

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 727, DE 2023

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

Autor: Deputado PAULO LITRO

Relator: Deputado DUARTE JR.

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 727, de 2023, de autoria do ilustre Deputado Paulo Litro, pretende detalhar a obrigação do locador de fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para tanto, a proposição acresce parágrafo com quatro alíneas ao art. 22 da Lei do Inquilinato, dispondo, em síntese, que a descrição será considerada como vistoria para fins de assinatura do contrato de locação e não poderá ser cobrada a qualquer título do locatário, devendo ser acompanhada de fotografias, vídeos ou outras formas de imagens comprobatórias; ser realizada pelo locador ou por terceiro contratado; ser acompanhada pelo locatário, caso deseje; ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; e prever prazo de 5 dias para contestação.

Na justificação, o parlamentar embasa a proposição na necessidade de aperfeiçoamento do arcabouço legislativo para regulamentar o instituto da vistoria de forma a proteger ambas as partes contratuais.

A matéria foi despachada à esta Comissão de Defesa do Consumidor e à de Constituição e Justiça e de Cidadania. O regime de tramitação é o ordinário, na forma do art. 151, III, do Regimento Interno, e a matéria está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, nos termos do art. 24, II, do Regimento Interno.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 32, inciso V, alínea “b”, do Regimento Interno compete à esta Comissão de Defesa do Consumidor proferir parecer sobre o mérito de proposições que tratem de relações de consumo. Inicialmente, cabe destacar que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) se pronunciou reiteradamente no sentido de que não se aplicam aos contratos de locação de imóvel urbano as normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois tais contratos não possuem



necessariamente os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3º do CDC.

Todavia, existem duas correntes doutrinárias acerca do alcance das definições delimitadas nos supracitados artigos: (i) a maximalista, que amplia o conceito de consumidor ao adquirente de bem ou serviço como destinatário final fático, e (ii) a finalista, que entende que o consumidor é aquele que adquire bem ou serviço como destinatário final econômico. Na prática, os finalistas excluem do conceito o adquirente profissional, ou seja, aquele que adquire produto ou serviço como implemento de sua própria atividade econômica, e foi esta a teoria adotada pela jurisprudência do STJ. Com efeito, a orientação jurisprudencial consagrada foi a de que o conceito de consumidor deve ser subjetivo, e entendido como tal aquele que ocupa um nicho específico da estrutura de mercado - o de ultimar a atividade econômica com a retirada de circulação econômica do bem ou serviço, a fim de consumi-lo, de forma a suprir uma necessidade ou satisfação eminentemente pessoal.

Mais recentemente, tomando por base o conceito de consumidor por equiparação previsto no art. 29 do CDC, essa interpretação tem evoluído para uma aplicação temperada da teoria finalista, num processo que a doutrina vem denominando finalismo aprofundado, consistente em se admitir que, em determinadas hipóteses, a pessoa jurídica adquirente de um produto ou serviço pode ser equiparada à condição de consumidora, por apresentar frente ao fornecedor alguma vulnerabilidade, que constitui o princípio-motor da política nacional das relações de consumo, premissa expressamente fixada no art. 4º, I, do CDC e que legitima toda a proteção especial conferida ao consumidor.

Neste contexto, a relação jurídica qualificada como 'de consumo' passa a se caracterizar pela presença de uma parte vulnerável de um lado (consumidor), e de uma em posição privilegiada (fornecedor), de outro. Assim, para saber se um destinatário final de um produto ou serviço se enquadra no conceito de consumidor deve-se compreender, além da sua destinação, se a relação jurídica estabelecida é marcada pela vulnerabilidade daquele, pessoa física ou jurídica, que adquire ou contrata produto ou serviço diante do seu fornecedor.

