

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 7.733, DE 2017

Acrescenta novos §§ 1º e 2º ao art. 9º da Lei nº 8.245/91, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para fins de autorizar o locador a registrar o locatário inadimplente em cadastro de restrição de crédito.

Autor: Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM

Relator: Deputado CELSO RUSSOMANNO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela, de autoria do nobre Deputado Carlos Henrique Gaguim, estabelece que “*na hipótese de falta de pagamento por parte do inquilino, conforme prevista no inciso II do caput deste artigo, fica o locador autorizado a requerer a inscrição do locatário inadimplente em cadastro de serviços de proteção ao crédito*”.

Segundo a Justificação do Projeto, a possibilidade de inscrição de locatários devedores em cadastros restritivos seria uma “*forma de compelir a manter em dia duas obrigações contratuais*” e serviria “*para modernizar as relações contratuais entre locador e inquilino, permitindo um maior equilíbrio no contrato de locação, que seguramente trará mais segurança e, quiçá, aumento da oferta de imóveis disponíveis para locação no Brasil*”.

A matéria, segundo despacho da Mesa desta Casa, foi distribuída respectivamente às Comissões de Defesa do Consumidor (CDC) e

Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Nesta CDC, fomos incumbidos de relatar o vertente projeto, que, no prazo regimental, recebeu uma emenda (Emenda n.º 1/2017 CDC), de autoria do eminentíssimo deputado Ronaldo Fonseca.

A Emenda amplia o escopo do projeto e modifica a Lei n.º 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), para exigir do credor, sempre que a dívida não tiver sido protestada ou não estiver em cobrança judicial, “*prova da dívida, da sua exigibilidade e do inadimplemento*” e do gestor do cadastro comprovação de recebimento, pelo consumidor, da notificação prévia da inscrição.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição em exame busca inovar o ordenamento jurídico para estabelecer a possibilidade de o locador inscrever o inquilino nos serviços de proteção ao crédito em caso de falta de pagamento do aluguel ou demais encargos.

A inovação mostra-se útil uma vez que, nas locações residenciais, a grande maioria das unidades habitacionais tem como proprietários pessoas físicas que não exploram comercialmente e com habitualidade o empreendimento de locação, o que inviabiliza, em regra, o registro da inadimplência do locatário. Nessas hipóteses, a ausência de um dos caracteres essenciais de uma relação de consumo – a figura do fornecedor (pessoa física ou jurídica que desenvolva a atividade econômica profissional de locação) – afastaria a autorização para registro da inadimplência nos bancos de dados e cadastros de consumidores, prevista no art. 43 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse quadro, o projeto oferece uma interessante alternativa para enfrentar a inadimplência nos contratos de locação residencial, promover maior equilíbrio nessas relações não comerciais e, potencialmente, ampliar a

oferta de imóveis residenciais ao assegurar maior segurança jurídica aos locadores eventuais.

Ao mesmo passo, adota a cautela de determinar ao locador que requerer a inscrição do locatário nos cadastros restritivos o dever de providenciar a imediata exclusão após o pagamento das parcelas devidas, sob pena de multa correspondente ao valor de um aluguel.

Somos, portanto, favoráveis ao Projeto. Entendemos, porém, que, além da obrigação de retirar a negativação imediatamente após o pagamento, a inscrição de devedor de aluguéis também deve seguir as demais salvaguardas preconizadas no Código de Defesa do Consumidor, que estabelecem prazo máximo de cinco anos para a restrição, demandam objetividade e fidedignidade nos registros e pressupõem notificação prévia do devedor.

Em razão disso, apresentamos Substitutivo que remete o registro de locatários em sistemas de proteção ao crédito à disciplina já prevista no Código de Defesa do Consumidor e que, ao mesmo passo, incorpora a emenda apresentada nesta Comissão que oferece ainda mais segurança aos devedores, subordinando as inscrições nos cadastros à prova da existência e exigibilidade da dívida, à comprovação da inadimplência do devedor e ao aviso de recebimento de comunicação prévia.

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei n.^º 7.733, de 2017, e da Emenda n.^º 1/2017 CDC na forma do anexo Substitutivo.

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.733, DE 2017

Altera a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para autorizar o locador a registrar o locatário inadimplente em sistemas de proteção ao crédito e modifica a Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, que "dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências", para estabelecer novos requisitos para a inscrição de consumidor em sistemas de proteção ao crédito.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para autorizar o locador a registrar o locatário inadimplente em sistemas de proteção ao crédito e modifica a Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, para estabelecer novos requisitos para a inscrição de consumidor em sistemas de proteção ao crédito.

Art. 2º O art. 9º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º:

"Art. 9º

.....
§ 1º Na hipótese de falta de pagamento por parte do inquilino, nos termos do inciso III do **caput** deste artigo, fica o locador autorizado a requerer a inscrição do locatário inadimplente em sistemas de proteção ao crédito.

§ 2º Após regularizada a inadimplência, incumbe ao locador providenciar, no prazo de dois dias úteis, a exclusão do nome do locatário do respectivo sistema de proteção ao crédito, sob

pena de pagamento de multa equivalente a um mês de aluguel, que poderá ser compensada em pagamento futuro.

§ 3º Aplica-se à inscrição de que trata o § 1º deste artigo a disciplina prevista na Seção VI da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Dos Bancos de Dados e Cadastros de Consumo)”. (NR)

Art. 3º O artigo 43, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 7º:

“Art. 43.

.....
.....
§ 7º O registro de débitos do consumidor em sistemas de proteção ao crédito, quando a dívida não for protestada ou não estiver sendo cobrada em juízo, depende de comprovação prévia:

I – pelo credor perante o gestor do cadastro, da prova da dívida, da sua exigibilidade e do inadimplemento do consumidor, locatário, ou devedor, ainda que solidário;

II – pelo gestor do cadastro, da entrega da comunicação prevista no § 2º, deste artigo, no endereço no endereço fornecido pelo requerente, considerando-se cumprida quando comprovada a sua entrega mediante protocolo de recebimento no mesmo endereço”. (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator