

PROJETO DE LEI Nº , DE 2005
(Do Sr. Ivo José)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aumentar as oportunidades do locatário para pagar débitos locatícios e evitar o despejo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 2º Fica revogado o inciso I do art. 58 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 3º O art. 62 da mesma lei passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62.

II.....

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido.

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial, se o locador demonstrar que a oferta não é integral, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação.

§ 1º Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado esta faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.



2904332205

§ 2º O prazo para a contestação das ações referidas no caput deste artigo será de 30 (trinta) dias.

§ 3º O juiz poderá autorizar, conforme o caso, o parcelamento do débito referido no inciso II, em até 6 parcelas mensais, acrescidas de juros legais, aplicando-se o disposto no inciso IV em caso de inadimplência. (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Busca-se, com a presente proposição, duplicar o prazo para a purgação da mora, ou seja, aquele legalmente estabelecido para que o locatário evite a rescisão da locação, requerendo, assim, no prazo da contestação, autorização para efetuar o pagamento dos débitos atualizados independentemente de cálculo e mediante depósito judicial.

Com efeito, muitas pessoas dependem de locação de um imóvel para exercer o seu direito fundamental à moradia e às vezes enfrentam graves dificuldades financeiras para honrar o compromisso de pagar em dia os aluguéis contratualmente devidos, além de outras prestações acessórias também igualmente exigíveis, tais como: taxas de condomínio, imposto predial e territorial urbano, multas, juros de mora e honorários advocatícios, entre outras.

Note-se, pois, que a matéria relativa à purgação da mora em ações de despejo deveria ser tratada com mais sensibilidade pelo Estado em consideração sobretudo aos reflexos sociais dos despejos determinados pela Justiça. Neste sentido, mostra-se bastante oportuna e justificável a adoção de medida legislativa que amplie o prazo legalmente estabelecido para que o locatário possa dela se valer mediante o depósito judicial do montante devido.



E, como o prazo para a purgação da mora deve coincidir por razões óbvias com aquele estabelecido para a contestação da ação de despejo, convém então estabelecer que, em tal hipótese, este último seja de 30 (trinta) dias e não somente de 15 (quinze) dias a teor da regra geral prevista no âmbito do Código de Processo Civil, cuja aplicação é determinada pela norma objeto do art. 79 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Outra medida que propomos é a limitação dos honorários advocatícios que entram no cálculo do débito a ser purgado em 10%. Não se justifica percentual acima deste patamar vez que a ação está apenas em fase inicial e valor acima disso acaba se tornando um obstáculo para que o inquilino possa adimplir o eventual débito.

Por fim, estamos propondo que, a julgar pela situação pessoal do réu, o juiz poderá deferir o parcelamento liminar do débito apurado em até seis parcelas mensais.

É preciso reconhecer que as relações locatícias estão a favorecer demasiadamente o locador, nos termos vigentes da Lei 8245/91, o que torna imperativo fazer alguns ajustes, para tornar as referidas relações mais justas, mais equilibradas.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres Pares para aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2005.

Deputado IVO JOSÉ



2904332205