

O movimento de desjudicialização

Há uma crescente tendência, no país, de retirar demandas do poder judiciário para a esfera extrajudicial. Trata-se do fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização², como preferem alguns.

De acordo com o Conselho Nacional de Justiça, no ano de 2019 a duração média de processos pendentes em fase de execução no Poder Judiciário Estadual foi de, aproximadamente, 6 anos e 2 meses.³ De 2019 até os dias atuais, certamente esse número vem crescendo a cada dia. Diante disso, mais que necessário o estímulo para que os procedimentos sejam cada vez mais trazidos para fora do poder judiciário.

O movimento da desjudicialização vem ganhando força no país, desde a década de 90. Como exemplo, podemos citar o reconhecimento de paternidade extrajudicial (Lei nº 8.560/1992) e os procedimentos extrajudiciais de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997).

Nos anos 2000, houve a efetiva consolidação do movimento, com destaque para a Lei nº 11.441/2007, que possibilitou a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios pela via extrajudicial.

Nos anos 2010 até o presente, o movimento tomou mais uma crescente, com novos marcos normativos, como o Código de Processo Civil, a Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015), a Lei nº 13.465/2017 (que simplificou a regularização fundiária) e, mais recentemente, a Lei nº 14.711/2023, que ampliou significativamente as hipóteses de busca e apreensão extrajudicial.

O movimento de desjudicialização se insere no contexto da terceira onda de acesso à justiça, caracterizada pela busca de procedimentos mais acessíveis, simples e racionais.⁴

No contexto da desjudicialização, tramita na Câmara dos Deputados o projeto de lei nº 3999/2020, de autoria do Deputado Hugo Leal. A ideia do projeto é desjudicializar os despejos fundados na falta de pagamento de aluguel e seus acessórios. Trata-se de louvável inovação que, apesar de se tratar de projeto de lei, merece debate.

¹ **Fellipe Duarte**, advogado e parecerista. Pós-graduado em Direito Ambiental (UFPR) e Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial (UNISC). Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB/MG - subseção Juiz de Fora/MG. Autor do livro “Estremação de Imóveis: teoria, prática e aspectos registraes”, Editora Juspodivm. E-mail fellipe@fellipeduarte.adv.br.

² Há, no meio jurídico, aqueles que criticam o nome desjudicialização. Como se o prefixo “des” trouxesse a conotação de pura negação da judicialização, sem refletir os objetivos construtivos por trás do movimento jurídico.

³ Informação colhida na justificativa apresentada no projeto de lei nº 3999/2020, que tramita na Câmara dos Deputados.

⁴ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. Acesso à Justiça. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

As motivações da criação do projeto

De acordo com o Censo de 2019⁵, dos 72.395 domicílios analisados, 13.282 são locados. Trata-se de 18,34% da ocupação residencial do país. Diante disso, conforme trazido pela justificção do PL 3999/2020, “caminhos que tornem a locação de imóveis mais competitiva, célere e viável, trarão evidentes benefícios a cada um dos atores que integram esse tipo de relação jurídica”.

De fato, qualquer advogado com o mínimo de prática ou cidadão com o mínimo de vivência sabe o quão tortuoso é um processo de despejo na justiça. E no curso desse processo, muitas vezes quando não há acordo ou o deferimento de medida liminar para desocupação, a morosidade é ainda mais prejudicial.

Também é bom lembrar que, como ressalta a justificção do PL, boa parte dos locadores depende da locação de imóvel para subsistência. Razão pela qual, muitas vezes é preciso que o locador renuncie ao recebimento de considerável numerário para conseguir um acordo para uma rápida desocupação por parte do locatário.

Por outro lado, se há o inadimplemento do aluguel é notório que o contrato de locação merece ser desfeito. Esse desfazimento pode muito bem ser respaldado pelos profissionais de direito, dotados de fé pública, que são os notários.

Para o processamento do despejo, o PL respeitou ainda as competências dos titulares dos cartórios. Sendo que do procedimento participarão o tabelião de notas e o registrador de títulos e documentos, conservando sua competência para o envio de notificações extrajudiciais.

Em seguida, passa-se a tratar de alguns aspectos do procedimento.

A hipótese do despejo extrajudicial

De acordo com a Lei nº 8.245/91, há inúmeras razões que motivam a ação de despejo, dentre as quais a não apresentação de novo fiador em virtude da exoneração do original, a sublocação não autorizada, infração contratual, etc.

