (NR)

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 entre em vigor 1 (um) ano após a sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A *desjudicialização* (termo cunhado para denominar a avocação, para a seara extrajudicial, de certos procedimentos que, originalmente, dependiam da atuação exclusiva do Poder Judiciário) é um fenômeno que vem ganhando espaço no

ordenamento jurídico nacional. O divórcio extrajudicial (Lei nº 11.441/07), o Inventário e Partilha Extrajudicial (Lei nº 11.441/07), a Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997) e a usucapião extrajudicial (Lei nº 13.105/2015), são alguns exemplos de movimentos bem sucedidos em que se reposicionou a atuação do Poder Judiciário e que, em pouco tempo, deram nova dinâmica às relações sociais.

Essa tendência se justifica pelo iminente colapso do Poder Judiciário, ocasionado por um sistema que exige a atuação do judiciário como única solução possível.

Apenas para ilustrar esta circunstância, segundo o Conselho Nacional Justiça¹, no ano de 2019, a duração média de processos pendentes em fase de execução no Poder Judiciário Estadual foi de, aproximadamente, 6 (seis) anos e 2 (dois) meses, para além do monstruoso acervo de mais de 55 (cinquenta e cinco) milhões de processos (somente na Justiça Estadual).

Nesta conjuntura, a adoção de medidas de *desjudicialização* são salutares e catalisadoras do avanço social, enquadrando-se nesse contexto o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves.

Para se ter noção do papel das locações no cenário nacional, segundo o Censo de 2019², dos 72.395 domicílios analisados, 13.282 são locados, ou seja, 18,34% da ocupação residencial do País é oriunda de contratos de locação.

Ademais, em sua imensa maioria, empresários se utilizam da locação para fixação de suas bases físicas de atuação, destacando mais uma vez papel essencial da modalidade para o Brasil.

Nessa lógica, caminhos que tornem a locação de imóveis mais competitiva, célere e viável, trará evidentes benefícios a cada um dos atores que integram esse tipo de relação jurídica, tão importante para o País.

Passando à análise do Projeto de Lei, ora *PL*, trataremos inicialmente o despejo extrajudicial.

Antecedendo o despejo, em regra, deparamo-nos com o seguinte cenário: não obstante os esforços conciliatórios característicos das relações

¹ <https://migalhas.com.br/arquivos/2019/8/art20190829-11.pdf>

² <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6821#resultado>

locatícias, nem sempre há sucesso na negociação/composição do inadimplemento do locatário e nos casos em que este inadimplemento se torna intolerável para os locadores, a Lei nº 8.245/91 lhes permite lançar mão do despejo judicial como mecanismo para a rescisão contratual e retomada do imóvel locado.

Assim, se o locador tem a prerrogativa de rescisão e retomada, vislumbrar uma tramitação de cerca de 6 (seis) anos para a desocupação do imóvel e a reassunção de sua disponibilidade econômica, se apresenta absolutamente incompatível com as necessidades sociais e com a celeridade processual, esculpida na Lei nº 13.105/2015, com graves consequências para o mercado, seus atores e ao acesso à locação.

Necessário lembrar que, ao contrário do que povoa parte do imaginário popular, boa parte dos locadores depende da locação de imóveis para subsistência, podendo-se usar como exemplo o Estado do Rio de Janeiro.

Assim, sem prejuízo das locações não-residenciais (em que funcionam operações econômicas, via de regra, bem assessoradas), em pesquisa realizada pelo SECOVI-RIO e pela Associação Brasileira Administradoras de Imóveis, foi constatado que 76,7% dos locadores residenciais possuem apenas um imóvel e dependem do aluguel para complementar renda³.

Ademais, em vista da baixa efetividade dos mecanismos de retomada, quanto à locação não-residencial, segundo índice FIPE-ZAP⁴, se viu grave queda do investimento em locações não-residenciais e na compra e venda de imóveis não-residenciais (adquiridos, em regra, para locação), tudo com íntima correlação à morosidade dos meios de solução de conflitos locatícios.

Sendo essa boa amostra do cenário nacional, a tramitação mais célere dos despejos por falta de pagamento, decorrentes de locações residenciais e não-residenciais, é política pública de urgentíssima implantação.

O despejo extrajudicial visa estabelecer um procedimento racionalizado para a rescisão e a retomada de imóveis locados na hipótese da falta

³ <https://www.secovirio.com.br/noticias/no-rj-767-dos-locadores-residenciais-possuem- apenas-um-imovel-e-dependem-desse-aluguel-para-complementar-renda/>

⁴ <https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/05/FipeZap-202004-Comercial.pdf>

de pagamento de aluguéis e encargos em locações residenciais mensais, por temporada e não-residenciais.

Inspirado em outros exemplos de desjudicialização, por meio da lavratura de ata notarial, notificações extrajudiciais e a possibilidade de questionamento judicial em cada uma de suas fases, o despejo extrajudicial emula com eficiência os principais aspectos peremptórios do despejo judicial por falta de pagamento, a saber: a ciência do locatário acerca do procedimento, a possibilidade de desocupar o imóvel voluntariamente, a possibilidade de purgar a mora, a rescisão contratual, a retomada do imóvel pelo locador e a apreciação do Poder Judiciário.

E, assim, para garantir o contraditório e a ampla defesa, ratifica-se no *PL* a prerrogativa constitucional de que o locatário, se entender que há irregularidade no procedimento, seja formal ou material, recorra ao Poder Judiciário para obstá-lo.

Nesse sentido, o *PL* respeita a dinâmica probatória do atual sistema, não trazendo qualquer tipo de inversão de ônus probatório. As matérias defensivas que podem ser alegadas pelo locatário, seguindo a lógica do art. 373, II da Lei nº 13.105/2015, continuarão a poder ser apreciadas pelo juiz competente.

A diferença trazida pelo *PL* é o reposicionamento do ônus do acesso ao Poder Judiciário. Assim, caberá ao locatário que discorde ou identifique irregularidade no procedimento mover a competente ação judicial para suspendê-lo, seguindo os passos do que ocorre com a Alienação Fiduciária em Garantia (Lei nº 9.514/97).

