COMISSÃO DE DIREITO IMOBILARIO

DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS

Indicação nº 68 /2026

Projeto de Lei nº 3.999 de 2020

1. IDENTIFICAÇÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (LEI nº 8.245/1991). PROJETO DE LEI Nº 3.999. INSTITIIÇÃO DO DESPEJO EXTRAJUDICIAL E DA CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL DAS CHAVES. TENDÊNCIA DE DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO PRIVADO. ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE. VANTAGENS PRÁTICAS E RISCOS JURÍDICOS. OPINIÃO SOBRE A CONSTITUCIONALIDADE COM RESSALVAS PROCEDIMENTAIS.

PALAVRAS-CHAVE: SEGURANÇA JURÍDICA. CELERIDADE. EFETIVIDADE. CONTROVÉRSIA JURÍDICA. NOVO PROCEDIMENTO.

2. INTRODUÇÃO

DO PEDIDO E DA ANÁLISE DO PROJETO DE LEI Nº 3.999/2020

Solicita-nos o Instituto dos Advogados Brasileiros, em atenção à Indicação nº ..... ;, levada a efeito pelo Consócio Pedro Teixeira Pinos Greco, presidente da Comissão de Direito das Famílias e Sucessões do IAB, parecer

sobre a aplicabilidade do Projeto de Lei (PL) no. 3.999/2020 em nosso ordenamento jurídico, função essa que concordamos imediatamente em impulsionar.

RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica acerca do Projeto de Lei nº 3.999/2020,de autoria do deputado Hugo Leal (PSD/RJ), que visa alterar a Lei do Inquilinato (Lei. Nº 8.245/1991). O escopo central da proposta é criar mecanismos céleres para a efetivação do despejo extrajudicial por falta de pagamento e, também, para a consignação extrajudicial de chaves, ou seja devolução do imóvel por inciativa do locatário.

O projeto insere-se no movimento contemporâneo de desjudicialização, buscando aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário e, especialmente, reduzir o tempo de retomada dos imóveis.

A proposta tramitou na Câmara dos Deputados, recebendo parecer favorável nas comissões temáticas, inclusive na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Na Comissão de Defesa do Consumidor a matéria foi relatada pelo Deputado Celso Russomano que proferiu voto pela aprovação do Projeto na forma de um Substitutivo em 09/12/2022.

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CDC AO PL Nº3.999 DE 2020

A comparação entre o substitutivo aprovado na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC) (relatado pelo Dep. Celso Russomanno) e o substitutivo posteriormente aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) (relatado pela Dep. Caroline de Toni) traz mudanças focadas na desburocratização, escolha da serventia cartorária e celeridade do procedimento de notificação.

Escolha e Competência dos Cartórios (Serventias Extrajudiciais)

Substitutivo da CDC X Texto Aprovado na CCJC

Atuação dos Cartórios - Exigência de participação conjunta e cumulativa: Ata notarial feita no Tabelionato de Notas e notificação tramitada obrigatoriamente via Cartório de Registro de Imóveis ou Títulos e Documentos.

Faculdade/Flexibilidade de escolha: Concede ao locador a liberdade de realizar o procedimento na serventia extrajudicial que entender mais adequada para o caso.

Burocracia e Custos

Geração de sobreposição de emolumentos e ritos entre duas serventias distintas, aumentando a complexidade e o custo financeiro inicial. Reduz etapas cartorárias ao desobrigar a dupla passagem por Tabelionato e Registro. | Tramitação e Formas de Notificação

Notificação Eletrônica (CCJC): O texto aprovado na CCJC reforçou a previsão de que a notificação do locatário inadimplente seja realizada preferencialmente de forma eletrônica (por e-mail ou mensagens com confirmação de recebimento), acompanhada da planilha detalhada de débitos.

Prazo para Reação: O texto final consolidado na CCJC estabelece com clareza o prazo de 15 dias corridos (a contar do recebimento da notificação) para o inquilino purgar a mora (quitar a dívida) ou desocupar voluntariamente o imóvel.

Principais Convergências (Mantidas por Ambas as Comissões)

Apesar das alterações operacionais feitas na CCJC, os pilares fundamentais de proteção estabelecidos na CDC foram preservados:

Garantia de Assistência Técnica (Advogado): A presença de advogado ou defensor público permanece indispensável na defesa dos direitos do locatário e do locador ao longo de todo o procedimento extrajudicial.

Reserva de Jurisdição para Execução Coercitiva:]

Se o inquilino não pagar nem desocupar voluntariamente no prazo de 15 dias, o cartório não pode realizar o despejo forçado. O locador deve recorrer ao Poder Judiciário para obter a imissão na posse ou desocupação compulsória por mandado judicial (Oficial de Justiça).

Consignação Extrajudicial de Chaves:

Ambas as comissões mantiveram o direito do inquilino de entregar as chaves via cartório em caso de recusa injustificada do locador em recebê-las, encerrando a contagem de aluguéis a partir da data de entrega.

O PL 3.999/2020, que institui o despejo e a consignação de chaves extrajudiciais (em cartório), está Aguardando Deliberação do Recurso na Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)

FUNDAMENTAÇÃO E ANÁLISE DAS INOVAÇÕES

O projeto foca em duas vertentes principais para modificar a dinâmica atuação das locações urbanas, a saber:

A. O Procedimento do Despejo Extrajudicial - Atualmente, a retomada de um imóvel por inadimplemento exige uma Ação de Despejo Judicial, que costuma levar meses ou até mesmo anos. O PL nº 3.999/2020propões o seguinte rito cartorário:

- ✓ O locador, assistido ou representado obrigatoriamente por advogado, formaliza o pedido de despejo em uma serventia extrajudicial, detalhando a inadimplência do locatário.
- ✓ De posse da referida ata notarial, requer a notificação extrajudicial do devedor por meio de Cartório de Títulos e Documentos.
- ✓ O prazo para resposta da notificação é de 15 (quinze) dias, contados a partir da notificação,
- ✓ Purga da mora, no prazo acima o locatário poderá purgar a mora, na sua integralidade, por meio de depósito em conta bancária indicada pelo locador, mantendo assim o contrato de locação.
- ✓ Alternativamente, o locatário poderá desocupar voluntariamente o imóvel fazendo a entrega das chaves no cartório.
- ✓ Fase compulsória – Caso o locatário permaneça inerte, o oficial da serventia judicial certificará descumprimento, Se o inquilino não pagar nem desocupar voluntariamente no prazo de 15 dias, o cartório não pode realizar o despejo forçado. O locador deve recorrer ao Poder Judiciário para obter a imissão na posse ou desocupação compulsória por mandado judicial (Oficial de Justiça).

B. Consignação Extrajudicial de Chaves – Caso o locador se recuse <u>injustificadamente</u> a receber as chaves, o locatário poderá depositar as chaves em cartório evitando com isso o ajuizamento de uma ação consignatória . A entrega das chaves em cartório cessaria a cobrança dos alugueres na data da lavratura da ata notarial , resguardando o direito do locador de cobrar posterior indenização avarias pela via própria.

<u>ANÁLISE CONSTITUCIONAL E RISCOS JURÍDICOS</u>

O cerne do debate é a constitucionalidade do despejo forçado sem a determinação prévia de um juiz:

<u>Constitucionalidade e Eficiência</u> -O projeto respeita a garantia do devido processo legal substancial ao prever notificações prévias, prazos de defesa (purga da mora) e a exigência de capacidade técnica (advogado). Não há exclusão da apreciação

judicial (Art. 5º, XXXV da CF), uma vez que o locatário pode, a qualquer momento, acionar o judiciário para suspender o procedimento extrajudicial caso encontre abusividade. O processo segue a mesma lógica bem sucedida da alienação fiduciária de imóveis(Lei nº 9.514/1997) e da busca e apreensão de veículos.

Vulnerabilidade Social: Há críticas a potencial violação do direito social à moradia (Art.6º da CF), especialmente em locações residenciais de baixa renda, onde o réu dificilmente terá acesso imediato a um defensor para barrar uma imissão na posse indevida.

Segurança e diligência: A execução material do despejo por balizamento extrajudicial pode gerar conflitos de competência e riscos à integralidade física das partes , demandando extrema cautela e regulamentação das corregedorias de justiça dos Estados.

3. CONCLUSÃO

Ex positis, pode-se concluir que o Projeto de Lei nº 3.999 de 2020 é constitucional e representa inequívoco e salutar avanço para o ambiente de negócios imobiliários no país.

A desjudicialização do despejo tem o potencial de reduzir o "custo-risco" das locações, atraindo desta forma novos investidores, com possível redução do valor médio dos aluguéis pela maior oferta de imóveis.

No entanto, sua aplicação prática exigirá fiscalização dos serviços Notariais com vistas a evitar eventuais abusos de direito e garantir que o direito de defesa do locatário não seja mitigado pela celeridade processual.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2026

Edison Balbino
Comissão de Direito Imobiliário