

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.251, DE 2009

Acrescenta o art. 62-A à Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Locações de Imóveis Urbanos.

Autor: Deputado FRANCISCO ROSSI

Relator: Deputado EFRAIM FILHO

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe, de autoria do Deputado Francisco Rossi, objetiva o acréscimo do art. 62-A à 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.

O dispositivo cuja positivação se pretende dispõe que “*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*”.

Em sua justificativa, o autor destaca a necessidade de remédio processual hábil a inibir os prejuízos causados ao locador quando o locatário deixa de se utilizar da faculdade de purgar a mora e não oferece contestação no prazo legal com propósito manifestamente protelatório, permanecendo no imóvel até o julgamento final da demanda sem efetivar o pagamento dos alugueres e demais valores contratados.

Com a sua inserção no ordenamento jurídico obter-se-á a desocupação do imóvel já no início da demanda, não sendo o locador

prejudicado pela falta de pagamento do seu imóvel enquanto aguarda a decisão definitiva da causa.

A proposição se encontra sob regime de tramitação ordinária e se sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões. Foi distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise dos aspectos do art. 54 do RICD e do mérito.

Nos termos do art. 119, I, caput, I, do RICD, foi aberto prazo nesta Comissão para recebimento de emendas. Encerrado o prazo, nenhuma restou apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão a análise da constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e do mérito da proposição apresentada, em atenção ao disposto no art. 32, IV, “a”, “c” e “e” do RICD.

Sob o enfoque da constitucionalidade formal, o projeto não apresenta vícios, porquanto observadas as disposições constitucionais pertinentes à competência da União para legislar sobre a matéria (art. 22, I), do Congresso Nacional para apreciá-la (art. 48) e à iniciativa parlamentar (art. 61).

No tocante à constitucionalidade material, há de se ressaltar que a proposição não ofende qualquer dispositivo constante da Magna Carta.

No que guarda pertinência com a juridicidade, algumas ponderações não de ser feitas.

A teor do dispositivo que se pretende acrescentar, o locatário, devidamente citado na ação de despejo, terá o prazo de três dias para purgar a mora ou de quinze dias para apresentar contestação.

Caso não tome nenhuma dessas providências, será considerado revel, devendo ser expedido mandado de despejo no prazo de quarenta e oito horas.

No tocante à possibilidade de purgação da mora, há de se mencionar que o art. 62, II, da Lei n.º 8.245/91 sofreu sensível modificação pela recém editada Lei n.º 12.112, de 9 de dezembro de 2009.

De acordo com sua antiga redação, o locatário podia evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação (15 dias), autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos (i) os aluguéis e acessórios da locação vencidos até a sua efetivação; (ii) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; (iii) os juros de mora; e (iv) as custas e honorários do advogado do locador, salvo disposição contratual diversa.

Com a nova redação que foi dada ao dispositivo, se o locatário tiver interesse em evitar a rescisão da locação, deverá efetuar o pagamento do débito atualizado no prazo de quinze dias, contado da citação, sendo dispensável formular requerimento de autorização judicial para tanto.

No particular, a supressão da necessidade da autorização judicial tornou o rito da ação de despejo mais célere e menos burocrático, sendo agora exclusiva do locatário a iniciativa para quitação das dívidas do contrato.

Caso não opte por elidir a rescisão do contrato pela purgação da mora, pode o locatário contestar a ação de despejo. Nesse ponto a proposição não traz qualquer inovação ao estabelecer a revelia como consequência para a ausência de resposta do réu.

Porque a ação de locação segue o rito ordinário, consoante determinação do caput do art. 59 da Lei n.º 8.245/91, a falta de contestação já tem seus efeitos disciplinados pelos arts. 319 a 322 do Código de Processo Civil (CPC).

Por fim, analisemos a parte do dispositivo que prevê a expedição de mandado de despejo no prazo de 48 horas caso não tenha havido a purgação da mora ou a apresentação de contestação.

Tenha-se que a medida consiste, na verdade, na antecipação dos efeitos de eventual sentença de procedência do pedido de despejo formulado na ação.

Nessas condições, para a sua efetiva consecução a medida haveria de obedecer aos requisitos necessários para a antecipação dos efeitos da tutela previstos no art. 273 do CPC.

Contudo, a regra contraria frontalmente o que estabelece o §2.º desse dispositivo, que proíbe a concessão da antecipação de tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

No caso, a simples expedição de mandado de despejo sem a exigência de qualquer modalidade de garantia ou caução por parte do autor pode tornar irreversível o provimento antecipado caso seja expedido o mandado e, posteriormente, a ação de despejo receba sentença pela improcedência do pedido, colocando assim as partes em situação de insegurança jurídica.

Importante mencionar que, quanto à possibilidade de desocupação do imóvel antes da prolação de sentença na ação de despejo, o art. 59, §1.º, da Lei n.º 8.245/91 já permitia a concessão de liminar para desocupação do imóvel, o que poderia se dar independentemente da audiência da parte contrária, e desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel.

Contudo, a concessão liminar da desocupação não seria possível em todas as ações de despejo, mas nas hipóteses dos incisos I a V do §1.º do art. 59, ou seja, somente naquelas que tivessem por fundamento exclusivo o descumprimento de acordo para desocupação (inciso I); a rescisão de contrato de trabalho do locatário (inciso II); o término do prazo da locação para temporada (inciso III); a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação (inciso IV); e a permanência de sublocatário no imóvel após a extinção da locação (inciso V).

Com a edição da Lei n.º 12.112/09, a regra do art. 59, §1.º, da Lei n.º 8.245/91 restou mantida, tendo-lhe sido acrescentados mais quatro incisos, ampliando-se a possibilidade desocupação liminar do imóvel também nas hipóteses de (i) necessidade de reparações urgentes no imóvel determinadas pelo poder público (inciso VI); (ii) término do prazo notificador para apresentação de nova garantia ao contrato de locação (inciso VII); (iii) término do prazo da locação não-residencial (inciso VIII); e (iv) falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato locatício desprovido de qualquer garantia (inciso IX).

Destaque-se que, na hipótese do inciso IX, somente se autoriza a desocupação liminar do imóvel quando o contrato de locação estiver desprovido de qualquer garantia, situação em que a relação contratual está desequilibrada e o locador em posição de desvantagem perante o locatário. Mesmo assim, fica mantida a exigência de apresentação de caução.

Há de se concluir, pois, que a expedição de mandado de despejo nos termos colocados pelo dispositivo que se pretende positivizar, além de trazer insegurança jurídica aos contratantes, contraria a sistemática adotada pelo CPC e pela própria Lei n.º 8.245/91 acerca da desocupação liminar de imóvel em sede de ação de despejo.

Em relação à técnica legislativa, a proposição em exame atende aos ditames da Lei Complementar n.º 95, de 1 998.

No mérito, há de se ressaltar que, diante as alterações já promovidas pela Lei n.º 12.112/09, conclui-se pela falta de conveniência e oportunidade necessárias à aprovação deste projeto de lei.

Por todo o exposto, meu voto é no sentido constitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei n.º 6.251, de 2009, e, no mérito, pela sua rejeição.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado EFRAIM FILHO
Relator