No entanto, cuidou o PL por autorizar o despejo extrajudicial somente nos casos do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91, ou seja: a falta de pagamento de aluguéis e demais encargos. É o que se lê no art. 66-A: o procedimento de despejo extrajudicial, previsto nos artigos 66-B ao 66-H, aplica-se, exclusivamente, às hipóteses de desfazimento do contrato de locação por falta de pagamento, nos termos do art. 9º, III desta Lei.

Portanto, acertadamente o PL deixa de autorizar o despejo extrajudicial para casos que envolvam análise probatória mais rigorosa.

O despejo extrajudicial e institutos assemelhados no direito comparado

Quando se fala em inovação legislativa, é natural a pesquisa da inovação no direito comparado. Embora, em pesquisa, não se tenha encontrado exatamente um “despejo extrajudicial” no direito

⁵ <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6821#resultado>

estrangeiro, alguns países têm iniciativas legislativas que visam a redução de prazos para maior celeridade.

Em Portugal, o Decreto-Lei nº 1/2013 criou uma modalidade especial de despejo, através do Balcão Nacional de Arrendamento (BNA). Essa modalidade oferece prazos mais curtos que o despejo tradicional no país e conta com a participação do poder judiciário.

Na França, o *huissier* (oficial de justiça) desempenha um relevante papel no despejo⁶. Quando do inadimplemento, o oficial de justiça notifica o locatário, tentando encontrar uma solução amigável. Não havendo êxito, é solicitada uma ordem de despejo ao juiz.

Na Espanha, o despejo ocorre no poder judiciário, mas a Lei Processual Civil⁷ oferece procedimentos sumários para o despejo por falta de pagamento, com prazos mais curtos.

Verificada essa questão, passa-se a tratar de como funcionaria o procedimento de despejo extrajudicial, caso o PL seja convertido em lei.

O papel do tabelião de notas, a ata notarial e seus requisitos

O caminho natural com a inadimplência do locatário é a tentativa de um acordo, para que o locador possa receber o devido. Muitas vezes isso ocorre em uma simples conversa ou, ainda, após uma prévia notificação.

Para fins de despejo extrajudicial, antes de o locador tomar qualquer providência junto ao cartório, deverá ele tentar esse acordo com o locatário, com o fim de que haja a purgação da mora. Essa prévia tentativa de acordo é requisito⁸ para o despejo extrajudicial, sendo que o locador deverá, ainda, esclarecer ao locatário a possibilidade de utilização do despejo extrajudicial caso não ocorra o acordo.

Feita a tentativa de acordo, o locador deverá procurar o tabelionato de notas competente para a lavratura de ata notarial. Observe que, assim como na usucapião e na adjudicação compulsória extrajudiciais, o despejo também requer a lavratura de ata notarial, conforme o art. 66-B, que se pretende inserir na Lei nº 8.245/91:

A fim de promover o despejo extrajudicial, o locador requererá ao Tabelião do Ofício de Notas situado na comarca do imóvel locado, que lave ata notarial, na qual deverá constar cada fase do procedimento a seguir descrito.

Uma das questões que chama atenção é que, assim como nos procedimentos de usucapião extrajudicial⁹, há exceção quanto à liberdade de escolha do tabelião, prevista no art. 8º, da Lei nº 8.935/94, para a lavratura da ata notarial. Isso porque o projeto de lei exige que a ata seja lavrada em tabelionato do local da comarca do imóvel locado.

⁶ Lei nº 89-462, de 6 de julho de 1989, que alterou a Lei nº 86-1290, de 23 de dezembro de 1986.

⁷ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Lei de Processo Civil).

⁸ Art. 66-B, parágrafo 2º, “c”, do PL 3999/2000.

⁹ Na usucapião extrajudicial, o art. 402 estabelece que a competência para a lavratura da ata notarial para fins de usucapião é do tabelionato do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

A regra da competência territorial do notário, para efeitos de despejo extrajudicial, é crível, à medida que também será o tabelionato de notas o responsável por receber as chaves, caso o imóvel realmente venha a ser devolvido por parte do locatário (art. 66-D). De modo que não faria sentido a devolução das chaves ao tabelionato de notas de Barbacena/MG se o imóvel estivesse localizado em Belo Horizonte/MG.

