



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 8.013-A, 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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. JOAQUIM PASSARINHO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E
SERVIÇOS E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a 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.

Art. 2º A Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 5º-A:

Art. 5º-A Sem prejuízo da declaração a que se refere o art. 1º, o empresário administrador de imóveis deve dar quitação mensal dos débitos adimplidos:

I – ao locador e ao locatário do imóvel, no caso de intermediação de contrato de locação;

II – ao condômino, no caso de administração de condomínio edilício.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei que apresentamos tem por finalidade obrigar as empresas administradoras de imóveis e darem quitação de dívidas existentes tanto a locatários e condôminos como a locadores que contratam os seus serviços. cremos ser de suma importância o fornecimento de garantias ao consumidor quanto ao pagamento de suas contas, minimizando a necessidade de se manter em arquivo comprovantes de pagamentos.

Além disso, a aprovação da proposição teria a vantagem de compelir as administradoras a apurarem os pagamentos periodicamente, logo após a data de vencimento.

Propomos, assim, a modificação da Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, que dispõe sobre a quitação anual de débitos, para ali inserir tal obrigatoriedade. Assim, ao tempo em que se institui a obrigação de fornecer mensalmente documento que comprove o pagamento, elimina-se qualquer dúvida existente sobre a aplicabilidade da lei na relação entre administradora, de um lado, e locadores, locatários e condôminos, de outro.

Considerando que a administradora de imóveis exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a prestação de serviços, não há como deixar de considerá-la empresária (Código Civil, art. 966). A utilização dos serviços como destinatário final, permite facilmente qualificar o locador como consumidor (Código de Defesa do Consumidor, art. 2º). Os tribunais pátrios reconhecem essa qualificação. O Superior Tribunal de Justiça já consignou que:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. [...]

2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem.

4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação. [...] (REsp 509.304/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013, DJe 23/05/2013)

Contudo, ante a ausência de relação jurídica com os locatários e condôminos é difícil estender-lhes o benefício instituído pela Lei nº 12.007/09, uma vez que, a rigor, por não são consumidores – e a mencionada Lei somente impõe o envio de instrumento de quitação anual para os consumidores (art. 1º).

Não obstante, considerando a exploração comercial da atividade e a proteção que se confere ao locador-proprietário, seria incoerente que a lei silencie a respeito do instrumento de quitação a locatários e condôminos, que se encontra em posição mais vulnerável do que aquele com quem a administradora de imóveis se compromete a prestar serviços.

Ante o exposto, consideramos importante o estabelecimento da obrigação de dar quitação mensal, sem prejuízo da declaração anual, às administradoras e imóveis, a fim de resguardar interesses legítimos de condôminos e locatários de imóveis.

Por esta razão, apresentamos o presente projeto de lei aos nobres pares, a quem rogamos o indispensável apoio para a sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em 5 de julho de 2017.

Deputado **RÔMULO GOUVEIA**
PSD/PB

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

LEI Nº 12.007, DE 29 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre a emissão de declaração de quitação anual de débitos pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Art. 1º As pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados são obrigadas a emitir e a encaminhar ao consumidor declaração de quitação anual de débitos.

Art. 2º A declaração de quitação anual de débitos compreenderá os meses de janeiro a dezembro de cada ano, tendo como referência a data do vencimento da respectiva fatura.

§ 1º Somente terão direito à declaração de quitação anual de débitos os consumidores que quitarem todos os débitos relativos ao ano em referência.

§ 2º Caso o consumidor não tenha utilizado os serviços durante todos os meses do ano anterior, terá ele o direito à declaração de quitação dos meses em que houve faturamento dos débitos.

§ 3º Caso exista algum débito sendo questionado judicialmente, terá o consumidor o direito à declaração de quitação dos meses em que houve faturamento dos débitos.

Art. 3º A declaração de quitação anual deverá ser encaminhada ao consumidor por ocasião do encaminhamento da fatura a vencer no mês de maio do ano seguinte ou no mês subsequente à completa quitação dos débitos do ano anterior ou dos anos anteriores, podendo ser emitida em espaço da própria fatura.

Art. 4º Da declaração de quitação anual deverá constar a informação de que ela substitui, para a comprovação do cumprimento das obrigações do consumidor, as quititações dos faturamentos mensais dos débitos do ano a que se refere e dos anos anteriores.

Art. 5º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às sanções previstas na Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, sem prejuízo daquelas determinadas pela legislação de defesa do consumidor.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de julho de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Guido Mantega
José Gomes Temporão
Helio Costa

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO II DO DIREITO DE EMPRESA

TÍTULO I DO EMPRESÁRIO

CAPÍTULO I DA CARACTERIZAÇÃO E DA INSCRIÇÃO

Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços.

Parágrafo único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

Art. 967. É obrigatória a inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, antes do início de sua atividade.

.....

.....

LEI Nº 8.069, DE 13 DE JULHO DE 1990

Dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

LIVRO I

PARTE GERAL

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a proteção integral à criança e ao adolescente.

Art. 2º Considera-se criança, para os efeitos desta Lei, a pessoa até doze anos de idade incompletos, e adolescente aquela entre doze e dezoito anos de idade.

Parágrafo único. Nos casos expressos em lei, aplica-se excepcionalmente este Estatuto às pessoas entre dezoito e vinte e um anos de idade.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

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.

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 papéis, 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

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

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.

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 11 de outubro de 2017.

Deputado Joaquim Passarinho

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)

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 11 de outubro de 2017.

JOAQUIM PASSARINHO
PSD - PA

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 8.013/2017, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Joaquim Passarinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Lucas Vergilio - Presidente, Vinicius Carvalho - Vice-Presidente, Helder Salomão, José Fogaça, Marcos Reategui, Renato Molling, Vaidon Oliveira, Walter Ihoshi, Conceição Sampaio, Enio Verri, Goulart, Herculano Passos, Joaquim Passarinho e Vitor Lippi.

Sala da Comissão, em 31 de outubro de 2017.

Deputado LUCAS VERGILIO
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO AO
PROJETO DE LEI Nº 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)

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 das Sessões, em 31 de outubro de 2017.

Deputado LUCAS VERGÍLIO
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
