

DESPEJO EXTRAJUDICIAL
INOVAÇÕES
DO
PROJETO DE LEI
Nº 3.999/2020

GLAUCIO QUARA
ADVOGADO

INTRODUÇÃO



QUARA
Advocacia

2

NO CENÁRIO JURÍDICO NACIONAL, O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO VEM GANHANDO GRANDE PROPORÇÃO. VEJA QUE HÁ EXEMPLOS DE SUCESSO NA SEARA EXTRAJUDICIAL:

1. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INTRODUZIDA PELA LEI Nº 9.514/1997;**
2. **DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL E DO INVENTÁRIO E PARTILHA, AMBOS INTRODUZIDOS PELA LEI 11.441/07 E REGULAMENTADOS PELA RESOLUÇÃO Nº 35/2007 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA-CNJ;**
3. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (ART.1.071) QUE POR SUA VEZ ACRESCEU NA LEI DE REGISTRO PÚBLICOS-LEP ATRAVÉS DO ART. 216-A, CUJA REGULAMENTAÇÃO SE DEU PELA RESOLUÇÃO 65/2017 DO CNJ.**
4. **ADOÇÃO DE PROCEDIMENTOS DE CONCILIAÇÃO E DE MEDIAÇÃO NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DO BRASIL-PROVIMENTO Nº 67/2018 DO CNJ**
5. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI 14.382/2022 QUE POR SUA VEZ INCLUIU NA LEI 6.015/1973 O ART. 216-B E CRIOU O SERP- SERVIÇO ELETRÔNICO DE REGISTRO PÚBLICO, CUJA FUNÇÃO PRECÍPUA É A INTERCONEXÃO E INTERCÂMBIO DAS SERVENTIAS DOS REGISTROS PÚBLICOS.**

QUANDO OCORRE O DESPEJO



QUARA
Advocacia

3

EM NOSSA LEGISLAÇÃO PÁTRIA, O DESPEJO JUDICIAL ENCONTRA FUNDAMENTO NO ART. 5º DA LEI 8245/1991 (LEI DO INQUILINATO), CUJO TEOR TEM A SEGUINTE AFIRMAÇÃO: QUALQUER QUE SEJA O FUNDAMENTO DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO (FALTA DE PAGAMENTO OU OUTRA INFRAÇÃO CONTRATUAL QUALQUER, POR EXEMPLO) A AÇÃO DO LOCADOR PARA REAVER O IMÓVEL É A DE DESPEJO.

OU SEJA, NÃO HAVENDO CONSENSO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO (ART. 9º DA LEI 8.245/1991) E FAZENDO-SE, PORTANTO, NECESSÁRIA A JUDICIALIZAÇÃO DA QUESTÃO, A AÇÃO DE DESPEJO PERFAZ O MEIO ADEQUADO PARA O LOCADOR REAVER O BEM LOCADO.

INOVAÇÕES DO PROJETO DE LEI Nº3.999/2020



QUARA
Advocacia

4

COMO MENCIONAMOS NO TÓPICO ANTERIOR, NECESSARIAMENTE, O DESPEJO DEVE SER JUDICIAL O QUE VAI DE ENCONTRO COM OS INTERESSES SOCIAIS DE DESOCUPAR O IMÓVEL DE FORMA CÉLERE E A RÁPIDA DISPONIBILIDADE ECONÔMICA DO BEM.

DAÍ O DESPEJO EXTRAJUDICIAL VEIO EM ÓTIMA HORA, COM A PROMESSA DE SER UM MECANISMO MAIS CÉLERE.

O PROJETO DE LEI EM SI É DE AUTORIA DO DEPUTADO HUGO LEAL DO RIO DE JANEIRO, CUJO PROJETO DISPÕE SOBRE O DESPEJO EXTRAJUDICIAL E A CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CHAVES, E PARA TANTO ALTERA A LEI DO INQUILINATO (Lei nº 8.245/1991) E INCLUI OS ARTS. 66-A a 66-D e ART. 67-A.

INDICADORES DAS AÇÕES LOCATÍCIAS COMPARATIVOS 2021/2022

GRÁFICO 1: EM JUNHO/2021 AS AÇÕES DE DEPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO REPRESENTAVA 68,2% DAS AÇÕES LOCATÍCIAS;

GRÁFICO 2: EM JUNHO/2022 HOUE UM AUMENTO DAS AÇÕES DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

GRÁFICO 3: TEMPO MÉDIO DE DURAÇÃO DE UM PROCESSO NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO.