No que diz respeito aos requisitos da ata notarial para fins de despejo extrajudicial, o projeto prevê requisitos específicos, que serão tratados mais à frente. No entanto, além dos requisitos específicos trazidos, sugere-se que a ata observe também o disposto no art. 215, do Código Civil e 384, do Código de Processo Civil.

Quanto aos requisitos específicos, o projeto exige que a ata notarial seja instruída com os seguintes documentos: **a)** documento de identificação e comprovante do domicílio do locador; **b)** prova do contrato de locação; **c)** prova de tentativa de negociação por parte do locador, ou seu preposto, esclarecendo ao locatário o uso do despejo extrajudicial em caso de insucesso; **d)** planilha para fins de purga da mora, nos termos do art. 62, II do projeto; **e)** indicação de conta para depósito dos aluguéis e encargos, para fins de purga da mora.

Os documentos de identificação e comprovante do domicílio do locador servirão como forma de cumprimento da especialidade subjetiva. Afinal, deve-se qualificar o locador como requerente do procedimento.

A prova do contrato de locação é requisito lógico para que o procedimento seja iniciado. Trata-se, obviamente, de documento fundamental que comprova a locação do imóvel. Será no contrato, também, que as partes acordarão sobre os detalhes da relação locatícia, como cláusula penal, juros por mora, índice de reajuste, etc.

Quanto à exigência de prévia tentativa de acordo, com esclarecimento sobre a possibilidade de utilização do despejo extrajudicial, entendemos que se trata de exigência razoável, ainda que o tradicional despejo judicial por falta de pagamento não o exija.¹⁰ A prévia tentativa de acordo observa o princípio da autocomposição ou da solução consensual dos conflitos e vai de encontro com o previsto no art. 3º, parágrafos 2º e 3º, do Código de Processo Civil¹¹.

¹⁰ APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA . DESNECESSIDADE. RECURSO IMPROVIDO. Não procede a alegada carência da ação sob o pretexto da imprescindibilidade de constituição em mora e notificação prévia. É que a retomada da posse direta do imóvel locado mediante a sua rescisão decorre da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, nos termos do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91. Para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios, é despicienda a prévia notificação do locatário. Incontroversa a inadimplência, a procedência da demanda era de rigor. (TJ-SP - AC: 10044809220218260543 Santa Isabel, Relator.: Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2023)

¹¹ Art. 3º, § 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos. § 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Além da prova da prévia tentativa de acordo, deve ser demonstrado ao tabelião de notas que o locador esclareceu ao locatário a possibilidade de utilização do despejo extrajudicial. Essa exigência evita que o locatário, no futuro, questione a utilização do despejo extrajudicial por parte do locatário.

Tanto a comprovação de prévio acordo quanto ao esclarecimento pela opção do despejo extrajudicial em relação ao locatário pode ser demonstrada através de prévia notificação, do locador ao locatário. Entendemos que essa notificação deve ser inequívoca, para fins de cumprimento do requisito.

Também deve constar na ata notarial planilha de cálculo do valor devido, conforme o art. 62, II, da Lei nº 8.245/91. Além de discriminar os débitos, com os juros e correções estabelecidos no contrato de locação, o locador deverá comprovar as parcelas reclamadas, anexando os recibos, guias de impostos e taxas, cotas condominiais e tudo que se inclua na pretensão¹².

Além disso, deve constar da ata notarial a indicação de conta bancária para depósito dos aluguéis e encargos, para a purga da mora. Lembrando que o locatário poderá purgar a mora em até 30 (trinta) dias corridos, a contar do recebimento de notificação por parte do locador.

A notificação para a purga da mora será realizada através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme tratado em seguida.

A notificação do locatário e a participação do cartório de registro de títulos e documentos

A participação do Cartório de Registro de Títulos e Documentos é fundamental no despejo extrajudicial. Afinal, o art. 66-C, parágrafo 2º manda que, após 30 corridos da lavratura da ata notarial, o locador notifique o locatário para purgar a mora, sob pena de desocupação compulsória. A mora deverá ser purgada no prazo de 30 dias corridos, a contar do recebimento da notificação. Será considerado como termo inicial para a purga da mora o dia do recebimento da notificação ou do atestado do oficial competente quanto ao recebimento por parte do locatário (art. 66-C, parágrafo 3º).

