

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 5.593, DE 2009 (Apenso o Projeto de Lei nº 1.352, de 2011)

Acrescenta 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: Deputada Rose de Freitas

Relatora: Deputada Gorete Pereira

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 de agosto de 2012.

Deputada Gorete Pereira
Relatora