FONTES:

<https://www.secovirio.com.br>

<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022.pdf>

PREMISSAS DO DESPEJO EXTRAJUDICIAL



- ❑ PROMESSA DE SER UM PROCEDIMENTO MAIS CÉLERE;
- ❑ APLICA-SE, EXCLUSIVAMENTE, ÀS HIPÓTESES DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO, NOS TERMOS DO ART. 9º, III DA LEI 8245/91;
- ❑ MANTÉM A LÓGICA DO DESPEJO JUDICIAL, OU SEJA, HÁ A PARTICIPAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO;
- ❑ NO DESPEJO EXTRAJUDICIAL HÁ A PARTICIPAÇÃO DO TERCEIRO DE BOA FÉ – TABELIÃO DE NOTAS, QUE ATESTA A REGULARIDADE E ADEQUAÇÃO DO PROCEDIMENTO;
- ❑ INVERSÃO DA INICIATIVA DE ACESSO À JUSTIÇA, CABE AO LOCATÁRIO PROVOCAR O JUDICIÁRIO E SOMENTE NOS CASOS DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO;
- ❑ O CUMPRIMENTO DO DESPEJO COMPULSÓRIO SERÁ JUDICIAL E COM BASE NA ATA NOTARIAL QUE RECONHECE A RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO;

NO DIRETO COMPARADO



QUARA
Advocacia

7

□ ANTES DE ADENTRARMOS NO DESPEJO EXTRAJUDICIAL EM SÍ, DEVEMOS VENTILAR QUE NA LEGISLAÇÃO PORTUGUESA HÁ UMA INSTITUTO SIMILAR AO DESPEJO EXTRAJUDICIAL QUE O **PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO.**

□ A LEI PORTUGUESA Nº 31/2012, QUE INSTITUIU O NOVO REGIMENTO DE ARRENDAMENTO URBANO – NRAU POSSIBILITOU UM NOVO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL QUE PERMITIRIA A DESOCUPAÇÃO DO BEM LOCADO NUM PRAZO MÉDIO DE 3 A 4 MESES.

□ O PED NÃO IMPOSSIBILITA A **CLÁSSICA AÇÃO DECLARATIVA DE DESPEJO (VIA JUDICIAL) QUANDO:**

1. ESSA SE MOSTRA COMO ÚNICA VIA DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO FUNDADA EM GRAVE INOBSERVÂNCIAS AS REGRAS DE HIGIENE, SOSSEGO E BOA VIZINHANÇA (AL. A) DO Nº 2 DO ARTº 1083 DO C.C.(**DECRETO-LEI N.º 47344**)
2. NA UTILIZAÇÃO DO PRÉDIO CONTRA A LEI, OS BONS COSTUMES OU A ORDEM PÚBLICA (AL. B),
3. O USO DO PRÉDIO PARA FIM DIVERSO DAQUELE A QUE SE DESTINA (AL. C),
4. O NÃO USO DO LOCADO POR MAIS DE UM ANO (AL. D),
5. A SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA PELO SENHORIO (AL. E) ENTRE OUTROS MOTIVOS QUE EXIJAM UMA APRECIÇÃO JUDICIAL MAIS PROFUNDA DO ALEGADO PELAS PARTES.

□ **O PED É FREQUENTEMENTE UTILIZADO QUANDO O ARRENDATÁRIO NÃO DESOCUPA O BEM LOCADO NA DATA PREVISTA NA LEI OU NA DATA FIXADA POR CONVENÇÃO ENTRE AS PARTES, PODENDO CUMULAR O PEDIDO DE PAGAMENTO DE RENDAS NÃO PAGAS.**

□ **O PROCEDIMENTO, DE TRAMITAÇÃO ELETRÓNICA, CORRE EXCLUSIVAMENTE NO BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO (BNA), ORGANISMO DEPENDENTE DA DIREÇÃO-GERAL DA ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA (DGAJ) E QUE ABRANGE TODO O TERRITÓRIO NACIONAL DE PORTUGAL.**

□ **A SUA ACEITAÇÃO DEPENDE, ALÉM DE OUTRAS CONDIÇÕES, DA EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO ESCRITO E COMPROVATIVO DE HAVER SIDO PAGO O RESPECTIVO IMPOSTO DO SELO.**

