



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 5.593-B, DE 2009**

**(Da Sra. Rose de Freitas)**

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; tendo pareceres: da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste e do de nº 1352/2011, apensado, com substitutivo (relator: DEP. REGUFFE); e da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, pela aprovação deste e do de nº 1352/2011, apensado, na forma do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor (relatora: DEP. GORETE PEREIRA).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 1352/2011

## III - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

## IV - Na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público:

- parecer da relatora
- parecer da Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Fica acrescido o parágrafo único ao Artigo 84, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, com a seguinte redação:

“Art. 84 - .....

Parágrafo único. Reputam-se, também, válidas as transferências de titularidade para os locatários ou sublocatários, nas concessionárias e/ou permissionárias, dos encargos de consumo de água, esgoto, força, gás, luz e telefone, durante a vigência dos contratos de locação ou sublocação regulados por esta Lei, que estejam averbados à margem da matrícula do imóvel, no respectivo Ofício da Zona Imobiliária de circunscrição do imóvel.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor no dia de sua publicação.

.....(NR)

### JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal de 1988 preconiza como GARANTIAS FUNDAMENTAIS nos incisos XXII, XXIII, LIV, LV e no “caput” do Artigo 5º, **que:** “*Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes: (...); XXII - é garantido o **direito de propriedade**; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens **sem o devido processo legal**; LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;*” (Grifo nosso);

Conforme Decreto nº 678, de 06/11/1992, o Brasil é signatário do PACTO DE SÃO JOSÉ DA COSTA RICA, pelo qual, no inciso 1, do seu artigo 21, dispõe sobre o direito à propriedade privada, expressamente asseverando: “*Toda pessoa tem direito ao uso e gozo de seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social.*”;

Quando a situação contratual é a de locatário ou sublocatário inadimplente, é comum que, além de não pagar os aluguéis, fiquem atrasadas as contas de água, esgoto, força, gás, luz e telefone. Até taxas condominiais ficam sem pagamento;

A Lei de Locações Urbanas prevê, nos incisos I, VIII e XII, no seu artigo 23, que o locatário é obrigado a: “**I** - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; **VIII** - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; **XII** - pagar as despesas ordinárias de condomínio.”;

A eficácia dessas garantias se transforma em letra morta quando o dono do imóvel se depara com as mais diversas contas de consumo (água, luz, etc...) deixadas sem pagamento, além dos aluguéis que também não recebeu; e, comumente, o então inquilino não mais é encontrado;

Ocorre que, por falta de norma que ampare, referidas contas atrasadas, sujeitas a corte/interrupção do serviço, estão ou ficam em nome do titular do imóvel, e é sobre este (o titular) que recairá o ônus de arcar com despesa de consumo (água, luz, etc...), usufruída pelo inquilino, que desaparece deixando o desagradável “legado” dessas contas em atraso;

As concessionárias/permissionárias tem por costume vincular os serviços (água, luz, etc...) ao nome do titular do imóvel e também ao imóvel, como uma dupla garantia de recebimento. Tal entendimento precisa ser visto à luz do artigo 2º, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.”, por que é em um imóvel (casa, edifício, galpão ou loja) que os serviços são disponibilizados, mas usufruídos por pessoa (física ou jurídica), que pode ser a titular do imóvel, ou não;

Como se poderá ver com clareza meridiana, *é, foi, será, sempre, uma pessoa a utilizar um serviço como destinatário final em algum lugar*; mas, nunca, jamais, em tempo algum, um imóvel, como muito bem diz a letra da lei;

Pacificando ou reduzindo esses conflitos, é a presente proposição para permitir que o consumidor identificado perante referidas concessionárias/permissionárias possa ser tanto o locador quanto o locatário, alcançando-se a *efetividade* da garantia de cumprimento das obrigações prevista na lei de locações urbanas, quando o contrato estiver averbado no registro imobiliário, devendo ser considerada como inadimplente a pessoa e não o imóvel, como *de fato* atualmente acontece.

Sala das Sessões, em 08 de julho de 2009.

ROSE DE FREITAS  
Deputada Federal (PMDB-ES)

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988**

.....

TÍTULO II  
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS  
CAPÍTULO I  
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus* ;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;  
b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data* :

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [\(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000\)](#)

.....

.....

### LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

#### TÍTULO I DA LOCAÇÃO

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

#### **Seção IV Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

.....

### TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

.....

.....

## **DECRETO Nº 678, DE 6 DE NOVEMBRO DE 1992**

Promulga a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), de 22 de novembro de 1969.

Art. 1º A Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), Celebrada em São José da Costa Rica, em 22 de novembro de 1969, apensa por cópia ao presente Decreto, deverá ser cumprida tão inteiramente como nela se contém.

Art. 2º Ao depositar a Carta de Adesão a esse ato internacional, em 25 de setembro de 1992, o Governo brasileiro fez a seguinte declaração interpretativa: "O Governo do Brasil entende que os artigos 43 e 48, alínea d, não incluem o direito automático de visitas e inspeções "in loco" da Comissão Interamericana de Direitos Humanos, as quais dependerão da anuência expressa do Estado".

Art. 3º O presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**ANEXO AO DECRETO QUE PROMULGA A CONVENÇÃO AMERICANA SOBRE DIREITOS HUMANOS (PACTO DE SÃO JOSÉ DA COSTA RICA)**

### **CONVENÇÃO AMERICANA SOBRE DIREITOS HUMANOS**

#### **PARTE I**

#### **DEVERES DOS ESTADOS E DIREITOS PROTEGIDOS**

.....

Art. 21.

1. Toda pessoa tem direito ao uso e gozo dos seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social.

2. Nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei.

3. Tanto a usura como qualquer outra forma de exploração do homem pelo homem devem ser reprimidas pela lei.

Art. 22.

1. Toda pessoa que se ache legalmente no território de um Estado tem direito de circular nele e de nele residir em conformidade com as disposições legais.

2. Toda pessoa tem o direito de sair livremente de qualquer país, inclusive do próprio.

3. O exercício dos direitos acima mencionados não pode ser restringido senão em virtude de lei, na medida indispensável, numa sociedade democrática, para prevenir infrações penais ou para proteger a segurança nacional, a segurança ou a ordem públicas, a moral ou a saúde públicas, ou os direitos e liberdades das demais pessoas.

4. O exercício dos direitos reconhecidos no inciso 1º pode também ser restringido pela lei, em zonas determinadas, por motivos de interesse público.

5. Ninguém pode ser expulso do território do Estado do qual for nacional, nem ser privado do direito de nele entrar.

6. O estrangeiro que se ache legalmente no território de um Estado-Parte nesta Convenção só poderá dele ser expulso em cumprimento de decisão adotada de acordo com a lei.

7. Toda pessoa tem o direito de buscar e receber asilo em território estrangeiro, em caso de perseguição por delitos políticos ou comuns conexos com delitos políticos e de acordo com a legislação de cada Estado e com os convênios internacionais.

8. Em nenhum caso o estrangeiro pode ser expulso ou entregue a outro país, seja ou não de origem, onde seu direito à vida ou à liberdade pessoal esteja em risco de violação por causa da sua raça, nacionalidade, religião, condição social ou de suas opiniões políticas.

9. É proibido a expulsão coletiva de estrangeiros.

.....  
 .....

## **LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

### **TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

.....  
 .....  
**PROJETO DE LEI N.º 1.352, DE 2011**  
**(Do Sr. Felipe Bornier)**

Acrescenta inciso ao art. 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, para caracterizar como prática abusiva a interrupção no fornecimento de serviços de energia elétrica e de água em razão de inadimplemento de proprietários, locatários ou possuidores anteriores.

**DESPACHO:**  
 APENSE-SE AO PL 5593/2009.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XIV:

“Art. 39. ....  
 .....

*XIV - interromper o fornecimento do serviço de energia elétrica e do serviço de abastecimento de água em virtude de inadimplementos não relacionados com o atual usuário, tais como os incorridos pelos proprietários, locatários ou possuidores anteriores do imóvel.” (NR)*

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

Preconiza o art. 22 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor - CDC), que as concessionárias ou permissionárias de atividades públicas são obrigadas a fornecer os serviços essenciais de forma contínua.

Justamente em razão desse preceito, tramitam nesta Casa dezenas de proposições que objetivam estabelecer limitações aos cortes por inadimplência no fornecimento de água e energia, serviços essenciais na mais estrita concepção do termo vez que deles dependem os aspectos mais fundamentais da vivência – e da sobrevivência – digna em sociedade.

Tão perversa quanto a suspensão desses serviços elementares para indivíduos de baixa renda e para prestadores de atividades socialmente relevantes (hospitais, escolas, dentre outros) tem sido a prática de constranger, mediante interrupção dos serviços de fornecimento, novos moradores a responderem por débitos de usuários antigos.

Ora, a dívida por esses serviços não constitui uma obrigação relacionada com o imóvel (*propter rem*) mas deriva de uma relação própria, pessoal, de consumo entre o fornecedor e o usuário, cujos contornos foram estabelecidos no contrato de prestação de serviços. Se houve inadimplência de moradores anteriores, compete à concessionária ou permissionária empregar os meios adequados para cobrança dessas faturas do efetivo devedor. Não pode, em circunstância nenhuma, compelir o atual morador a cobrir dívidas para as quais não concorreu, muito menos sob a ameaça de corte no fornecimento desses serviços essenciais.

O novo proprietário, locador ou possuidor – como bem ensinam as ações públicas promovidas pelo Ministério Público de alguns Estados e recentes decisões judiciais – somente responde patrimonialmente pelas faturas de água ou energia elétrica a partir de seu ingresso na posse do imóvel.

Para cessar esse comportamento excessivo dos prestadores de serviços de água e energia e aprimorar a eficácia normativa das regras de proteção e defesa do consumidor, apresentamos a presente proposição, que especifica como prática abusiva o corte no fornecimento dos mencionados serviços em razão de débitos não relacionados com o atual usuário.

Submetendo o vertente Projeto de Lei à apreciação desta Casa, solicitamos a colaboração dos ilustres Pares para seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, em 17 de maio de 2011.

Deputado FELIPE BORNIER

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b>
--

**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I  
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

.....

**CAPÍTULO IV  
DA QUALIDADE DE PRODUTOS E SERVIÇOS, DA PREVENÇÃO E DA REPARAÇÃO  
DOS DANOS**

.....

**Seção III  
Da Responsabilidade por Vício do Produto e do Serviço**

.....

Art. 22. Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Parágrafo único. Nos casos de descumprimento, total ou parcial, das obrigações referidas neste artigo, serão as pessoas jurídicas compelidas a cumpri-las e a reparar os danos causados, na forma prevista neste código.

Art. 23. A ignorância do fornecedor sobre os vícios de qualidade por inadequação dos produtos e serviços não o exime de responsabilidade.

.....

**CAPÍTULO V  
DAS PRÁTICAS COMERCIAIS**

.....

**Seção IV  
Das Práticas Abusivas**

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994](#)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; [\*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994\)\*](#)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. [\*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994\)\*](#)

XI - *Dispositivo acrescido pela Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999, transformado em inciso XIII, em sua conversão na Lei nº 9.870, de 23/11/1999*

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995\)\*](#)

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. [\*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999\)\*](#)

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

.....

.....

## COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

### I - RELATÓRIO

Na reunião ordinária deliberativa realizada hoje, em decorrência da ausência da Relatora, Dep. Ana Arraes, tive a honra de ser designado Relator Substituto da presente proposição e acatei na íntegra o seguinte parecer da Nobre Parlamentar.

O Projeto de Lei nº 5.593, de 2009, da Deputada Rose de Freitas, propõe 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.

Apenso, o Projeto de Lei nº 1.352, de 2011, do Deputado Felipe Bornier, propõe alteração no Código de Defesa do Consumidor para incluir como prática abusiva o corte no fornecimento de água e luz por motivo de inadimplemento que não relacionado ao usuário atual do imóvel.

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.

### II - VOTO DO RELATOR

O projeto em análise tem importância para toda a sociedade, no momento em que pretende regular assunto que trata do fornecimento de serviços essenciais, como os de água e luz, entre outros. Ao mesmo tempo, trata da locação de imóveis, que representa uma relação jurídica importante para milhares de brasileiros, seja do lado da oferta, uma vez que a locação de imóveis gera renda e sustento para inúmeros cidadãos, como do lado da procura, tendo em vista que ainda é grande o número de pessoas que dependem de alugar um teto onde viver.

O projeto visa a solucionar o problema da recusa das concessionárias de serviços públicos em efetivar o fornecimento do serviço para um

novo ocupante de imóvel sem a quitação dos débitos deixados pelo ocupante anterior, como forma de obrigá-lo a assumir os pagamentos inadimplidos pelo outro.