Sendo de especial preocupação no *PL* a garantia do contraditório e da ampla defesa, consta dos §§ 1º e 2º do art. 66-D que o locatário poderá provocar o “juiz competente, nos termos do art. 58, II desta Lei [Lei nº 8.245-91], para que aprecie comprovada irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador [para fins de purga da mora]”.

Nesse sentido, não há qualquer bloqueio à apreciação do Poder Judiciário, mas apenas a ressalva específica do § 2º, estabelecendo decaimento do direito no dobro do prazo legal (observado no procedimento judicial) que se possuiria para contestar ou purgar a mora no procedimento judicial.

Ademais, o § 2º do art. 66-F estabelece que mesmo decretado *ope legis* o despejo, poderá decisão judicial ulterior sustar a desocupação do imóvel, invocando tal prerrogativa o locatário ou eventuais ocupantes.

A fim de dar legitimidade ao procedimento, todos os atos têm participação de advogado e são verificados/certificados por Tabelião do Ofício de Notas da comarca do imóvel locado, que lavra ata notarial em que se constatarem os requisitos previstos no PL.

Lavrada a ata notarial e presentes os requisitos, o PL determina rescisão e o despejo compulsório, podendo o juiz competente rever tal situação, tornando possível sua autorização por meio de rito especial submetido a juiz competente, em que serão avaliados exclusivamente os requisitos formais previstos no PL.

O respeito ao Direito à Moradia (Art. 6º da CRFB) é igualmente caro ao PL. Por esta razão, em se tratando de norma constitucional de incidência direta sobre o caso concreto, caberá ao Poder Judiciário identificar eventuais violações a este vital direito, nos casos previstos na legislação aplicável.

Importa destacar que o despejo extrajudicial em si não viola o direito à moradia. Ao revés, observado o direito de purga da mora e intervenção do Poder Judiciário, emula fielmente a lógica já tolerada pelo procedimento judicial de despejo. Garantida a ampla defesa ao locatário, este terá sempre garantido o reconhecimento a eventual violação ao Direito à Moradia.

Feitas estas considerações acerca do despejo extrajudicial, passamos a analisar a consignação extrajudicial de chaves.

O art. 4º da Lei nº 8.245/91 prevê o direito do locatário em devolver o imóvel locado, pagando multa proporcional.

Este direito de denúncia vazia por parte do locatário é tido como direito potestativo por doutrina e jurisprudência, sendo incabível a recusa injustificada à devolução do imóvel e, por consequência, as chaves.

Ocorre que a Lei nº 8.245/91 não estabeleceu previsão do modo de exercício deste direito do locatário que, em muitas situações, se vê obrigado a promover a devolução das chaves mediante procedimento judicial.

Na linha de desjudicialização proposta neste PL e manejando as competências dos Tabeliães dos Ofícios de Notas, criou-se a possibilidade de consignação extrajudicial de chaves.

Assim, por meio do procedimento, o locatário poderá exercer sua prerrogativa sem oposição infundada do locador, desde que atendidos os requisitos legais.

Do mesmo modo, caso o locador vislumbre irregularidade, poderá requerer ao juiz competente que não reconheça a devolução como válida, cabendo-lhe o ônus do acesso ao Poder Judiciário.

As medidas em questão trarão celeridade e dinamismo ao mercado imobiliário, propiciando maior demanda, harmonização dos preços, adequação de garantias e menor burocracia, para as locações residenciais mensais, por temporada e não-residenciais, trazendo melhoramento social e justiça efetiva nestas relações de grande relevância.

Sala das Sessões, em de de 2020.

Deputado **HUGO LEAL**
PSD/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [*\(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015\)*](#)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

- I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;
- II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;
- III - fundo de garantia do tempo de serviço;

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da locação em geral

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia,

poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012*)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

.....

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

- I - por mútuo acordo;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

.....

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

- I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;
- II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;
- III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;
- IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;
- V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

VII - o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: [\("Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
c) os juros de mora;
d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. [\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. [\(Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público,

bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996](#))

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#))

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;

- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: ["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009](#)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

.....

.....

LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007

Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial."
(NR)

"Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Parágrafo único. (Revogado)." (NR)

Art. 2º O art. 1.031 da Lei nº 5.869, de 1973 - Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.031 A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

....." (NR)

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015

Código de Processo Civil.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL**LIVRO I****DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****TÍTULO I****DO PROCEDIMENTO COMUM**

.....

**CAPÍTULO XII
DAS PROVAS****Seção I
Disposições Gerais**

.....

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

§ 1º Nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do *caput* ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído.

§ 2º A decisão prevista no § 1º deste artigo não pode gerar situação em que a desincumbência do encargo pela parte seja impossível ou excessivamente difícil.

§ 3º A distribuição diversa do ônus da prova também pode ocorrer por convenção das partes, salvo quando:

I - recair sobre direito indisponível da parte;

II - tornar excessivamente difícil a uma parte o exercício do direito.

§ 4º A convenção de que trata o § 3º pode ser celebrada antes ou durante o processo.

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

I - notórios;

II - afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária;

III - admitidos no processo como incontroversos;

IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

.....

.....

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

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, de autoria do ilustre Deputado Hugo Leal, objetiva acrescentar 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 o objetivo de instituir e disciplinar o despejo extrajudicial (arts. 66-A a 66-D) e a consignação extrajudicial de chaves (art. 67-A).

A proposição tramita em regime ordinário e submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (arts. 24, II e 54, RICD).

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, não foram apresentadas emendas no prazo regimental de cinco sessões.

II - VOTO DO RELATOR



No Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, o ilustre Deputado Hugo Leal objetiva acrescentar à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) os arts. 66-A a 66-D, 67-A e 67-B, com o objetivo de instituir e disciplinar os procedimentos de despejo extrajudicial e de consignação extrajudicial de chaves nas locações de imóveis urbanos.

Em síntese, nos termos da proposta, o procedimento de despejo extrajudicial, que somente se aplicaria às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, ocorreria mediante requerimento do locador, devidamente assistido ou representado por advogado, ao Tabelião de Ofício de Notas situado na comarca da situação do imóvel. Da mesma forma, assegura ao locatário o direito de promover a consignação extrajudicial das chaves, em caso de silêncio ou recusa injustificada do locador, diante da sua intenção de devolver o imóvel.