□ **HÁ A NECESSIDADE DE ADVOGADO**

□ **SÓ HÁ INTERVENÇÃO DO JUIZ E AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO EM CASO DE APRESENTAÇÃO DE OPOSIÇÃO AO REQUERIMENTO DE DESPEJO**

LINHA DO TEMPO PROCEDIMENTAL

PASSO 1- art. 66-B

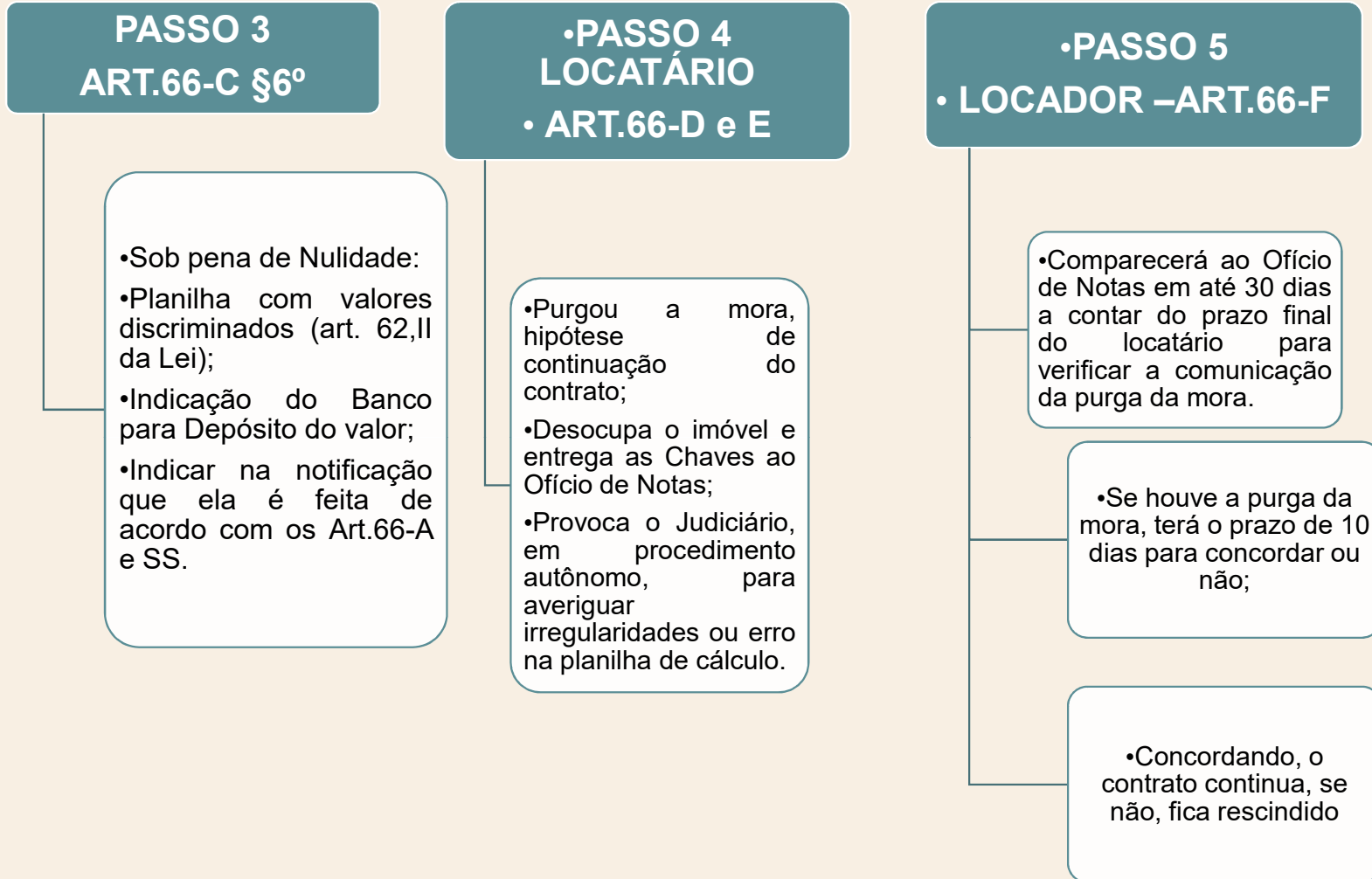
- O pedido de Lavratura da ata notarial, será subscrito pelo Locador em conjunto com o Advogado, que anexará os seguintes documentos:
- Identidade e Comprovante de Res. Locador
- Prova do Contrato de Locação (Se verbal = Recibos)
- Prova da tentativa de Negociação pelo Locador ou Preposto, esclarecendo ao Locatário a utilização do Desp. Extrajudicial se não houve composição;
- Planilha e indicação da Conta Corrente para Depósito para fins de purga da mora