Em nosso entendimento, o serviço é contratado por uma pessoa e não por um imóvel e é a pessoa que contratou o serviço que deve ser responsável pela quitação do serviço que utilizou enquanto estava em uso de determinado imóvel.

Assim, entendemos que as concessionárias devem celebrar seus contratos com uma pessoa, que será o usuário do serviço, e que possibilitem a transferência do fornecimento para outro usuário, no mesmo imóvel, independentemente do antigo usuário estar ou não inadimplente.

É claro, reconhecemos o direito das concessionárias de utilizarem todos os meios legais a seu alcance para efetuarem a cobrança dos valores a que têm direito daquele usuário que utilizou e, eventualmente, não pagou pelo consumo.

Apenas, acreditamos que o melhor local para incluir o dispositivo em tela é a Lei nº 8.978, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previstos no art. 175 da Constituição Federal, pelo que apresentamos Substitutivo oferecendo a forma que acreditamos mais adequada à proposta original.

Não obstante, mantemos como complemento as alterações na legislação propostas pelo projeto principal e seu apenso, pois reforçam a ideia principal em dois importantes diplomas legais para nossa sociedade: a Lei do Inquilinato e o Código de Defesa do Consumidor.

Ante o exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.593, de 2009, e seu apenso, o Projeto de Lei nº 1.352, de 2011, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 28 de setembro de 2011.

Deputado **REGUFFE**

Relator Substituto

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.593, DE 2009  
(Apenso o PL nº 1.352, de 2011)**

Dispõe o fornecimento de serviços públicos essenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 7º-B:

“Art. 7º-B As concessionárias de serviços públicos, de direito público e privado, nos Municípios, Estados e no Distrito Federal, cujos serviços sejam fornecidos em determinado endereço, são obrigadas a substituir o usuário responsável pela utilização dos serviços prestados desde que o solicitante comprove ser o atual usuário do imóvel.

§ 1º A existência de débito de usuário anterior do imóvel não pode ser alegada para a não prestação do serviço pela concessionária ao novo usuário.

§ 2º Existindo débito relacionado ao imóvel para o qual se solicita a prestação do serviço, ficará o débito em nome do usuário inadimplente que solicitou anteriormente o serviço e poderá ser cobrado pela concessionária através dos meios legais disponíveis.” (NR)

Art. 2º O art. 84 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“ .....

Parágrafo único. Reputam-se, também, válidas as transferências de titularidade para os locatários ou sublocatários, nas concessionárias e permissionárias de serviços públicos, dos encargos de consumo de água e esgoto, luz, gás e telefone, durante a vigência dos contratos de locação ou sublocação regulados por esta lei, que estejam averbados à margem da matrícula do imóvel no respectivo Ofício da Zona Imobiliária de circunscrição do imóvel.” (NR)

Art. 3º O art. 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XIV:

“ .....

XIV – Interromper o fornecimento do serviço de energia elétrica e do serviço de abastecimento de água em virtude de inadimplementos não relacionados com o atual usuário, tais como os incorridos pelos proprietários, locatários ou possuidores anteriores do imóvel.

.....” (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 28 de setembro de 2011.

Deputado **REGUFFE**

Relator Substituto

### **III – PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 5.593/2009 e o PL 1.352/2011, apensado, nos termos do Parecer do Relator, Substituto Deputado Reguffe.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Roberto Santiago - Presidente; César Halum, Ricardo Izar e Wolney Queiroz - Vice-Presidentes; Carlos Sampaio, Chico Lopes, Deley, Eli Correa Filho, Gean Loureiro, Iracema Portella, José Carlos Araújo, Joseph Bandeira, Lauriete, Otoniel Lima, Raimundão, Reguffe, Aline Corrêa, Valadares Filho e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 28 de setembro de 2011.

Deputado **ROBERTO SANTIAGO**

Presidente

## COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

### I - RELATÓRIO

Vem a esta Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, para manifestação quanto ao mérito, o projeto de lei em epígrafe, que promove acréscimo de parágrafo único ao art. 84 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que *“dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”*, com o intuito de atribuir aos locatários os encargos correspondentes à prestação de serviços públicos pelas concessionárias ou permissionárias, durante a vigência dos contratos de locação. A averbação do contrato de locação à margem da matrícula no registro imobiliário de circunscrição do imóvel tornaria válida a transferência de titularidade, para o locatário, dos encargos referentes à prestação dos serviços públicos de água, esgoto, força, gás, luz e telefone.

