

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências.

Autor: Deputado HUGO LEAL

Relator: Deputado CELSO RUSSOMANNO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, de autoria do ilustre Deputado Hugo Leal, objetiva acrescentar artigos à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, com o objetivo de instituir e disciplinar o despejo extrajudicial (arts. 66-A a 66-D) e a consignação extrajudicial de chaves (art. 67-A).

A proposição tramita em regime ordinário e submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (arts. 24, II e 54, RICD).

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, não foram apresentadas emendas no prazo regimental de cinco sessões.

II - VOTO DO RELATOR



No Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, o ilustre Deputado Hugo Leal objetiva acrescentar à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) os arts. 66-A a 66-D, 67-A e 67-B, com o objetivo de instituir e disciplinar os procedimentos de despejo extrajudicial e de consignação extrajudicial de chaves nas locações de imóveis urbanos.

Em síntese, nos termos da proposta, o procedimento de despejo extrajudicial, que somente se aplicaria às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, ocorreria mediante requerimento do locador, devidamente assistido ou representado por advogado, ao Tabelião de Ofício de Notas situado na comarca da situação do imóvel. Da mesma forma, assegura ao locatário o direito de promover a consignação extrajudicial das chaves, em caso de silêncio ou recusa injustificada do locador, diante da sua intenção de devolver o imóvel.

Antes de aprofundarmos as discussões acerca do mérito da iniciativa, convém delinear o alcance da matéria nela veiculada à luz do campo temático desta Comissão. Muito embora haja controvérsias acerca da caracterização dos contratos de locação imobiliária regidos pela Lei do Inquilinato como típica relação de consumo, não podemos ignorar determinados contextos que, de forma bem distintiva, reclamam a incidência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor em tais negócios jurídicos.

Em um primeiro plano, reconhece-se natureza consumerista no contrato firmado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária que exerce a administração do bem. Tal entendimento, inclusive perfilado em jurisprudência mais recente, assenta-se no fundamento de que, ao atuar como mandatária do locador perante o inquilino, a administradora exerce a prestação de um serviço profissional, do qual o proprietário é o destinatário final fático e econômico.

Sob outro prisma, em que pese a existência de posicionamentos divergentes de parcela majoritária da doutrina e da jurisprudência, não há como desconsiderar que elementos característicos da relação de consumo se fazem presentes também no vínculo jurídico mantido entre a administradora do imóvel e o locatário, notadamente nos contratos de locação residencial. A imobiliária representa o proprietário perante o inquilino e



firma com esse um contrato de adesão, em um contexto que o locatário, signatário do ajuste e destinatário da prestação desses serviços, situa-se em posição de evidente vulnerabilidade fática - tornando-se, portanto, carecedor do manto protetivo da lei consumerista.

Assim, entendo que, muito embora não haja, de fato, a aplicação do CDC nas relações contratuais de locação que sejam firmadas, de forma particular, entre proprietário e inquilino, evidenciam-se traços conformadores da relação de consumo quando tais ajustes são efetuados por adesão, sem que o contratante possa interferir no conteúdo das cláusulas e condições que lhe são impostas, como normalmente ocorre nos contratos de locação residencial intermediados por administradoras de imóveis.

Considero, ademais, que o alcance da proposta assume uma dimensão coletiva, já que busca equacionar uma problemática que é comum à grande massa dos contratos de locação de imóveis urbanos, especialmente os de natureza residencial. De uma forma geral, as relações locatícias já trazem em seu bojo um componente de vulnerabilidade bastante acentuado, sendo certo que a tutela protetiva do CDC sempre se justifica quando manifestada a condição de inferioridade do contratante, enquanto destinatário final de bem ou serviço, frente ao fornecedor exercente de atividade econômica.

Ultrapassada essa questão, que ora suscito apenas no intuito de bem demarcarmos que a temática versada está adequadamente inserida no escopo desta Comissão de Defesa do Consumidor, entendo que a iniciativa é meritória e deve ser aprovada com alterações. Como bem justifica o nobre autor, a proposta objetiva a *desjudicialização* de procedimentos relacionados às locações imobiliárias regidas pela Lei nº 8.245/1991 e, com isso, conferir nova dinâmica a essas relações negociais.

A relevância social da proposta, sobretudo pela sua contribuição para desafogar a máquina judiciária, é inegável. Os caminhos alternativos para a solução de conflitos, à semelhança do apresentado, vêm se consagrando, cada dia mais, como forma célere e eficaz de se garantir o acesso à Justiça. Inclusive, alinhado a esse propósito, o Conselho Nacional de Justiça editou, em março de 2018, o Provimento nº 67, que autoriza os serviços



notariais e de registro a realizarem procedimentos de conciliação e de mediação que tenham como parte pessoa natural absolutamente capaz, pessoa jurídica ou entes despersonalizados com capacidade postulatória conferida por lei.

