CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.251, DE 2009

(Do Sr. Francisco Rossi)

Acrescenta o art. 62-A a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 - Locações de Imóveis Urbanos.

DESPACHO:
À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

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 alugueis 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.

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.

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 20 de outubro de 2009.

Deputado Federal Francisco Rossi de Almeida

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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 II
DAS AÇÕES 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, fixados 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, 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 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 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. 9° ou no § 2° 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, 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.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO