



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 8.013 DE 2017.

(do Sr. Rômulo Gouveia)

Acrescenta o art. 5º-A à Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, para obrigar o empresário administrador de imóveis a dar mensalmente quitação de débito adimplido a locadores, locatários e condôminos.

Autor: Deputado RÔMULO GOUVEIA

Relator: Deputado JOAQUIM
PASSARINHO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 8.013, de 2017, inclui artigo à Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, para obrigar o empresário administrador de imóveis a dar quitação de débito adimplido, mensalmente, bem como declaração de quitação anual a locadores, locatários e condôminos.

Conforme o autor, locatários e condôminos são excluídos do benefício do recebimento de declaração de quitação anual de débitos conferido pela mencionada Lei, visto que a relação jurídica das administradoras de imóveis com esses não tem caráter consumerista propriamente dito. A relação de consumo das administradoras de imóveis ocorre somente com o locador.

Além disso, ainda que a relação jurídica com os locadores seja de consumo e lhes assegure o benefício referido, a mencionada Lei não prevê o envio de quitação mensal para os consumidores.

A proposição foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços e de Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD) nos termos regimentais e constitucionais para, no âmbito de suas respectivas competências, analisar o PL nº 8.013, de 2017, sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões, por força do art. 24 II do RICD.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas à proposição.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, nos termos da alínea I) do Inciso VI do art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados o seguinte:

Art. 32

VI - Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

I) matérias relativas a **direito comercial**, societário e falimentar; direito econômico; (**Grifei**)

O objetivo da Lei 12.007/2009, à época de sua proposição, conforme justificativa do autor, foi “facilitar a vida dos consumidores de serviços de empresas públicas ou privadas, prestadoras de serviços públicos, **evitando a necessidade de os usuários guardarem número exagerado de documentos comprobatórios do pagamento de suas obrigações**”. Grifei.

É importante pontuar que a lei em comento, apesar de representar uma garantia de quitação aos consumidores, impõe custos extras às administradoras de imóveis. A obrigação de dar quitação gera um novo fluxo de informações e de papeis, além de acarretar novos controles. Esses custos podem, ainda que indiretamente, serem repassados aos consumidores.

O problema de custos extras às administradoras de imóveis representa apenas uma ponderação, tendo em vista que a garantia de quitação é fundamental para homenagear um dos princípios da Política Nacional das Relações de Consumo disposto no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990): reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.

No tocante ao objeto do Projeto ora relatado, vale destacar que desde a entrada em vigor da Lei 12.007/2009, a emissão de declaração de quitação



anual suscitou dúvidas quanto à obrigatoriedade de seu cumprimento por parte dos condomínios e/ou administradoras de imóveis em relação aos condôminos e locatários.

Atualmente, de acordo com o entendimento dominante, locatários e condôminos não são abrangidos pela norma, uma vez que não se configuram como consumidores final da prestação de serviços.

Quanto aos condôminos, conforme explicitado na decisão¹ exarada pelo Juiz Milton Sanseverino, **não existe verdadeira e própria relação de consumo**, não podendo o condomínio ser considerado “fornecedor de produtos e serviços”, nem o condômino “consumidor final” de tais “produtos e serviços”, visto que o condomínio é o conjunto de condôminos, isto é, o complexo de co-proprietários da coisa comum. (GRIFOS NOSSOS)

Diante do entendimento apresentado, a relação de consumo é configurada pela existência da prestação de um serviço/produto e de um consumidor final. Pode-se aduzir, portanto, que o condomínio, como corpo, é consumidor final dos serviços prestados pela administradora de condomínio edilício, devendo a esse a declaração de quitação anual, e não de forma individualizada para os condôminos que colaboraram, efetivamente, com o pagamento da prestadora de serviços.

Aos condôminos, individualmente, o condomínio ou a administradora contratada deve fornecer, mediante solicitação, a certidão negativa para prova de quitação das obrigações para a alienação ou transferência de direitos do imóvel, conforme prevê a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Quanto às administradoras de imóveis que intermedeiam contratos de locação, a relação consumerista se configura, indubitavelmente, com o locador do imóvel, contratante dos seus serviços, de acordo com o que consignou o Superior Tribunal de Justiça em Recurso Especial apresentado pelo ilustre autor do projeto em sua justificativa. Havendo, contudo, dúvidas quanto ao caráter consumerista da relação da administradora com o locatário.

¹ Apelação nº 614098-00/2; 2º Tribunal de Alçada Civil – 3ª Câmara, em 23 de outubro de 2001



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Diante dessa controvérsia, muitas imobiliárias não emitem a declaração de quitação anual aos locatários, pela interpretação de que esse não é consumidor, ou o fazem mediante solicitação e pagamento de taxa, em desacordo com a Lei nº 12.007, de 2009.

Pelo exposto, locatários e condôminos, embora sujeitos passivos de obrigações pecuniárias, como partes mais vulneráveis, não são alcançados pelo benefício da referida Lei por não serem considerados consumidores, sendo meritória e de extrema relevância a proposição ora analisada.

Julgamos, portanto, que não seja adequada a alteração conforme proposta, visto que a Lei nº 12.007, de 2009, trata especificamente de direito do consumidor, e, optamos por estabelecer o benefício nas leis que tratam especificamente das relações jurídicas que ora tratamos: a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei do Condomínio – e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, - Lei do Inquilinato -, de forma a não suscitar dúvidas da titularidade do direito pelas partes.

Quanto ao fornecimento de quitação mensal, consideramos a obrigação excessiva, visto que esta já é fornecida pelo pagamento mensal das obrigações, seja por via bancária com autenticação, seja por via direta, por recibo. Ademais, se a quitação anual já representa um ônus ao fornecedor, exigir o documento mensalmente elevaria ainda mais os custos das administradoras de imóveis.

Considerando que a obrigatoriedade do fornecimento da declaração anual é benéfica para os locatários e condôminos e não traz custos substanciais ou outros prejuízos aos locadores, condomínios ou administradoras de imóveis, voto pela APROVAÇÃO do PL nº 8.013 de 2017, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de agosto de 2017.

Deputado Joaquim Passarinho



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 8.013 DE 2017.

Acrescenta os parágrafos 2º e 3º ao art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e parágrafo 2º ao art. 4º da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, para obrigar o empresário administrador de imóveis a dar anualmente quitação de débito adimplido a locatários e condôminos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, para obrigar o empresário administrador de imóveis a dar quitação anual de débito adimplido a locatários e condôminos.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida das seguintes alterações, renumerando o parágrafo único:

“Art. 22.

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica, bem como declaração de quitação anual de débitos, em conformidade com o previsto na Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009;

§ 1º Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:.....

§ 2º No caso em que a locação for feita por intermédio de empresa administradora de imóveis, a obrigação constante do inciso VI recairá sobre esta. ” (NR)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 3º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida das seguintes alterações, renumerando o parágrafo único:

“Art. 4º

§ 1º A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio;

§ 2º Sem prejuízo do fornecimento da quitação prevista no § 1º, o condomínio ou a administradora de condomínio edilício ou de casas deverá fornecer aos condôminos declaração de quitação anual, em conformidade com o previsto na Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009” (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2017.

JOAQUIM PASSARINHO
PSD - PA