O projeto de lei, de forma sensata, exige que a notificação do locatário seja subscrita por advogado, sob pena de nulidade.

De acordo com o projeto, na notificação deverão constar informações que identifiquem a ata notarial lavrada perante o tabelionato de notas escolhidos. Neste sentido, entendemos razoável que da notificação constem o cartório em que foi lavrada a ata, livro e folha. De modo que o locatário poderá facilmente localizar a ata notarial lavrada. No entanto, apesar de não estar previsto, nada impede também que a ata notarial seja remetida como anexo à notificação em questão. O que, certamente, fará com que o locatário já tenha todas as informações do procedimento do despejo.

Se, quando da notificação, o oficial verificar que o imóvel está ocupado por pessoas diversas do locatário, essa informação deverá ser certificada e os ocupantes deverão, sempre que possível, ser identificados. Situação em que os ocupantes serão considerados notificados.

¹² SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo. 14ª ed., ver., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 291.

O projeto cuidou para trazer requisitos que deverão estar no bojo da notificação: **a)** qualificação das partes; **b)** a exposição sumária dos fatos; **c)** a informação da possibilidade de purga da mora, sob pena de desocupação compulsória; **e)** os valores discriminados na forma do art. 62, II e suas alíneas, cabendo a inclusão dos alugueis e encargos vincendos; **f)** a indicação de banco, agência e da conta para depósito, para fins de purga da mora; **g)** a indicação de que a notificação se faz com fundamento no art. 66-A da Lei nº 8.245/91.

A inobservância de quaisquer desses requisitos na notificação implicará em nulidade, nos termos do parágrafo 6º, do art. 66-C. Lembrando que se a ata notarial for remetida como anexo à notificação, a informação da conta bancária, bem como os valores discriminados na forma do art. 62, II, já estarão devidamente indicados na ata notarial.

A ata notarial de complementação

Uma vez notificado o locatário, o locador apresentará ao tabelionato de notas o comprovante de notificação, salvo se já tiver ocorrido a comprovação da purga da mora pelo locatário, cuja informação deverá constar na ata notarial lavrada. O que deverá ser feito em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de recebimento da notificação.

Em termos práticos, entendemos que o mais sensato seria que o prazo de 15 (quinze) dias fosse contado a partir do momento que o locador recebesse a certidão do cartório de registro de títulos e documentos de que foi realizada a notificação. Isso porque, quando se realiza o procedimento através da plataforma RTDPJ, muitas vezes há um lapso temporal entre a data de notificação e a data que a certidão é disponibilizada ao requerente.

Uma vez devidamente notificado o locatário, poderá ele adotar algumas condutas, conforme evidenciado em seguida.

As condutas do locatário

Uma vez cumpridas as notificações necessárias ao despejo extrajudicial, o locatário poderá assumir as seguintes condutas: **a)** desocupar voluntariamente o imóvel; **b)** purgar a mora; **c)** provocar o juiz competente, nos termos do art. 58, II; **d)** ficar inerte.

A desocupação voluntária e o depósito das chaves

Caso o locatário desocupe voluntariamente o imóvel, ele deverá comunicar a desocupação ao tabelionato de notas competente, com a entrega das chaves na serventia.

Neste caso, como menciona o art. 66-D do PL, no prazo concedido na notificação, o locatário poderá desocupar o imóvel, comunicando tal escolha ao tabelião do ofício de notas, com a entrega das chaves mediante recibo na sede da serventia.

Há, aqui, uma curiosa inovação legislativa. O PL, de certa forma, pretende conferir ao notário a atribuição de ser depositário das chaves para o locador. Trata-se, claramente, de um ato necessário para a efetivação do despejo extrajudicial.

No Direito Francês, os notários têm a atribuição de guardar o depósito de coisas¹³. Os notários franceses, belgas e de Québec são responsáveis pelas vendas em hastas públicas¹⁴, redigindo a ata notarial e certificando o resultado.¹⁵

Para a efetividade da desjudicialização, tem-se visto um aumento significativo de atribuições aos notários. A título de exemplo, cite-se a inovação do art. 7º, parágrafo 5º, da Lei nº 8.935/94, inserido pela Lei nº 14.382/22, que passou a permitir ao notário a prestação de outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio. Outros exemplos são as inovações da Lei nº 14.711/23, que inseriram no rol de competências não exclusivas dos tabeliães a certificação o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais (art. 7º-A, I, Lei nº 8.935/94), a atuação como mediador ou conciliador (art. 7º-A, II, Lei nº 8.935/94) e como árbitro (art. 7º-A, III, Lei nº 8.935/94).

Voltando a temática do despejo, o tabelião será o depositário das chaves caso realmente ocorra a desocupação voluntária por parte do locatário.

Poderá o locatário, ao invés de devolver as chaves, purgar a mora para a manutenção do contrato de locação, como se verifica em seguida.

A purga da mora

Poderá o locatário manter o contrato de locação, purgando a mora. O que deverá ser realizado no prazo conferido, depositando o locatário o devido na conta indicada na ata notarial.

Uma vez purgada a mora pelo locatário, findo o prazo conferido, o locador comparecerá ao tabelionato de notas, em até 30 (trinta) dias corridos, para verificar a comunicação de purga da mora por parte do locatário.

Purgada a mora, no prazo de 10 (dez) dias úteis, o locador manifestará sua concordância ou discordância acerca do valor depositado. A inércia do locador sobre a purgação da mora constará em ata notarial e o procedimento de despejo extrajudicial será encerrado (art. 66-E, parágrafo 2º).

Caso o locador concorde com os valores depositados, o contrato de locação permanecerá válido e eficaz. Lembrando que o locatário não poderá purgar a mora novamente nos próximos 24 (vinte e quatro) meses, na forma do art. 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91. Ou não poderá purgar, caso já tenha purgado no prazo acima.

¹³ A revogada Lei da Criação 1803-03-16 (Lei que regulamenta a atividade notarial), em seu art. 1º estabeleceu que “os notários são funcionários públicos constituídos para receber todos os atos e contratos aos quais as partes devem ou desejam dar o caráter de autenticidade próprio de atos de autoridade pública, bem como para assegurar a data, **guardar o depósito**, entregar os documentos e cópias” (grifo nosso).

¹⁴ No Brasil, o art. 13, da Lei nº 14.382/22 pretendeu incluir o art. 7º, parágrafo 4º na Lei nº 8.935/94, segundo o qual a atividade do tabelião de notas é compatível com a leiloaria. No entanto, o dispositivo foi vetado sob o argumento de que estaria em discordância com a Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/1996) e, ainda, que a proposição legislativa estaria criando uma “reserva de mercado”, pois geraria uma vantagem competitiva aos notários.

¹⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais. 3ª ed., ver., atual., e ampl. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 233.

No entanto, se não ocorrer a purga da mora ou, ainda, se o locador discordar do valor depositado, fica rescindida a locação e será decretado o despejo compulsório, salvo decisão ulterior proferida por juiz competente.

No processo judicial, todo juízo de valor acerca do despejo e de eventual irregularidade é feito pelo juiz do processo. No entanto, como aqui a ideia é a desjudicialização do despejo, eventual arbitrariedade ou inconsistência no procedimento deverá ser alegada por parte do locatário, com a provocação do juiz¹⁶.

A provocação do juiz competente

A provocação do juiz competente é um direito do locatário, conferido pelo art. 66-D, parágrafo único, do PL. O texto deixa claro que, no prazo concedido para que o locatário purgue a mora ou desocupe voluntariamente o imóvel, ele poderá provocar o juiz competente. Essa provocação é para que o juiz aprecie comprovada irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador.

O juiz competente é aquele da localidade do imóvel, nos termos do art. 58, II, da Lei nº 8.245/91. Considerando-se as competências habituais para o julgamento do despejo, o PL dá a entender que essa provocação caberia ao mesmo juízo competente para julgar o despejo. O que faz sentido, à medida que o juiz entrará no mérito quanto ao procedimento do despejo extrajudicial

Apesar disso, o texto não deixa claro a natureza dessa provocação. Se seria uma provocação judicial ou se a provocação teria natureza administrativa, tais como os procedimentos de dúvida registral do art. 198, da Lei nº 6.015/73 ou de arbitramento de valor apresentado em alguns provimentos Estaduais.¹⁷

O texto do PL estabelece que o direito de provocar o juiz caducará se não exercido no prazo da notificação, conforme art. 66-D, parágrafo 3º, do PL. Assim, quanto à provocação do juízo, por parte do locatário, dentro do prazo em questão, não há dúvidas. No entanto, como ficaria a provocação do juízo após o prazo legal?

Pelo teor do dispositivo, a provocação do juízo sobre eventual irregularidade no procedimento ou erro na planilha apresentada pelo locador é passível de preclusão, caso não seja observada no prazo acima.

No entanto, entendemos que eventual ilegalidade no procedimento de despejo extrajudicial possibilitaria até mesmo questionamentos a destempo. Afinal, a nulidade absoluta não é atingida pela preclusão, como já entendeu o STJ.¹⁸ Pense, por exemplo, em um procedimento de despejo extrajudicial

¹⁶ Tanto no despejo judicial quanto no despejo extrajudicial a regra da distribuição do ônus da prova permanece a mesma, conforme art. 373, do Código de Processo Civil.

¹⁷ Em MG, art. 135, parágrafo 1º, III, do Provimento Conjunto nº 93/2020, CGJ/MG.

¹⁸ PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE ABSOLUTA. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO. INATACADO. 1. As nulidades absolutas podem ser decretadas a qualquer tempo. Não são atingidas pela preclusão. 2. A ausência de eficaz combate ao fundamento de decidir, impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 283/STF. 3. Recurso especial não conhecido. (STJ - REsp: 909434 DF 2006/0256581-0, Relator.: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 10/04/2007, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 23/04/2007 p. 249)

em que uma das partes seria incapaz, ou ainda que não tenha havido o cumprimento dos requisitos legais (art. 66-C, parágrafo 6º) ou, por fim, destituída de advogado, como manda o art. 66-C, parágrafo primeiro.

Outra questão que surge é se, quando da provocação do juiz pelo locatário, o procedimento de despejo extrajudicial seria suspenso. O texto não deixa clara essa suspensão automática, porém autoriza ao locatário que requeira tutela provisória. Neste sentido, pode-se concluir que eventual suspensão seria advinda de decisão judicial em sede de tutela provisória.

No que diz respeito ao ônus da prova, o PL deixa claro que qualquer questão que interfira no procedimento de despejo extrajudicial deverá, obrigatoriamente, pautar-se na apresentação de prova inequívoca por parte do locatário (art. 66-D, parágrafo 2º). Portanto, o PL exige que o locatário apresente prova inequívoca, sob pena de o procedimento não ser obstado ou impugnado. De modo que o ônus de provar passa a ser do locatário.

Imagine, por exemplo, que o locatário tenha apresentado prova inequívoca de alguma irregularidade no procedimento ou na necessidade de alteração do valor da planilha de cálculo apresentada, como ficaria o procedimento? Seguiria na esfera judicial ou o juiz competente mandaria o tabelião retificar a ata notarial? São situações que o PL não esclarece.

Essas minúcias relativas ao procedimento certamente serão oportunamente amadurecidas pela doutrina, caso o projeto seja convertido em lei.

A inércia do locador e o despejo compulsório

Uma vez notificado para purgar a mora ou desocupar voluntariamente o imóvel, pode ser que o locatário não tome quaisquer providências, ficando totalmente inerte. A inércia por parte do locatário, com a ausência da purga da mora, ocasionará o despejo compulsório, com a rescisão da locação (art. 66-F, parágrafo 2º).

Ao final do procedimento junto ao tabelionato de notas, o tabelião oficiará o tribunal de justiça, informando todo o procedimento, anexando ao ofício a ata notarial, com informação clara acerca do despejo compulsório, para que seja distribuída ao juiz competente.

Recebido o ofício e presentes os requisitos do despejo extrajudicial, o juiz autorizará o despejo e seu cumprimento por oficial de justiça (art. 66-G, parágrafo 2º). Caso ocorra o indeferimento do despejo pelo juiz, o locador poderá propor agravo de instrumento (art. 66-G, parágrafo 3º).

O PL atribui ao procedimento do despejo extrajudicial rito especial, razão pela qual ficam o locatário e o terceiro interessados impedidos de intervir no procedimento. Qualquer intervenção será através de processo autônomo, na forma do art. 66-D, parágrafo 1º. As custas e os emolumentos serão adiantados pelo locador.

Aqui, diferentemente da provocação do juízo competente (art. 66-D, parágrafo 1º) que é assegurada ao locatário, o PL atribui rito especial. No entanto, como no caso da provocação do juiz, não define a natureza do procedimento, se administrativa ou judicial. Contenta-se em mencionar a impossibilidade de intervenção das partes, em processo autônomo.

