

## **COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

### **PROJETO DE LEI Nº 5.593, DE 2009**

Acresce parágrafo único ao art. 84 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, para autorizar a transferência de titularidade dos encargos que menciona, durante o período contratual.

Autora: Rose de Freitas  
Relator: Chico Lopes

#### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 5.593, de 2009, de autoria da Deputada Rose de Freitas, objetiva alterar a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, para propor que os contratos de fornecimento de água e esgoto, luz, gás e telefone sejam vinculados à pessoa que os utiliza e não ao imóvel onde os serviços estejam sendo fornecidos.

A idéia da autora é que os proprietários de imóveis alugados não sejam obrigados ao pagamento de débitos oriundos do consumo de terceiros enquanto inquilinos de seus imóveis.

O projeto não recebeu emendas e cabe-nos, nesta Comissão de Defesa do Consumidor, analisar a questão no que tange à defesa do consumidor e ao equilíbrio nas relações de consumo.

É o Relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

O projeto sob comento é interessante e polêmico, pois deseja regular uma relação jurídica tri-lateral ao envolver locador, locatário e concessionárias de serviços públicos.

Inicialmente, devemos enxergar a existência de duas relações jurídicas distintas quanto às pessoas envolvidas e quanto ao objeto da relação.

A primeira é um contrato de locação, que envolve locador e locatário, onde uma pessoa que detém a propriedade de um bem, no caso um imóvel, cede o uso deste mediante determinado valor acordado com outra pessoa.

A segunda é um contrato de prestação de serviço, que envolve uma empresa fornecedora de serviço e um consumidor que utiliza este mesmo serviço também mediante um pagamento correspondente ao montante de serviço utilizado ou consumido.

Concordamos com a autora que quem consome o serviço prestado é sempre uma pessoa e nunca um imóvel. No entanto, também vemos claramente que o imóvel não existe por si, mas que tem um responsável e que este responsável é, em última instância, o proprietário do imóvel.

Outrossim, se é verdade que o imóvel não consome e sim a pessoa que o ocupa, também é verdade que ninguém pode pedir fornecimento de água, luz ou gás para si sem ter um imóvel para efetuar a ligação.

Como podemos verificar a questão não é de todo simples, mas podemos ver solução quando passamos a pensar em equilíbrio das relações jurídicas em geral e de consumo em particular e a pensar nos riscos inerentes a cada relação.

O proprietário de um imóvel alugado sabe dos riscos e dos benefícios que decorrem do negócio que está a realizar, e todos sabemos da existência de uma lei específica, a “Lei do Inquilinato”, que regula os direitos e obrigações de locador e locatário em suplemento ao contrato de locação efetuado entre as partes.

Assim, os contratos de locação, respaldados pela lei supracitada, normalmente obrigam o locatário ao pagamento de diversos encargos além do valor

específico da locação. O mesmo contrato obriga também o fiador ao pagamento de quaisquer débitos deixados pelo locatário.

O proprietário que aluga assume o risco de não receber o pagamento acordado pelo uso de seu imóvel, é da natureza do negócio, e a Justiça é a instância adequada para resolver este tipo de problema, pois existe um contrato e leis específicas regulando a situação.

O fornecedor de serviço que seja indissociável do imóvel, como os de água, luz ou gás, por exemplo, tem na pessoa do proprietário do imóvel sua real contra parte contratual, mesmo que possibilite a ligação em nome de um terceiro, no caso o locatário.

Caso os fornecedores de serviço fossem obrigados a nova ligação de seus serviços no mesmo imóvel onde existam contas inadimplidas por simples mudança do usuário, tenham certeza que esta conta seria rateada entre todos os demais consumidores que pagam corretamente por seu consumo.

Assim, acreditamos que cada um tem que assumir os riscos de seus negócios e que possam utilizar dos meios legais disponíveis quando se sentirem prejudicados. No caso em foco, existem meios legais para o locador acionar o locatário que não paga os débitos associados ao imóvel cujo responsável final é o próprio proprietário.

Portanto, não achamos justo que os fornecedores de serviço sejam obrigados a “dividir” os riscos de um contrato particular de locação do qual não obtêm nenhuma vantagem e no qual não tiveram nenhuma participação.

Ante o exposto, em nome do necessário equilíbrio nas relações de consumo, votamos pela REJEIÇÃO do Projeto de Lei nº 5.593, de 2009.

Sala da Comissão, em            de            de 2010.

Deputado CHICO LOPES

Relator