•PASSO 2- ART. 66-C

• Após a Lavratura da Ata Notarial, o locador promoverá a notificação do locatário, via RTD, no prazo de 30 dias Corridos, que por sua vez, a partir do recebimento da notificação terá o prazo de 30 dias para purgar a mora ou desocupar o imóvel.

• Locador tem o prazo de 15 dias para comprovar a notificação ao Tabelião

LINHA DO TEMPO PROCEDIMENTAL



LINHA DO TEMPO PROCEDIMENTAL

PASSO 6 TABELIÃO –ART.66 F ao ART.66-H

•Findo os prazos das fases anteriores, O Tabelião descreverá minuciosamente os acontecimentos e procedimentos, anexando a ata notarial

•Enviará Ofício ao Juiz Competente (situação do Imóvel-art.58,II) no prazo de 30 dias, sob pena de responsabilidade pessoal;

•Compete ao Locador o adiantamento das Custas.

•PASSO 7 – JUIZ –ART.66-G

•Preenchidos os Requisitos no procedimento, autorizará o despejo compulsório (§2);

•Da Decisão Cabe Agravo de Instrumento (§3º)

•Cabe ao Locador o adiantamento das Custas (§5º);

•OJA cumprirá a ordem em 30 dias, podendo ser acompanhado pelo Locador.

PONTOS POSITIVOS

- PROCEDIMENTO MAIS CÉLERE;
- INAFASTABILIDADE DO PODER JURISDICIONAL (ARTIGO 5º, INCISO XXXV) É OBSERVADA.
- O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA (ART.5, LV)
- O DIREITO DE MORADIA (ART. 6º DA CRFB) É REGUARDADO;
- VIABILIZARÁ O ACESSO AO MERCADO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DE GRANDES GRUPOS ECONÔMICOS, COM O AUMENTO DA OFERTA DE IMÓVEIS, E, POR VIA DE CONSEQUÊNCIA, COM PREÇOS MAIS COMPETITIVOS EM PROL DO LOCATÁRIO

CONTROVÉRSIAS

- O JUIZ COMPETENTE É O DO REGISTRO PÚBLICO OU DA VARA CÍVEL?;
 - EM CASO DE SUSPEITA DE OCULTAÇÃO DO LOCATÁRIO, PODE SER UTILIZADO A NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA, SIMILAR AO PREVISTO NO ART.252/254 DO CPC?;
 - NO CASO DE FIADOR COM RENÚNCIA AO BENEFÍCIO DE ORDEM, COMO CAMINHARÁ O PROCEDIMENTO?
 - A VISTORIA DO IMÓVEL NÃO SERÁ FEITA?
 - HÁ A NECESSIDADE DE COLOCAR O PROCEDIMENTO NO CONTRATO DE FORMA PRÉVIA?
-
- ENTENDEMOS QUE PARA POR FIM NESSAS QUESTÕES CONTROVERTIDAS DEVEMOS TER UMA REGULAMENTAÇÃO DO CNJ, ALGUMA ALTERAÇÃO NA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA (PARTE EXTRAJUDICIAL) DO TJRJ OU ATÉ MESMO ALGUMA ORIENTAÇÃO DA ANOREG.

“

Nunca deixar de sonhar com uma sociedade mais justa, já que o sonho é o combustível da alma dos advogados. Mas como os sonhos, por si só, não constroem, é preciso lutar pela sua realização, jamais compactuando com a omissão, a violência, o desamor e as injustiças sociais”.

Homenagem ao Professor Sylvio Capanema



OBRIGADO

CONTATOS:

GLAUCIO QUARA

E-mail: glaucio.quara@adv.oabrij.org.br

Whatsapp: (21) 98198-2893