A iniciativa em análise avança, de forma importante, nessa mesma direção. A possibilidade de deslocamento, para a esfera administrativa, da resolução de demandas afetas às relações locatícias, proporcionará para as partes uma resposta mais rápida e desburocratizada. Ademais, a atuação das serventias extrajudiciais para a prática dos atos envolvidos no procedimento a ser adotado, não só lhe conferirá maior celeridade e eficácia, como preservará a égide da tutela estatal (porque notários e registradores são agentes dotados de fé pública e fiscalizados pelo Poder Judiciário), sem que reste afastado o direito de recorrer à esfera judicial, conforme expressamente contemplado no texto da iniciativa.

Considero que a medida proposta, com algumas necessárias alterações, contribui significativamente para uma maior fluidez das relações contratuais locatícias e, a um só passo, confere a devida proteção às partes que se posicionem na condição de consumidoras, e cuja vulnerabilidade se exorbita no mercado de locações imobiliárias, especialmente diante de questões jurídicas tão delicadas, que envolvem o direito à moradia, e que, portanto, reclamam uma resposta estatal com a máxima celeridade possível.

Pensamos, entretanto, que meritória proposição comporta ajustes que podem contribuir para tornar suas disposições menos complexas, simplificando o regramento e facilitando a aderência aos seus comandos pelos destinatários da norma.

Nesse passo, com o objetivo de preservar os caracteres principais do Projeto – desjudicialização, celeridade, eficácia, efetiva ciência do locatário, possibilidade de desocupação voluntária e de purgação da mora, bilateralidade (com previsão de consignação extrajudicial de chaves pelo locatário) – oferecemos um substitutivo que normatiza os feixes principais, inserindo a garantia de que as partes notificadas terão a efetiva ciência do conteúdo notificado, pela adoção da notificação pessoal, ao passo que, para



evitar expedientes escusos, tendentes a evitar a notificação, inserimos a possibilidade do oficial notificador recorrer à modalidade de notificação por hora certa, quando presentes as circunstâncias previstas nos artigos 252 a 254 do Código de Processo Civil, conforme prática já consagrada nas notificações extrajudiciais relativas a imóveis, conjugando-se, assim, a garantia da notificação pessoal, tão importante quando o que está em jogo é a moradia do cidadão, com modalidade notificatória que, por outro lado, assegura a eficácia do procedimento, evitando práticas protelatórias escusas.

Ao mesmo passo, o Substitutivo explicita a facultatividade do procedimento extrajudicial e, para afastar riscos de questionamentos relacionados a sua constitucionalidade, estabelece que, uma vez cumpridos os requisitos formais para o despejo compulsório, a ordem de despejo deverá ser exarada pelo Juiz Competente.

Explicamos, a seguir, a estrutura de nosso Substitutivo, que, na mesma linha da proposta original, inclui artigos na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para criar os institutos do despejo extrajudicial e da consignação extrajudicial de chaves.

O art. 66-A estabelece que o despejo extrajudicial será aplicado na hipótese de desfazimento do contrato de locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

O art. 66-B simplifica o procedimento, que se iniciará já com a notificação do locatário, a pedido do locador ou de seu representante, ficando para fase posterior a possibilidade de lavratura de ata notarial, caso se mostre conveniente para o locador. O artigo também define a documentação necessária que deve constar na notificação e estabelece algumas regras para esse ato registral.

O art. 66-C permite que o locador ingresse imediatamente no imóvel se houver desocupação voluntária pelo locatário.

O art. 66-D regulamenta o despejo compulsório em procedimento judicial com a obrigatória intervenção de advogado, aumentando significativamente a agilidade da entrega do imóvel ao locador, especialmente



quando houver prova confiável de certas situações por meio de ata notarial. O artigo também soluciona o problema de eventuais bens móveis deixados no imóvel pelo locatário, estipulando prazo para sua retirada.

O artigo 67-A regulamenta o procedimento de devolução do imóvel por iniciativa do locatário, de forma simplificada e sem necessidade de ação judicial, mediante notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves. Também admite a lavratura de ata notarial para comprovar o estado do imóvel e evitar controvérsias futuras.

Na sequência, o art. 3º do substitutivo aprimora as normas da notificação extrajudicial, introduzindo o art. 160-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para tratar do horário para efetivação das diligências, do acesso do notificador, na qualidade de agente público, a condomínios e loteamentos, da notificação por hora certa e do aviso registral.

Os dois últimos artigos do substitutivo estabelecem que o despejo extrajudicial será aplicado a todos os contratos de locação vigentes no país, salvo se a falta de pagamento tiver ocorrido antes de 01/06/2017, e que a lei entrará em vigor no ato da sua publicação.