Antes de aprofundarmos as discussões acerca do mérito da iniciativa, convém delinear o alcance da matéria nela veiculada à luz do campo temático desta Comissão. Muito embora haja controvérsias acerca da caracterização dos contratos de locação imobiliária regidos pela Lei do Inquilinato como típica relação de consumo, não podemos ignorar determinados contextos que, de forma bem distintiva, reclamam a incidência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor em tais negócios jurídicos.

Em um primeiro plano, reconhece-se natureza consumerista no contrato firmado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária que exerce a administração do bem. Tal entendimento, inclusive perfilado em jurisprudência mais recente, assenta-se no fundamento de que, ao atuar como mandatária do locador perante o inquilino, a administradora exerce a prestação de um serviço profissional, do qual o proprietário é o destinatário final fático e econômico.

Sob outro prisma, em que pese a existência de posicionamentos divergentes de parcela majoritária da doutrina e da jurisprudência, não há como desconsiderar que elementos característicos da relação de consumo se fazem presentes também no vínculo jurídico mantido entre a administradora do imóvel e o locatário, notadamente nos contratos de locação residencial. A imobiliária representa o proprietário perante o inquilino e



firma com esse um contrato de adesão, em um contexto que o locatário, signatário do ajuste e destinatário da prestação desses serviços, situa-se em posição de evidente vulnerabilidade fática - tornando-se, portanto, carecedor do manto protetivo da lei consumerista.

Assim, entendo que, muito embora não haja, de fato, a aplicação do CDC nas relações contratuais de locação que sejam firmadas, de forma particular, entre proprietário e inquilino, evidenciam-se traços conformadores da relação de consumo quando tais ajustes são efetuados por adesão, sem que o contratante possa interferir no conteúdo das cláusulas e condições que lhe são impostas, como normalmente ocorre nos contratos de locação residencial intermediados por administradoras de imóveis.

Considero, ademais, que o alcance da proposta assume uma dimensão coletiva, já que busca equacionar uma problemática que é comum à grande massa dos contratos de locação de imóveis urbanos, especialmente os de natureza residencial. De uma forma geral, as relações locatícias já trazem em seu bojo um componente de vulnerabilidade bastante acentuado, sendo certo que a tutela protetiva do CDC sempre se justifica quando manifestada a condição de inferioridade do contratante, enquanto destinatário final de bem ou serviço, frente ao fornecedor exercente de atividade econômica.

Ultrapassada essa questão, que ora suscito apenas no intuito de bem demarcarmos que a temática versada está adequadamente inserida no escopo desta Comissão de Defesa do Consumidor, entendo que a iniciativa é meritória e deve ser aprovada com alterações. Como bem justifica o nobre autor, a proposta objetiva a *desjudicialização* de procedimentos relacionados às locações imobiliárias regidas pela Lei nº 8.245/1991 e, com isso, conferir nova dinâmica a essas relações negociais.

A relevância social da proposta, sobretudo pela sua contribuição para desafogar a máquina judiciária, é inegável. Os caminhos alternativos para a solução de conflitos, à semelhança do apresentado, vêm se consagrando, cada dia mais, como forma célere e eficaz de se garantir o acesso à Justiça. Inclusive, alinhado a esse propósito, o Conselho Nacional de Justiça editou, em março de 2018, o Provimento nº 67, que autoriza os serviços



notariais e de registro a realizarem procedimentos de conciliação e de mediação que tenham como parte pessoa natural absolutamente capaz, pessoa jurídica ou entes despersonalizados com capacidade postulatória conferida por lei.

A iniciativa em análise avança, de forma importante, nessa mesma direção. A possibilidade de deslocamento, para a esfera administrativa, da resolução de demandas afetas às relações locatícias, proporcionará para as partes uma resposta mais rápida e desburocratizada. Ademais, a atuação das serventias extrajudiciais para a prática dos atos envolvidos no procedimento a ser adotado, não só lhe conferirá maior celeridade e eficácia, como preservará a égide da tutela estatal (porque notários e registradores são agentes dotados de fé pública e fiscalizados pelo Poder Judiciário), sem que reste afastado o direito de recorrer à esfera judicial, conforme expressamente contemplado no texto da iniciativa.

Considero que a medida proposta, com algumas necessárias alterações, contribui significativamente para uma maior fluidez das relações contratuais locatícias e, a um só passo, confere a devida proteção às partes que se posicionem na condição de consumidoras, e cuja vulnerabilidade se exorbita no mercado de locações imobiliárias, especialmente diante de questões jurídicas tão delicadas, que envolvem o direito à moradia, e que, portanto, reclamam uma resposta estatal com a máxima celeridade possível.

Pensamos, entretanto, que meritória proposição comporta ajustes que podem contribuir para tornar suas disposições menos complexas, simplificando o regramento e facilitando a aderência aos seus comandos pelos destinatários da norma.

Nesse passo, com o objetivo de preservar os caracteres principais do Projeto – desjudicialização, celeridade, eficácia, efetiva ciência do locatário, possibilidade de desocupação voluntária e de purgação da mora, bilateralidade (com previsão de consignação extrajudicial de chaves pelo locatário) – oferecemos um substitutivo que normatiza os feixes principais, inserindo a garantia de que as partes notificadas terão a efetiva ciência do conteúdo notificado, pela adoção da notificação pessoal, ao passo que, para



evitar expedientes escusos, tendentes a evitar a notificação, inserimos a possibilidade do oficial notificador recorrer à modalidade de notificação por hora certa, quando presentes as circunstâncias previstas nos artigos 252 a 254 do Código de Processo Civil, conforme prática já consagrada nas notificações extrajudiciais relativas a imóveis, conjugando-se, assim, a garantia da notificação pessoal, tão importante quando o que está em jogo é a moradia do cidadão, com modalidade notificatória que, por outro lado, assegura a eficácia do procedimento, evitando práticas protelatórias escusas.