A partir dessa premissa, em que pese certa hesitação inicial, juristas de renome e o próprio STJ vêm apontando a incidência do CDC a determinados contratos imobiliários, sobretudo nos casos em que há contratos de adesão e cláusulas caracterizadamente unilaterais, como pessoas que só possuem um imóvel para alugar ou de alguma forma especial são vulneráveis às práticas da imobiliária-fornecedor. Isto por que, tratando-se de contrato de natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - mandato, corretagem, administração, locação - o contrato de administração de imóveis enseja uma confusão exegética da qual se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: (i) a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário e a administradora, e (ii) a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

E, em qualquer destes casos, parece evidente que o proprietário de imóvel que contrata imobiliária para administrar seus interesses é, de fato, destinatário final fático e também econômico do serviço prestado, revelando a sua inegável condição de consumidor. Em consequência, entendemos se tratar, nesses casos, de relação de consumo, seja porque o ato firmado normalmente é de adesão, seja porque é uma atividade complexa e



especializada, seja porque os mercados se comportam de forma diferenciada e específica em cada lugar e período, tudo a presumir a vulnerabilidade do contratante.

Diante de todo o exposto, não obstante a locação de imóvel urbano ser regulada por lei própria, qual seja a Lei do Inquilinato, algumas relações regidas pelo diploma também são relações de consumo pois há um fornecedor que desenvolve atividade com habitualidade, expertise e intuito de lucro. Assim sendo, resta demonstrada a pertinência temática da matéria, se coadunando ao campo de atividade da presente Comissão.

Relativamente ao mérito, há íntima conexão entre a responsabilidade do locador e vícios do imóvel decorrentes de fatos anteriores à entrega das chaves. Por outro lado, também há o dever do locatário de restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. Sendo assim, a vistoria é instrumento essencial para garantia dos direitos do locatário e do locador, tendo em vista que pode configurar prova idônea de fato constitutivo do direito de quaisquer das partes. Com efeito, o Poder Judiciário reconhece recorrentemente que a vistoria realizada de forma unilateral, não específica e sem contraditório não serve de prova para amparar pretensão indenizatória, o que demonstra que há uma omissão legislativa prática no que tange ao alcance do referido instrumento.

Diante disto, considero o projeto ora examinado meritório e oportuno na forma do Substitutivo em anexo, tendo em vista a necessidade pontual de adequar alguns termos e expressões para que o texto seja claro e preciso a fim de evitar conflitos de interpretação. **Neste sentido, promovemos a alteração da redação do inciso III para incluir expressamente a possibilidade de acompanhamento da vistoria por procurador, conforme sugestão encaminhada pelo Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI), tendo em vista que muitos inquilinos não residem habitualmente na cidade do imóvel objeto da locação e/ou entendem ser necessária acompanhamento por especialista de sua confiança.**

Ante o exposto, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 727, de 2023, **na forma do Substitutivo em anexo.**

Sala da Comissão, em 12 de março de 2024.



Deputado Duarte Jr.
Relator



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 727, DE 2023

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta o §2º ao artigo 22 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”, renumerando-se o parágrafo único, a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

Art. 2º O art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.22.

.....
.....§ 2º A descrição minuciosa elencada no inciso V deste artigo, caso solicitada, será considerada como vistoria para fins de assinatura do contrato de locação e não poderá ser cobrada a qualquer título do locatário, devendo:

I - ser acompanhada de fotografias, vídeos ou outras formas de imagens comprobatórias;

II - ser realizada pelo locador ou por terceiro contratado, ficando a cargo do locador o pagamento de honorários específicos para o procedimento;

III – ser acompanhada pelo locatário ou por seu procurador, caso deseje, devendo manifestar sua intenção no momento da solicitação, que será realizada mediante combinação prévia de dia e hora;

III - ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; e

IV - prever prazo de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do contrato de locação, para contestação pelo locatário.” (NR)

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

Sala da Comissão, em 12 de março de 2024.

Apresentação: 12/03/2024 16:42:13.180 - CDC
PRL 2 CDC => PL 727/2023
PRL n.2

exEdit
* C D 2 4 3 1 8 3 2 8 5 1 0 0 *





Deputado Duarte Jr.
Relator