Eventual questionamento, por parte do locatário, no processo autônomo, deverá se pautar em prova inequívoca, podendo o locatário requerer tutela provisória.

Uma vez autorizado o despejo, o juiz mandará que seja cumprido pelo oficial de justiça, que poderá contar com força policial, caso necessário. A diligência do oficial será acompanhada pelo locador ou por seu procurador.

Quando da diligência, se o imóvel se encontrar guarnecido de coisas estranhas às descritas no contrato de locação, desde já ficará o locador, ou seu procurador, nomeado depositário dos bens.

A responsabilidade dos notários

Considerando-se a obrigatoriedade de lavratura de ata notarial para fins de despejo extrajudicial, caberá ao tabelião a lavratura da ata notarial para fins de despejo extrajudicial. O tabelião, pelo princípio da instância ou rogação, será provocado para a lavratura da ata.

Quanto à responsabilidade do tabelião no procedimento de despejo extrajudicial, o PL atribui responsabilidade pessoal ao notário quando da necessidade de remessa de ofício ao tribunal de justiça, uma vez finalizado o procedimento no cartório. O envio deverá ocorrer em 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de encerramento da ata notarial.

O procedimento de consignação de chaves

Outra inovação interessante do projeto de lei é a possibilidade de o locatário se utilizar da consignação das chaves, de forma extrajudicial. O procedimento é semelhante ao despejo extrajudicial, pois também contará com a lavratura de ata notarial pelo tabelião competente.

Na ata notarial de consignação das chaves serão obrigatórios: **a)** documento de identificação e comprovante de domicílio do locatário; **b)** prova do contrato de locação; **c)** comprovante da ciência do locador acerca do interesse na devolução do imóvel; **d)** comprovante da tentativa de devolução do imóvel e recusa injustificada do locador, fundamentada ou não. Na mesma ata notarial de consignação das chaves, o tabelião poderá constar as condições do imóvel para efeitos de devolução.

Os requisitos da ata notarial de consignação de chaves são semelhantes àqueles da ata notarial para fins de despejo extrajudicial. O que difere são o comprovante da ciência do locador acerca do interesse na devolução do imóvel e o comprovante da tentativa de devolução do imóvel e a recusa injustificada por parte do locador.

Portanto, antes de dar início ao procedimento extrajudicial de consignação das chaves, deverá o locador tentar a devolução das chaves de forma amigável, devendo comprovar essa tentativa e a recusa a ele apresentada.

Quanto à recusa, o projeto de lei interpreta o silêncio do locador como recusa injustificada. Assim, uma vez notificado o locador, com prazo certo para o recebimento das chaves, basta sua inércia para que o procedimento de consignação extrajudicial seja iniciado.

Lavrada a ata, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, o locatário deverá promover a notificação do locador. Assim como no caso do despejo extrajudicial, essa notificação será realizada através do cartório de registro de títulos e documentos.

O reconhecimento da devolução do imóvel será feito tão logo o locador seja notificado, independente da retirada das chaves. Neste sentido, mesmo que o locador não vá ao tabelionato retirar as chaves, sua notificação já é considerada o marco temporal pra fins de locação (art. 67-B, parágrafo 3º).

O PL ressalva que, ainda que haja a devolução do imóvel, podem ser cobradas obrigações contratuais remanescentes, como aluguel, acessórios da locação, multas e indenizações.

Emolumentos e custos do procedimento

Dentre todas as questões, talvez aquela que mais possa dificultar a aplicação prática do procedimento junto aos cartórios seja a questão da cobrança dos emolumentos.

A atribuição dos emolumentos compete aos Estados e ao Distrito Federal, conforme Lei nº 10.169/2000. Desse modo, cada Estado passará a atribuir o valor do futuro procedimento de despejo extrajudicial e consignação de chaves.

Com o fim de não inviabilizar o procedimento ao usuário, mas também de manter a adequada remuneração aos tabeliães de notas, sugere-se que à ata notarial seja atribuído valor razoável de modo a não inviabilizar a utilização do despejo extrajudicial. A depender da quantia a ser cobrada de emolumentos, na prática o instituto poderá deixar de ser utilizado.

Para os locadores e locatários de baixa renda, por conta do custo dos emolumentos, é provável que essas pessoas continuem optando pelo processo judicial, com uma maior facilitação de obtenção de assistência judiciária gratuita.

No entanto, a depender do valor de emolumentos, o procedimento extrajudicial será uma opção como fim de trazer uma solução célere.

Os contratos de locação passíveis de despejo e consignação das chaves extrajudiciais e a *vacatio legis*

O art. 4º, do projeto de lei estabelece que o despejo e a consignação extrajudiciais serão aplicados a todos os contratos, salvo aqueles em que a falta de pagamento tiver ocorrido antes de 01/06/2017.

O projeto prevê *vacatio legis* de 1 (um) ano, a contar da publicação da lei. Em se tratando de inovação legislativa que implicará na necessidade de adaptação de inúmeros tabelionatos do país, é razoável que se tenha ao menos um ano para que as serventias se adaptem e a doutrina amadureça o tema.

Esse prazo é razoável, pois na prática muitas serventias do interior enfrentam dificuldades na aplicação dessas inovações legislativas, como foi o caso da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais. Será de extrema valia, ainda, que os conselhos de classe fomentem treinamentos práticos a essas serventias.

A desjudicialização do despejo: caminho de eficiência ou risco ao devido processo legal?

Com o movimento da desjudicialização, a cada dia a legislação vem atribuindo mais competências aos notários e registradores. Atualmente, os cartórios contribuem até mesmo com produção probatória de processos judiciais (vide, por exemplo, a crescente utilização de atas notariais declaratórias como substituto de oitiva de testemunhas em juízo).

Os notários e registradores são profissionais dotados de fé pública, com vasto conhecimento jurídico, uma vez que o direito notarial e registral é multidisciplinar, envolvendo o conhecimento de inúmeras áreas do direito. Além disso, enfrentam um rigoroso e complexo concurso público para poderem atuar.

Diante disso, não resta a menor dúvida que o caminho da desjudicialização deve avançar a ponto de, no futuro, questões como o despejo, a alteração de regime de bens do casamento¹⁹, dentre outras poderem ser realizadas fora do poder judiciário.

A iniciativa do projeto de lei do despejo extrajudicial é louvável, à medida que pretende retirar do poder judiciário o despejo por falta de pagamento de aluguéis e a consignação das chaves. São questões que podem ser perfeitamente conduzidas nos cartórios.

Ressalvados detalhes do projeto de lei que ainda serão objeto de inúmeras discussões, o projeto não tolhe o devido processo legal às partes envolvidas, tampouco afronta o princípio da inafastabilidade da jurisdição e do acesso à justiça. Afinal, o projeto deixa claro que fica resguardado às partes o direito de provocar o juízo competente. De modo que o despejo extrajudicial, em algum momento, passará pelo crivo do poder judiciário.

Toda novidade legislativa que pretende quebrar paradigmas por vezes esbarra em questionamentos quanto à sua legalidade²⁰. No entanto, a manutenção das mesmas e antigas práticas não garantirá um poder judiciário mais célere aos usuários. É preciso ir além, quebrar paradigmas e conduzir iniciativas com o fim de dar celeridade a procedimentos menos complexos, sem perder a necessária segurança jurídica, que os notários e registradores podem conferir aos usuários.

¹⁹ O Projeto do Novo Código Civil pretende autorizar a alteração consensual do regime de bens de forma extrajudicial, com eficácia *ex nunc*, conforme se extrai do art. 1.639, parágrafo 2º.

²⁰ Vide, por exemplo, questionamento acerca da inconstitucionalidade da retomada extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente por parte do credor fiduciário. No bojo do RE 860631/SP, o Ministro Luiz Fux destacou que “o procedimento de execução extrajudicial levada a cabo pelo credor fiduciário não padece de vício de inconstitucionalidade no ponto, tendo em vista que fica resguardada ao devedor fiduciante a possibilidade de provocação oportuna do Poder Judiciário, caso verifique eventual mácula do procedimento ou considere a violação a direito de que se julgue titular. Os envolvidos dispõem, assim, de ampla liberdade para defender seus interesses em Juízo, em qualquer fase do procedimento, consoante preconiza o art. 5º, XXXV, da Carta Magna brasileira. É dizer, o fato de o procedimento específico realizar-se fora da jurisdição estatal não obsta o acesso ao Judiciário para dirimir controvérsias ou reprimir eventuais ilegalidades perpetradas no seu curso”.