Diante do exposto, meu voto é pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.999, de 2020, na forma do anexo **substitutivo**.

Sala da Comissão, em de de 2022.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.999, DE 2020

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves e, para tanto, altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências, bem como a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na parte relativa às notificações extrajudiciais.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 66-A. O procedimento de despejo extrajudicial poderá ser aplicado na hipótese de desfazimento do contrato de locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Art. 66-B. A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do imóvel locado a notificação do locatário para desocupar voluntariamente o imóvel ou purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de desocupação compulsória.

§ 1º A notificação deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locador;
- b) prova do contrato de locação;



c) planilha que comprove os débitos a serem quitados pelo locatário;

d) indicação de conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purgação da mora; e

e) indicação do endereço do registrador para entrega, pelo locatário, de declaração de desocupação voluntária do imóvel e eventualmente das respectivas chaves.

§ 2º A notificação deverá ser feita preferencialmente pela modalidade pessoal, admitindo-se a notificação por hora certa, sempre que configurados os requisitos legais, ou pelas demais modalidades quando a notificação pessoal tiver resultado negativo.

§ 3º O prazo para desocupação ou purgação da mora será contado a partir da certificação da notificação com resultado positivo.

Art. 66-C Ocorrendo a desocupação voluntária, o registrador averbará a declaração do locatário e entregará ao locador a respectiva certificação, acompanhada das chaves, se houver, podendo o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, sem prejuízo da possibilidade da cobrança dos valores pendentes pelas vias próprias.

Art. 66-D Transcorrido o prazo da notificação sem a desocupação voluntária do imóvel nem a purgação da mora ou tendo havido pagamento apenas parcial do débito, o locador poderá requerer ao juiz competente o despejo compulsório do locatário.

§ 1º O pedido deverá ser apresentado acompanhado de certidão do registrador comprovando a notificação do locatário e a inoccorrência de devolução voluntária do imóvel, bem como de extrato bancário ou outra prova de que não houve a purgação da mora.

§ 2º O pedido também poderá ser acompanhado de ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca do imóvel, visando a comprovação da situação da ocupação do imóvel e de outros aspectos relevantes.

§ 3º Se constar da ata notarial que o imóvel não está ocupado por ninguém, o juiz deferirá liminarmente o despejo, antes da citação do locatário, podendo o locador ingressar imediatamente na posse direta do imóvel.

§ 4º Se constar da ata notarial que o imóvel está ocupado por pessoas diversas do locatário, o juiz deferirá liminarmente o despejo, antes da citação do locatário e de eventuais outros ocupantes do imóvel indicados na ata notarial, cabendo ao Oficial de Justiça cumprir a ordem



judicial com urgência, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 5º Se constar da ata notarial que o imóvel está sendo ocupado pelo locatário, o juiz determinará a citação do locatário juntamente com a expedição da ordem de desocupação compulsória do imóvel, que deverá ser cumprida pelo Oficial de Justiça imediatamente após o término do prazo para contestação.

§ 6º Não havendo ata notarial, o juiz poderá, conforme seu prudente critério, aguardar até o final do prazo de defesa para emitir a ordem de desocupação compulsória do imóvel.

§ 7º Se houver resistência à execução da ordem judicial, o Oficial de Justiça solicitará imediatamente à autoridade policial que intervenha para viabilizar a efetivação da entrega da posse direta ao locador, que será nomeado depositário de eventuais bens situados no imóvel.

§ 8º Os bens deverão ser retirados pelo locatário no prazo máximo de 30 (trinta) dias, mediante pagamento do custo de armazenamento, sob pena de serem considerados abandonados.”

(...)

“Art. 67-A O locatário, ao exercer o direito previsto no art. 4º desta Lei, poderá requerer ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca do imóvel locado a notificação do locador para receber a posse direta do imóvel e respectivas chaves, se houver.

§ 1º A notificação deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- a) documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário;
- b) prova do contrato de locação; e
- c) declaração de que o imóvel foi desocupado voluntariamente, com renúncia sobre qualquer eventual bem móvel que tenha permanecido no imóvel;

§ 2º A notificação deverá ser feita por qualquer das modalidades previstas em lei, preferencialmente com base no endereço constante do contrato, cabendo ao locatário indicar outros endereços, se deles tiver conhecimento, admitindo-se a notificação por hora certa se configurados os requisitos legais.

§ 3º O imóvel será considerado devolvido ao locador na data do registro da notificação, exceto se o locatário indicar culposamente endereço desatualizado do locador, caso em que o imóvel só será considerado devolvido na data da



efetivação da notificação.

§ 4º Ao ser notificado, o locador poderá ingressar imediatamente na posse direta do imóvel, desde que transcorrido o prazo previsto no § 7º deste artigo. As chaves não retiradas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) serão descartadas pela serventia.

§ 5º A devolução do imóvel não afasta eventuais outras obrigações contratuais ou legais do locatário, incluindo o pagamento de aluguéis e acessórios da locação, IPTU, contas de água e luz, juros de mora, multas ou penalidades e indenizações por danos ao imóvel.

§ 6º Após o requerimento de notificação, fica proibido ao locatário ingressar no imóvel para qualquer finalidade, ressalvada a hipótese do parágrafo seguinte.

§ 7º No prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis após o requerimento da notificação, o locatário poderá requerer ao Tabelião de Notas da Comarca do imóvel a lavratura de ata notarial visando a comprovação da situação do imóvel e de outros aspectos relevantes, ficando autorizado a acompanhar o tabelião de notas durante a vistoria do imóvel. Para a efetivação da vistoria, o Tabelião de Notas poderá retirar as chaves do imóvel com o registrador, devendo devolvê-las em até 2 (dois) dias úteis.”

Art. 3º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do artigo 160-A:

“Art. 160-A. As notificações extrajudiciais poderão ser efetivadas pessoalmente, por via postal, por meio eletrônico e por edital, sempre pelo Oficial de Registro do local do domicílio do destinatário, certificando-se o resultado positivo ou negativo.

§ 1º O serviço das notificações e diligências pessoais poderá ser realizado por escreventes designados pelo oficial, nos dias úteis e sábados, entre 6h e 21h.

§ 2º A notificação pessoal feita em condomínio edilício, loteamento e demais locais com controle de acesso que impeça a entrada do notificador, será efetivada por meio da entrega a funcionário da portaria ou ao responsável pelo recebimento de correspondências, desde que tenham transcorrido, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis do envio de carta ou mensagem eletrônica ao destinatário solicitando seu comparecimento à serventia. (NR)

§ 3º Quando, por duas vezes, o destinatário, seu



representante legal ou seu procurador, não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo requerente para ser notificado ou quando houver suspeita razoável de ocultação, o notificador intimará qualquer pessoa próxima do destinatário, parente ou não, incluindo vizinhos e funcionários da portaria, que no dia útil imediato voltará ao local para efetuar a notificação por hora certa, no horário que designar.

§ 4º Feita a notificação por hora certa, o registrador enviará, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, carta ao endereço do destinatário indicado pelo requerente, dando-lhe ciência de sua notificação.

§ 5º Não sendo possível a entrega da notificação nem ao próprio destinatário nem a funcionário da portaria ou responsável pelas correspondências, e não sendo o caso de notificação por hora certa, o oficial deverá averbar o resultado negativo da notificação, descrevendo as peculiaridades das diligências realizadas e certificando que o destinatário não pôde ser localizado ou se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme as circunstâncias concretas.

§ 6º Será considerado em local inacessível o destinatário com endereço cujo acesso exponha o notificador a grave risco de segurança ou situado em condomínio edilício ou de lotes, loteamento e demais locais com controle de acesso, quando tenha sido impedida a entrada do notificador ao imóvel do destinatário e não tenha sido possível a entrega a funcionário da portaria ou responsável pelas correspondências, na forma deste artigo.

§ 7º Quando o destinatário, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, ou quando frustradas as demais hipóteses de notificação, o interessado poderá requerer ao registrador a notificação por edital, que deverá ser publicado eletronicamente por uma vez e permanecer disponível por 60 (sessenta) dias corridos na plataforma do SERP, devendo ser permitida a consulta, sem custo, por qualquer pessoa.

§ 8º As citações e demais comunicações judiciais poderão ser feitas por meio de notificação extrajudicial, pessoalmente, por via postal ou por meio eletrônico, desde previamente comunicado ao Juízo em que corra o processo, pela parte interessada, a quem incumbirá o pagamento dos respectivos emolumentos.

§ 9º Os avisos registrais enviados pelo Oficial de Registro de títulos e documentos, por carta simples ou por qualquer



outro meio tecnológico, servirão como prova plena da remessa de documentos a endereços físicos, eletrônicos ou a números telefônicos, conforme indicado pelo requerente.

§ 10º O aviso registral ficará sujeito a emolumentos limitados ao valor máximo de R\$ 1,00 (um real) por página, acrescido do reembolso dos custos de envio, já incluída nessa taxa a averbação do envio para o destinatário. Aplica-se o valor acima em todo o território nacional enquanto não for editada lei estadual específica, sendo vedada a incidência de acréscimos em conformidade com o disposto no inciso I do § 2º do art. 2º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.”

§ 11 O aviso registral referido no § 9º poderá ser utilizado para os fins do art. 43, § 2º, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 4º O despejo extrajudicial será aplicado a todos os contratos de locação vigentes no país, salvo se a falta de pagamento tiver ocorrido antes de 01/06/2017.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor no ato da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2022.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator

