



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.668, 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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD) - ART. 24, II

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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.

§ 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 debito 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 21 de julho de 2005.

Deputado IVO JOSÉ

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

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 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, contada 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.

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

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 de 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, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

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, fixadas em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa.

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

IV - não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-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 por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 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 nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§ 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 e 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.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996 .*

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

.....

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