Tramita apensado à proposição principal o Projeto de Lei nº 1.352, de 2011, do Deputado Felipe Bornier, que *“acrescenta inciso ao art. 39 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, para caracterizar como prática abusiva a interrupção no fornecimento de serviços de energia elétrica e de água em razão de inadimplemento de proprietários, locatários ou possuidores anteriores”*.

Distribuídos inicialmente à Comissão de Defesa do Consumidor, para apreciação quanto ao mérito, os projetos receberam daquele colegiado parecer pela aprovação, nos termos do Substitutivo subscrito pelo Deputado Reguffe, designado Relator Substituto das proposições. O texto do Substitutivo, além de acolher os acréscimos sugeridos aos textos legais acima referidos, promove também a adição de artigo à Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que *“dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências”*, de modo a que o vínculo contratual da prestação de serviços públicos obrigue o usuário dos mesmos e não o proprietário do imóvel.

Os projetos sob parecer encontram-se pendentes de manifestação deste colegiado, não tendo sido verificada a apresentação de emendas durante o prazo regimental já cumprido para tal fim.

## II - VOTO DA RELATORA

A obrigação de pagamento das faturas pela prestação de serviços públicos cabe exclusivamente a quem tenha usufruído desses serviços. Em caso de inadimplência, as empresas concessionárias ou permissionárias desses serviços podem até proceder à interrupção na prestação dos mesmos, com fundamento no § 3º do art. 6º da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995. No entanto, caso o usuário deixe o imóvel que ocupou durante a prestação dos serviços, a cobrança deve obedecer aos meios legais disponíveis para tal. Não há fundamento legal que permita transferir a responsabilidade pelo pagamento a terceiros, sejam esses proprietários do imóvel ou – muito menos – novos inquilinos do mesmo. Apesar disso, é comum a tentativa, por parte daquelas empresas, de condicionar a retomada da prestação dos serviços à plena quitação de débitos anteriores, contraídos por anterior.

Trata-se de conduta manifestamente prepotente e abusiva, que caracteriza violação aos princípios da continuidade e da regularidade na prestação dos serviços públicos. Ademais, ao agir dessa forma, as concessionárias contrariam determinação legal contida no art. 23, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991, que expressamente atribui ao locatário a responsabilidade pelas despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto.

É fato que nem todas as concessionárias permanecem praticando abusos dessa natureza, inclusive em decorrência de decisões judiciais que lhes foram adversas. Apesar disso, entendo que a matéria deva ser pacificada mediante os acréscimos propostos nos projetos sob exame e consolidados no Substitutivo adotado pela Comissão de Defesa do Consumidor.

Uma única crítica poderia ser aduzida quanto à técnica legislativa, uma vez que o *caput* do art. 84 da Lei nº 8.245, de 1991, ao qual a proposição principal faz aditar parágrafo, trata de disposição de natureza transitória, distintamente do texto a ser acrescido, que se caracteriza como norma permanente. No entanto, considerando que a apreciação da técnica legislativa incumbe à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, deixo de propor alteração nesse sentido, que poderá, se julgada cabível, ser promovida por aquele colegiado.

Ante o exposto, voto pela aprovação, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 5.593, de 2009, e do Projeto de Lei nº 1.352, de 2011, apenso ao primeiro, nos termos do Substitutivo oferecido pela Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em 02 de agosto de 2012.

Deputada Gorete Pereira

Relatora

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 5.593/09 e o Projeto de Lei 1.352/11, apensado, na forma do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Gorete Pereira.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Roberto Santiago - Presidente, Laercio Oliveira, Armando Vergílio e Andreia Zito - Vice-Presidentes, Assis Melo, Augusto Coutinho, Daniel Almeida, Eudes Xavier, Flávia Morais, Gorete Pereira, Isaias Silvestre, Jovair Arantes, Luciano Castro, Luiz Fernando Faria, Paulo Pereira da Silva, Policarpo, Ronaldo Nogueira, Sabino Castelo Branco, Sandro Mabel, Vicentinho, Vilalba, Alex Canziani, Fátima Pelaes, Manoel Salviano e Marcio Junqueira.

Sala da Comissão, em 20 de março de 2013.

Deputado ROBERTO SANTIAGO

Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**