Ao mesmo passo, o Substitutivo explicita a facultatividade do procedimento extrajudicial e, para afastar riscos de questionamentos relacionados a sua constitucionalidade, estabelece que, uma vez cumpridos os requisitos formais para o despejo compulsório, a ordem de despejo deverá ser exarada pelo Juiz Competente.

Explicamos, a seguir, a estrutura de nosso Substitutivo, que, na mesma linha da proposta original, inclui artigos na 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 criar os institutos do despejo extrajudicial e da consignação extrajudicial de chaves.

O art. 66-A estabelece que o despejo extrajudicial será aplicado na hipótese de desfazimento do contrato de locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

O art. 66-B simplifica o procedimento, que se iniciará já com a notificação do locatário, a pedido do locador ou de seu representante, ficando para fase posterior a possibilidade de lavratura de ata notarial, caso se mostre conveniente para o locador. O artigo também define a documentação necessária que deve constar na notificação e estabelece algumas regras para esse ato registral.

O art. 66-C permite que o locador ingresse imediatamente no imóvel se houver desocupação voluntária pelo locatário.

O art. 66-D regulamenta o despejo compulsório em procedimento judicial com a obrigatória intervenção de advogado, aumentando significativamente a agilidade da entrega do imóvel ao locador, especialmente



quando houver prova confiável de certas situações por meio de ata notarial. O artigo também soluciona o problema de eventuais bens móveis deixados no imóvel pelo locatário, estipulando prazo para sua retirada.

O artigo 67-A regulamenta o procedimento de devolução do imóvel por iniciativa do locatário, de forma simplificada e sem necessidade de ação judicial, mediante notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves. Também admite a lavratura de ata notarial para comprovar o estado do imóvel e evitar controvérsias futuras.

Na sequência, o art. 3º do substitutivo aprimora as normas da notificação extrajudicial, introduzindo o art. 160-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para tratar do horário para efetivação das diligências, do acesso do notificador, na qualidade de agente público, a condomínios e loteamentos, da notificação por hora certa e do aviso registral.

Os dois últimos artigos do substitutivo estabelecem que 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, e que a lei entrará em vigor no ato da sua publicação.

Diante do exposto, meu voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, na forma do anexo **substitutivo**.

Sala da Comissão, em de de 2022.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator



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, bem como a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na parte relativa às notificações extrajudiciais.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“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 30 (trinta) 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

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 pessoal, 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.

§ 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, o juiz deferirá liminarmente o despejo, antes da citação do locatário, podendo 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 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. 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. Para a efetivação da vistoria, 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 artigo 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 ou mensagem eletrônica ao destinatário solicitando seu comparecimento à serventia. (NR)

§ 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 registrares 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 registral 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 registral 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 2022.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO OFERECIDO 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.

EMENDA MODIFICATIVA

Modifique-se, no art. 2º do substitutivo do relator, a redação proposta ao art. 66-B e, por consequência, ao 67-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para que contenham a seguinte redação:

Art. 2º. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

(...)

"Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos a notificação do locatário para desocupar voluntariamente o imóvel ou purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória."

(...)

"§ 2º. A notificação deverá ser feita pessoalmente ou por via postal, por via eletrônica caso haja previsão no contrato de locação, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou ainda por edital publicado no Diário Oficial do Estado ou Distrito Federal quando a notificação pessoal tiver resultado negativo em três tentativas".

(...)

"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 a notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves, se houver".

(...)

JUSTIFICAÇÃO

O projeto, bem sumarizado pelo substitutivo do deputado Celso Russomano, referente ao despejo extrajudicial, vem em boa hora. Ocorre que ele merece aparos em sua redação para que venha mesmo desburocratizar o processo de despejo.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>





Todo oficial de registro de títulos e documentos é competente para realizar uma notificação. Deve-se continuar a ser assim.

A redação, que fixa competências exclusivas, para realizar a notificação, para (1) o cartório da comarca do imóvel, no caso do despejo extrajudicial e (2) para o cartório do domicílio do destinatário, para notificações em geral, acaba com a saudável competição hoje existente entre os cartórios.

Impedir a competição entre cartórios somente será bom para os cartórios ineficientes e para os cartórios das capitais (com maior população e maior número de imóveis). Essa casa precisa proteger os interesses da população e aumentar a concorrência no setor cartorário.

Vejamos.

Atualmente, qualquer cartório de Registro de Títulos e Documentos pode realizar notificações por decisão do próprio Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo.

Esse tema já está decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça-STJ, conforme se vê no do Resp. 1.237.699/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA POR CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS LOCALIZADO EM COMARCA DIVERSA DA DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. 1. A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor. 2. De fato, **inexiste norma no âmbito federal relativa ao limite territorial para a prática de atos registrares, especialmente no tocante aos Ofícios de Títulos e Documentos, razão pela qual é possível a realização de notificações, como a efetivada no caso em apreço, mediante o requerimento do apresentante do título, a quem é dada liberdade de escolha nesses casos.** 3. **A notificação extrajudicial, seja porque não está incluída nos atos enumerados no art. 129, seja porque não se trata de ato tendente a dar conhecimento a terceiros acerca de sua existência, não está submetido ao disposto no art. 130 da Lei 6.015/73.** 4. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, provido. (REsp 1237699/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 18/05/2011). (g.n).*

Pelo sistema de recursos repetitivos, mais recentemente, a Corte Infraconstitucional sacramentou esse entendimento (Resp Repetitivo nº 1.184.570/MG), Min. Maria Isabel Gallotti:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA POR CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS SITUADO EM COMARCA DIVERSA DA DO DOMICÍLIO DO DEVEDOR. VALIDADE. 1. **A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida***

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>





CÂMARA DOS DEPUTADOS

quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor. Precedentes. 2. Julgamento afetado à Segunda Seção com base no procedimento estabelecido pela Lei nº 11.672/2008 (Lei dos Recursos Repetitivos) e pela Resolução STJ nº 8/2008. 3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (g.n).

A decisão acima do STJ significa que os cartórios ineficientes já tentaram impedir a competição na Justiça e não conseguiram. O julgamento em recurso repetitivo significa que o STJ não mais examinará a questão.

A discussão quanto à territorialidade não se restringiu ao C. Superior Tribunal de Justiça; o Eg. Supremo Tribunal Federal também se manifestou nesse sentido, em decisão proferida pelo Exmo. Min. Dias Toffoli, nos autos da Ação Originária (AO) nº 1892, reiterando outra liminar deferida no MS nº 28.772/DF, suspendendo decisão do CNJ no PCA nº 0001261-78.2012.2.00.0000, que determinava a observância do princípio da territorialidade na realização de notificações por via postal para qualquer lugar do país.

Em decisão proferida em 13 de junho de 2018, o E. Ministro Relator Dias Toffoli determinou a remessa dos autos à primeira instância da Justiça Federal, mas manteve vigente a liminar deferida (2). Ainda na mesma linha de entendimento, também a proposta de Normativa Mínima do RTDPJ do C. Conselho Nacional de Justiça expressamente afasta a territorialidade ao registro facultativo:

Art. 8º No caso de registro facultativo para mera guarda e conservação de originais (art. 142 da Lei n. 6.015/1973), em suporte papel ou eletrônico, realizado no interesse do apresentante, sem qualquer eficácia contra terceiros, **o oficial de escolha livre do requerente** fará constar no texto do registro de cada página do documento, de forma clara e visível, a seguinte declaração: "Registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, apenas para fins de conservação; prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade e efeitos em relação a terceiros". (g.n).

Essa casa não pode deixar que, inadvertidamente, um projeto meritório como o do despejo extrajudicial sirva para diminuir a competição no setor cartorário e, ainda por cima, servir para dar vitória para quem já perdeu tantas e inúmeras decisões no Superior Tribunal de Justiça, que para lá não podem mais sequer levar a questão.

O interessado na notificação deve poder conseguir realizar esse procedimento em qualquer cartório do país pois pode morar em qualquer cidade do país.

Ante o exposto, contamos com o apoio do nobre relator e demais pares em torno da presente emenda.

Sala da Comissão, de novembro de 2022.

ELI CORRÊA FILHO
Deputado Federal – UNIÃO/SP

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220991597500>





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO OFERECIDO AO PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e 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.

EMENDA MODIFICATIVA

Modifique-se, no art. 3º do substitutivo do relator, a redação proposta ao art. 160-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 para que contenham a seguinte alteração:

Art. 3º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do artigo 160-A:

“Art. 160-A. A notificação deverá ser feita pessoalmente, por via postal, por meio eletrônico caso haja previsão contratual, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou ainda por edital publicado no Diário Oficial do Estado ou Distrito Federal quando a notificação pessoal tiver resultado negativo em três tentativas”.

(...)

§ 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 **no Diário Oficial do Estado e permanecer disponível cujo acesso deverá ser disponibilizado por interoperabilidade**, por 60 (sessenta) dias corridos, na plataforma do SERP **e do própria serventia na internet**, devendo ser permitida a consulta, sem custo, por qualquer pessoa.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto, bem sumarizado pelo substitutivo do deputado Celso Russomano, referente ao despejo extrajudicial, vem em boa hora. Ocorre que ele merece aparo em sua redação para que venha mesmo desburocratizar o processo de despejo.

O edital deve ser publicado no Diário Oficial do Estado e do Distrito Federal para publicidade efetiva e perenidade de consulta.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Além disso, o projeto pode melhorar ao se prever a publicação das notificações por edital nos Diários Oficiais dos Estados e do Distrito Federal.

Isso permite que os editais tenham efetivamente uma publicidade capaz de vincular terceiros.

Os Diários Oficiais, atualmente, existem exclusivamente na versão eletrônica.

É muito mais eficiente que os editais decorrentes das atividades dos cartórios sejam publicados em área própria, no Diário Oficial local, o que garante uma seriedade que não se encontrará em sites avulsos na internet, precários por natureza. A redação do substitutivo prevê acesso por "60 dias" no site do SERP. Ora, tamanha a seriedade de uma notificação por edital e ainda os prazos prescricionais e decadenciais para ingresso de ações judiciais, estaríamos levando o sistema a uma hiper judicialização sem que sequer haja conhecimento se houve ou não edital.

Melhor para pacificar a sociedade que o Edital seja publicado do Diário Oficial do Estado, o que torna perene e encontrável, posteriormente, a qualquer tempo, a notificação realizada desta forma.

Razoável a previsão que o edital deva ser remédio utilizado após três notificações com resultado negativo.

Além disso, se o SERP (operador nacional ainda não em operação, criado pela MP 1085) tiver que direcionar pesquisas referentes aos editais em seu site, é prudente que isso seja determinado ao site do próprio oficial de registro de títulos e documentos (que estão efetivamente prestando o serviço de notificação).

A notificação eletrônica deve ser autorizada por um contrato entre as partes.

A notificação eletrônica não poderá ser autorizada por lei em um país com tamanha disparidade social e educacional.

É prudente que seja uma opção para as partes, caso queiram, contratem a respeito.

Ante o exposto, contamos com o apoio do nobre relator e demais pares em torno da presente emenda.

Sala da Comissão, de novembro de 2022.

ELI CORRÊA FILHO
Deputado Federal – UNIÃO/SP



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

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, de autoria do ilustre Deputado Hugo Leal, objetiva acrescentar 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 o objetivo de instituir e disciplinar o despejo extrajudicial (arts. 66-A a 66-D) e a consignação extrajudicial de chaves (art. 67-A).

A proposição tramita em regime ordinário e submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (arts. 24, II e 54, RICD).

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, não foram apresentadas emendas no prazo regimental de cinco sessões (09/04/21 a 27/04/21). Em 09/11/21 nesta Comissão de Defesa do Consumidor, relatei a matéria e proferi voto pela aprovação do Projeto na forma de um Substitutivo.

A esse substitutivo foram apresentadas duas emendas. Emenda n.º 1 (ESB 1 CDC/2022) e emenda n.º 2 (ESB 2 CDC/2022).

Reaberto o prazo para emendas ao projeto (art. 166 do RICD), 5 sessões a partir de 24/03/23, não foram apresentadas emendas.



II - VOTO DO RELATOR

No Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, o ilustre Deputado Hugo Leal objetiva acrescentar à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) os arts. 66-A a 66-D, 67-A e 67-B, com o objetivo de instituir e disciplinar os procedimentos de despejo extrajudicial e de consignação extrajudicial de chaves nas locações de imóveis urbanos.

Em síntese, nos termos da proposta, o procedimento de despejo extrajudicial, que somente se aplicaria às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, ocorreria mediante requerimento do locador, devidamente assistido ou representado por advogado, ao Tabelião de Ofício de Notas situado na comarca da situação do imóvel. Da mesma forma, assegura ao locatário o direito de promover a consignação extrajudicial das chaves, em caso de silêncio ou recusa injustificada do locador, diante da sua intenção de devolver o imóvel.

Antes de aprofundarmos as discussões acerca do mérito da iniciativa, convém delinear o alcance da matéria nela veiculada à luz do campo temático desta Comissão. Muito embora haja controvérsias acerca da caracterização dos contratos de locação imobiliária regidos pela Lei do Inquilinato como típica relação de consumo, não podemos ignorar determinados contextos que, de forma bem distintiva, reclamam a incidência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor em tais negócios jurídicos.

Em um primeiro plano, reconhece-se natureza consumerista no contrato firmado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária que exerce a administração do bem. Tal entendimento, inclusive perfilado em jurisprudência mais recente, assenta-se no fundamento de que, ao atuar como mandatária do locador perante o inquilino, a administradora exerce a prestação de um serviço profissional, do qual o proprietário é o destinatário final fático e econômico.

Sob outro prisma, em que pese a existência de posicionamentos divergentes de parcela majoritária da doutrina e da jurisprudência, não há como desconsiderar que elementos característicos da relação de consumo se fazem presentes também no vínculo jurídico mantido entre a administradora do imóvel e o locatário, notadamente nos contratos de locação residencial. A imobiliária representa o proprietário perante o inquilino e



firma com esse um contrato de adesão, em um contexto que o locatário, signatário do ajuste e destinatário da prestação desses serviços, situa-se em posição de evidente vulnerabilidade fática - tornando-se, portanto, carecedor do manto protetivo da lei consumerista.

Assim, entendo que, muito embora não haja, de fato, a aplicação do CDC nas relações contratuais de locação que sejam firmadas, de forma particular, entre proprietário e inquilino, evidenciam-se traços conformadores da relação de consumo quando tais ajustes são efetuados por adesão, sem que o contratante possa interferir no conteúdo das cláusulas e condições que lhe são impostas, como normalmente ocorre nos contratos de locação residencial intermediados por administradoras de imóveis.

Considero, ademais, que o alcance da proposta assume uma dimensão coletiva, já que busca equacionar uma problemática que é comum à grande massa dos contratos de locação de imóveis urbanos, especialmente os de natureza residencial. De uma forma geral, as relações locatícias já trazem em seu bojo um componente de vulnerabilidade bastante acentuado, sendo certo que a tutela protetiva do CDC sempre se justifica quando manifestada a condição de inferioridade do contratante, enquanto destinatário final de bem ou serviço, frente ao fornecedor exercente de atividade econômica.

Ultrapassada essa questão, que ora suscito apenas no intuito de bem demarcarmos que a temática versada está adequadamente inserida no escopo desta Comissão de Defesa do Consumidor, entendo que a iniciativa é meritória e deve ser aprovada com alterações. Como bem justifica o nobre autor, a proposta objetiva a *desjudicialização* de procedimentos relacionados às locações imobiliárias regidas pela Lei nº 8.245/1991 e, com isso, conferir nova dinâmica a essas relações negociais.

A relevância social da proposta, sobretudo pela sua contribuição para desafogar a máquina judiciária, é inegável. Os caminhos alternativos para a solução de conflitos, à semelhança do apresentado, vêm se consagrando, cada dia mais, como forma célere e eficaz de se garantir o acesso à Justiça. Inclusive, alinhado a esse propósito, o Conselho Nacional de Justiça editou, em março de 2018, o Provimento nº 67, que autoriza os serviços notariais e de registro a realizarem procedimentos de conciliação e de mediação que tenham como parte pessoa natural absolutamente capaz, pessoa jurídica ou entes despersonalizados com capacidade postulatória



conferida por lei.

A iniciativa em análise avança, de forma importante, nessa mesma direção. A possibilidade de deslocamento, para a esfera administrativa, da resolução de demandas afetas às relações locatícias, proporcionará para as partes uma resposta mais rápida e desburocratizada. Ademais, a atuação das serventias extrajudiciais para a prática dos atos envolvidos no procedimento a ser adotado, não só lhe conferirá maior celeridade e eficácia, como preservará a égide da tutela estatal (porque notários e registradores são agentes dotados de fé pública e fiscalizados pelo Poder Judiciário), sem que reste afastado o direito de recorrer à esfera judicial, conforme expressamente contemplado no texto da iniciativa.

Considero que a medida proposta, com algumas necessárias alterações, contribui significativamente para uma maior fluidez das relações contratuais locatícias e, a um só passo, confere a devida proteção às partes que se posicionem na condição de consumidoras, e cuja vulnerabilidade se exorbita no mercado de locações imobiliárias, especialmente diante de questões jurídicas tão delicadas, que envolvem o direito à moradia, e que, portanto, reclamam uma resposta estatal com a máxima celeridade possível.

Pensamos, entretanto, que meritória proposição comporta ajustes que podem contribuir para tornar suas disposições menos complexas, simplificando o regramento e facilitando a aderência aos seus comandos pelos destinatários da norma.

Nesse passo, com o objetivo de preservar os caracteres principais do Projeto – desjudicialização, celeridade, eficácia, efetiva ciência do locatário, possibilidade de desocupação voluntária e de purgação da mora, bilateralidade (com previsão de consignação extrajudicial de chaves pelo locatário) – oferecemos um substitutivo que normatiza os feixes principais, inserindo a garantia de que as partes notificadas terão a efetiva ciência do conteúdo notificado, pela adoção da notificação pessoal, ao passo que, para evitar expedientes escusos, tendentes a evitar a notificação, inserimos a possibilidade do oficial notificador recorrer à modalidade de notificação por hora certa, quando presentes as circunstâncias previstas nos artigos 252 a 254 do Código de Processo Civil, conforme prática já consagrada nas notificações extrajudiciais relativas a imóveis, conjugando-se, assim, a garantia da notificação pessoal, tão importante quando o que está em jogo é a moradia do



cidadão, com modalidade notificatória que, por outro lado, assegura a eficácia do procedimento, evitando práticas protelatórias escusas.

Ao mesmo passo, o Substitutivo explicita a facultatividade do procedimento extrajudicial e, para afastar riscos de questionamentos relacionados a sua constitucionalidade, estabelece que, uma vez cumpridos os requisitos formais para o despejo compulsório, a ordem de despejo deverá ser exarada pelo Juiz Competente.

Explicamos, a seguir, a estrutura de nosso Substitutivo, que, na mesma linha da proposta original, inclui artigos na 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 criar os institutos do despejo extrajudicial e da consignação extrajudicial de chaves.

O art. 66-A estabelece que o despejo extrajudicial será aplicado na hipótese de desfazimento do contrato de locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

O art. 66-B simplifica o procedimento, que se iniciará já com a notificação do locatário, a pedido do locador ou de seu representante, ficando para fase posterior a possibilidade de lavratura de ata notarial, caso se mostre conveniente para o locador. O artigo também define a documentação necessária que deve constar na notificação e estabelece algumas regras para esse ato registral.

O art. 66-C permite que o locador ingresse imediatamente no imóvel se houver desocupação voluntária pelo locatário.

O art. 66-D regulamenta o despejo compulsório em procedimento judicial com a obrigatória intervenção de advogado, aumentando significativamente a agilidade da entrega do imóvel ao locador, especialmente quando houver prova confiável de certas situações por meio de ata notarial. O artigo também soluciona o problema de eventuais bens móveis deixados no imóvel pelo locatário, estipulando prazo para sua retirada.

O artigo 67-A regulamenta o procedimento de devolução do imóvel por iniciativa do locatário, de forma simplificada e sem necessidade de ação judicial, mediante notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves. Também admite a lavratura de ata notarial para comprovar o estado do imóvel e evitar controvérsias futuras.



Na sequência, o art. 3º do substitutivo aprimora as normas da notificação extrajudicial, introduzindo o art. 160-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para tratar do horário para efetivação das diligências, do acesso do notificador, na qualidade de agente público, a condomínios e loteamentos, da notificação por hora certa e do aviso registral.

Os dois últimos artigos do substitutivo estabelecem que 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, e que a lei entrará em vigor no ato da sua publicação.

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, relatei a matéria e proferi voto pela aprovação do Projeto na forma de um Substitutivo. Com esse objetivo, ofereci Substitutivo (SBT 1 CDC/2022) 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 apresentadas duas emendas nesta Comissão, ambas de autoria do ilustre Deputado Eli Corrêa Filho. A Emenda n.º 1 (ESB 1 CDC/2022) modifica a redação proposta aos arts. 66-B e 67-A para afastar a regra de territorialidade e permitir a realização da notificação em qualquer ofício de registro de títulos e documentos. A Emenda n.º 2 (ESB 2 CDC/2022) estabelece que a notificação por edital publicado deverá ser feita no Diário Oficial do Estado, em lugar de ser divulgada, por meios próprios, pelo cartório competente.

Com o devido respeito às boas intenções do autor, temos a convicção de que as emendas enfraquecem a territorialidade dos atos registrares, um importante pilar das atividades cartoriais que assegura a acessibilidade dos atos notariais às partes envolvidas, facilitando o contato, a consulta, a correção e a prática dos atos decorrentes pessoalmente pelos interessados junto ao ofício. Essa territorialidade, aliás, ganha ainda mais relevância quando tratamos de uma questão que pode envolver, também, relação de consumo, na qual o locatário, como parte mais vulnerável, deve ter garantido seu local de domicílio (a comarca onde se situa o imóvel) como foro para a solução das controvérsias, em simetria com o que prescreve o Código de Defesa do Consumidor.



Somos, portanto, contrários às emendas oferecidas e reafirmamos nosso voto pela manutenção do texto originalmente apresentado em nosso substitutivo (SBT 1 CDC/2022).

Diante do exposto, meu voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, na forma do Substitutivo já apresentado nesta Comissão (SBT 1 CDC/2022) e pela **rejeição** das duas emendas oferecidas ao Substitutivo (ESB 1 CDC/2022 e ESB 2 CDC/2022).

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

Relator



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, bem como a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na parte relativa às notificações extrajudiciais.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“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 30 (trinta) 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

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 pessoal, 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.

§ 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, o juiz deferirá liminarmente o despejo, antes da citação do locatário, podendo 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 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. 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. Para a efetivação da vistoria, 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 artigo 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 ou mensagem eletrônica ao destinatário solicitando seu comparecimento à serventia. (NR)

§ 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 registrares 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 registral 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 registral 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



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBEMENDA MODIFICATIVA AO SUBSTITUTIVO DA CDC NO 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.

SUBEMENDA MODIFICATIVA

Altera-se a redação 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:

“Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador **ou o seu representante** 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.

.....
.....

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela **modalidade eletrônica**, quando convencionada em contrato, ou pessoalmente, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.”

Altera-se 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 1991:

“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**

* C D 2 3 9 9 3 9 7 3 3 1 0 0 *



da citação do locatário, para cumprimento em 15 (quinze) dias, independentemente de o contrato estar assistido por qualquer garantia do art. 37 desta Lei.

.....
.....

§ 3º Se constar da ata notarial que o imóvel não está ocupado por ninguém, **poderá o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel.**

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei 3999/20, de autoria do deputado Hugo Leal, é uma importante ferramenta para a desjudicialização das ações de despejo, que prevê a lavratura de ata notarial, notificações extrajudiciais e a possibilidade de questionamento judicial em cada uma de suas fases. O substitutivo da CDC avançou em muitos pontos, e as emendas aqui trazidas visam evoluir na matéria nos seguintes aspectos:

1) Alteração do Art. 66-B

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador ou o seu representante 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.

