



SENADO FEDERAL

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei nº 30/2020

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, para dispor sobre a notificação do fiador para fins do exercício da opção de exoneração na hipótese de sub-rogação prevista no caput do art. 12.

Emenda nº

Inclui os §§4º e 5º no art. 12 e inclui o art 79-A e art 79-B na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com as seguintes alterações e inserções, mantendo-se os demais originariamente propostas no Projeto de Lei:

“Art. 12.....

§4º A notificação a que alude o caput, poderá ser realizada nos termos do art.160 Lei 6015/73;

§5º Poderá ainda ser realizada notificação via sistemas e aplicativos eletrônicos, comunicadores sociais, desde que confirmada sua entrega de forma fidedigna, a qual será atestada nos termos do §4º deste artigo, ficando o notificante responsável pelo número de contato informado ao notificador.

Art. 79-A – Os procedimentos a que aludem o Título II desta lei, poderão ser realizados extrajudicialmente perante o registro de títulos e documentos, podendo este receber a petição inicial, realizar a notificação para apresentar contestação e impugnação, bem como receber e entregar depósitos consignados em caso de anuência das partes e emitir laudo de avaliação, certificando todos os atos e prazos e encaminhando todo o procedimento para decisão final do juiz competente caso não finda a divergência ou realizado acordo entre as partes.

§1º- Findando-se a divergência com aceitação das partes, a certidão de conclusão do procedimento extrajudicial servirá como título executivo extrajudicial.





SENADO FEDERAL

§2º - Não poderá ser realizada a via extrajudicial quando houver pedidos liminares, exceto se a parte pugnar expressamente para que sua apreciação seja diferida quando do envio ao juiz competente nos termos do caput.

Art.79 –B. Todas as citações, notificações, intimações constituições em mora e intimações citadas nesta lei poderão ser realizadas nos termos do art.160 da lei 6015/73.”

JUSTIFICATIVA

Atualmente é crescente o movimento de desjudicialização. A enorme quantidade de ações que desaguam no Judiciário e que facilmente poderiam ser resolvidas extrajudicialmente só aumenta.

Assim, sendo as ações relativas a lei do Inquilinato podem e devem possuir a alternativa de também serem resolvidas ou aceleradas extrajudicialmente. É o que a presente emenda propõe com a inserção do art.79 –A , ou seja, todo o expediente cartorário judicial poderá ser realizado extrajudicialmente perante o registro de títulos e documentos que possui atribuição legal (art.160 da Lei 6015/73) de realizar: citações, intimações, notificações, constituir em mora e expedir certidões destes atos, encaminhando o expediente completo e acabado caso não haja acordo ao juiz competente para decisão final, evitando a enorme burocracia judicial e prazos que nunca são cumpridos, tornando o lapso do processo mais célere e ainda possibilitando o acerto entre as partes sem necessidade de intervenção judicial a custos reduzidos.

Soma-se a isso o menor gasto estatal com a máquina judiciária, maior resolução de conflitos e segurança jurídica nas relações locatícias que atualmente encarecem os aluguéis devido a processos morosos que comumente são interpostos no judiciário, o que fomentará o mercado e impulsionará a economia neste setor.

Necessário por fim, esclarecer que o §2º do art. 79-A, resguarda que quando houver necessidade de apreciação liminar, o procedimento extrajudicial não poderá ser utilizado, ou poderá a pedido ser utilizado se a parte requerer a sua apreciação em caráter diferido quando do envio para o juiz pelo Oficial de Registro, já que haverá celeridade na formalização extrajudicial do procedimento não ocasionando danos maiores advindos da demora, pois o Oficial encaminhará todo o expediente concluído já para decisão final no prazo de 31 dias (1 (um) dia para citação/notificação, 15 (quinze) dias para contestação e 15 (quinze) dias para impugnação, diminuindo absurdamente o prazo processual para esse tipo de ações, que como todos sabem perduram por anos e que muitas vezes só o ato de citação transpassa em muito o prazo acima assinalado.





SENADO FEDERAL

Esclareço ainda, que a concordância das partes ensejará em título executivo extrajudicial (art.79-A§1º) que pode ser executado futuramente caso haja descumprimento, garantindo de maior segurança jurídica quem procura o meio extrajudicial para resolução de controvérsias.

**SENADOR MAJOR OLIMPIO
PSL/SP**



SF/20171.45072-14