



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º DE 2009.

Acrescenta o artigo 62-A a Lei de n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991 – Locações de Imóveis Urbanos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - A Lei de 8.245 de 18 de outubro de 1991 – Locações de Imóveis Urbanos, passa a vigorar acrescida da seguinte redação:

“Art. 62-A –” Se o locatário devidamente citado não purgar a mora no prazo de 3 (três) dias, ou apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, será considerado revel, com a devida expedição do mandado de despejo no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.”

Art. 2º - Entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



JUSTIFICATIVA

Trata-se de Projeto de Lei que tem por escopo a questão da demora na prestação jurisdicional nas Ações de Despejo.

Vislumbra-se a inserção de tal dispositivo, buscando inibir que o locatário devidamente citado, não se utilize da faculdade de purgar a mora (art.62, II a V e § único, da Lei 8.245/91) nem do prazo de 15 dias a partir da citação para oferecer a contestação com propósito manifestamente protelatório, abusando do direito de defesa, permanecendo no imóvel até o julgamento final da demanda sem efetivar o pagamento dos aluguéis e despesas avençadas no contrato de locação.

Nesse sentido, verifica-se a necessidade de um remédio processual hábil a inibir os prejuízos causados ao Locador que, nas hipóteses em debate, se vê obrigado a aguardar a entrega da prestação jurisdicional em face da morosidade efetiva do processo.

Prestigiando os princípios da celeridade e efetividade, a nova redação intercalada, obtêm a desocupação do imóvel objeto já no início da demanda, vez que o contrato de locação é firmado, via de regra, em caráter imutável e não acomoda, portanto, eventual alteração durante o seu curso.

Ademais, nas ações de despejo são invariavelmente oferecidas contestações pautadas por alegações destituídas de qualquer plausibilidade, optando o Locatário por uma linha de raciocínio extremada, com um único objetivo – o protelatório – isso sem mencionar os casos de inércia intencional do mesmo, em que o Juízo designa um Defensor Dativo que apresenta, invariavelmente, contestação por negativa geral, gerando um retardamento ainda maior para a solução da demanda.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Observa-se um bom exemplo de subsunção fática à norma ora proposta, nos casos em que o Locador, tenha como importante parcela de sua renda o valor proveniente da locação. Poder-se-ia imaginar que o Locador seja um aposentado, que dependa do valor do aluguel para adquirir medicamentos indispensáveis à sua sobrevivência.

Não se pode olvidar que o Locatário sempre será a parte hipossuficiente da relação locatícia. Inúmeras vezes, a falta de pagamento dos aluguéis pode provocar prejuízos de relevante monta ao proprietário do imóvel. Nada obsta, então, que seja concedido o despejo em face da inércia do Inquilino devidamente citado.

Deve-se atentar para o fato de que, na hipótese do pedido de despejo por falta de pagamento, o Locador já se encontra em situação de desvantagem, eis que o Locatário não adimpliu com a sua principal obrigação decorrente do contrato, posto que deixou de pagar os aluguéis.

Dessa forma, há um conflito de interesses: o do Locatário, que deixou de cumprir o avençado, e o do Locador, que sofre um prejuízo patrimonial em razão do não pagamento dos aluguéis. A questão principal parece ser: qual desses interesses deve ser tutelado pelo Direito?

A resposta mais coerente com os ideais de efetividade processual, que norteiam o processo em nossos dias, é aquela que acolhe o interesse do Locador, não o deixando a mercê da longa tramitação de um processo judicial para que somente então possa retomar a posse direta de seu imóvel.

O que se busca, indiscutivelmente, é uma resposta mais célere e efetiva do Estado-Juiz aos conflitos que lhe são levados à apreciação. Não seria condizente com esse anseio manter o Locador, que está sendo prejudicado pela falta de pagamento do aluguel de seu imóvel, na espera de uma decisão definitiva.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Exsurge que o sistema processual ora guerreado, prescinde de um mecanismo apto a zelar pela celeridade que colide com a temerária intenção de inquilinos que sequer reclamam maiores considerações, por se constituírem em meras artimanhas ou falácias destinadas a criar incabíveis percalços para o fluir da lide despejatória.

Ante o exposto, aguarda o apoio no tocante à aprovação da iniciativa legislativa ora submetida.

Sala das Sessões, em ____ de _____ 2009.

Deputado Federal Francisco Rossi de Almeida