Sugiro a inclusão do termo “ou o seu representante” para manter o objetivo de celeridade e simplificação do procedimento de despejo, permitindo que não apenas o proprietário, mas também pessoas que tenham poderes para agir em seu nome, possam iniciar o processo.

Além disso, sugiro também baixar de 30 para 15 dias o prazo para desocupação para que o projeto fique alinhado à Lei 8.245/91, que considera como prazo mínimo para desocupação do imóvel 15 dias (caso do despejo liminar, previsto pelo art. 59, parágrafo primeiro). Ainda, é importante destacar que essa é a média de tempo que uma liminar em ação de despejo demora para ser concedida por Câmara Arbitrais, que é a alternativa praticada pelo mercado.

2) Alteração do Art. 66-B § 2º

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela modalidade eletrônica, quando convencionada em contrato, ou pessoalmente, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.

A prática de atos por meio eletrônico já é o norte de diplomas como, por exemplo, o Novo Código de Processo Civil de 2015. Assim, sugiro incluir a modalidade



eletrônica como notificação preferencial, quando convencionada em contrato, visto que é uma forma muito mais ágil, menos custosa e que assegura a eficácia do procedimento, evitando práticas protelatórias escusas.

3) Alteração do Art. 66-D

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.

Sugiro incluir o prazo de quinze dias para seguir a lógica de despejos liminares estabelecida em outras partes da lei, que observam esse prazo.

4) Alteração do Art. 66-D § 3º

§ 3º Se constar da ata notarial que o imóvel não está ocupado por ninguém, poderá o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel.

Sugiro a alteração visando desburocratizar o processo, sem a necessidade de liminar do juiz. Além disso, é razoável que o locador possa ter acesso ao seu imóvel de forma mais célere, uma vez constatado em ata notarial que o imóvel já está desocupado.

Diante do exposto, rogo pela aprovação do projeto de lei 3999/2020, na forma do substitutivo apresentado pelo relator Dep. Celso Russomanno, incorporando as alterações aqui sugeridas.

Sala da Comissão, 07 de junho de 2023.

GILSON MARQUES

Deputado Federal



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



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

Considerarei, 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 detalhes 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



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 descuidar 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.



Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator



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



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



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



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 registral 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 registral 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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do PL 3999/2020, pela rejeição das emendas 1/2022 e 2/2022, apresentadas ao Substitutivo 1, e pela aprovação da emenda 3/2023, apresentada ao Substitutivo 2, com Substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Celso Russomanno.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Fabio Schiochet - Presidente, Celso Russomanno - Vice-Presidente, André Ferreira, Aureo Ribeiro, Carlos Henrique Gaguim, Gisela Simona, Jorge Braz, Márcio Marinho, Ricardo Silva, Capitão Augusto, Duarte Jr., Fábio Teruel, Felipe Carreras, Gilson Daniel, Gilson Marques, Julia Zanatta, Juninho do Pneu, Ricardo Ayres, Roberto Monteiro Pai e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 22 de maio de 2024.

Deputado FABIO SCHIOCHET
Presidente





COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CDC AO 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.

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
- 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 inoccorrência 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 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 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 edifício 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 registral 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 registral 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 22 de maio de 2024.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado **FABIO SCHIOCHET**
Presidente

8

Apresentação: 27/05/2024 15:20:59.463 - CDC
SBT-A 1 CDC => PL 3999/2020

SBT-A n.1



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinaturas.camara.leg.br/CD240248566300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fabio Schiochet





CÂMARA 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

.....

.

“Art. 66-B.....

§ 1º.....

.....

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

.....
.....

§ 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 negociada 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 douta 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 negociada 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





CÂMARA 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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO FELIPE FRANCISCHINI - UNIÃO BRASIL/PR

Diante 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.

Sala da Comissão, em de junho de 2024.

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



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-assinaturas.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 *

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 detalhes 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 acessão 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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.999/2020, na forma do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, com subemenda substitutiva; e pela constitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição da Emenda nº 1/2024 apresentada nesta Comissão, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Caroline de Toni.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Paulo Azi - Presidente, Felipe Francischini, Claudio Cajado e Capitão Alberto Neto - Vice-Presidentes, Alencar Santana, Alfredo Gaspar, Átila Lira, Bia Kicis, Carlos Jordy, Caroline de Toni, Coronel Assis, Daiana Santos, Daniel Freitas, Defensor Stélio Dener, Delegado Fabio Costa, Delegado Marcelo Freitas, Domingos Neto, Eunício Oliveira, Fernanda Melchionna, Fernanda Pessoa, Fernando Rodolfo, Gisela Simona, Helder Salomão, Hercílio Coelho Diniz, José Rocha, Juarez Costa, Lídice da Mata, Lucas Redecker, Luiz Couto, Marcelo Crivella, Marcos Pollon, Maria Arraes, Mersinho Lucena, Nicoletti, Nikolas Ferreira, Orlando Silva, Pastor Eurico, Pastor Henrique Vieira, Patrus Ananias, Paulo Magalhães, Pedro Campos, Pompeo de Mattos, Pr. Marco Feliciano, Renildo Calheiros, Ricardo Ayres, Roberto Duarte, Rubens Pereira Júnior, Sidney Leite, Waldemar Oliveira, Zé Haroldo Cathedral, Adail Filho, Cabo Gilberto Silva, Cleber Verde, Danilo Forte, Delegado Paulo Bilynskyj, Duarte Jr., Flávio Nogueira, Fred Costa, Idro Rocha, Hugo Leal, José Medeiros, Lafayette de Andrada, Laura Carneiro, Luiz Gastão, Marangoni, Mendonça Filho, Moses Rodrigues, Pedro



Lupion, Rosangela Moro, Sargento Portugal, Silvia Cristina, Soraya Santos,
Tabata Amaral, Toninho Wandscheer e Zé Trovão.

Sala da Comissão, em 10 de junho de 2025.

Deputado PAULO AZI
Presidente





**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 vencidos 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 emolumentos 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

§ 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.





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 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 acessoes nao autorizadas ou nao 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





CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 Não 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



FIM DO DOCUMENTO