

# COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

## PROJETO DE LEI Nº 6.456, DE 2019

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:** Deputada EDNA HENRIQUE

**Relator:** Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM

### I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei de autoria da Dep. Edna Henrique, que 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.

Segundo a justificção apresentada pela autora, “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”.

O projeto foi distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor, de Desenvolvimento Econômico, de Indústria, Comércio e Serviços, e de Constituição, Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD). A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e possui regime de tramitação ordinária.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas.



É o relatório.

2024-10349

## II - VOTO DO RELATOR

O PL nº 6456, de 2019, altera a Lei nº 12.007, de 2009, para estabelecer que, 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.

De início, vale esclarecer que, em regra, as normas consumeristas não se aplicam aos contratos de locação de imóvel, uma vez que estes são regidos por legislação específica (Lei 8.245/1991) e as partes não se amoldam aos conceitos de consumidor e de fornecedor. De fato, O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que não se aplicam aos contratos de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, pois tais contratos não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos artigos 2º e 3º do CDC. No entanto, por decisão da Mesa da Câmara dos Deputados, esta CDC foi chamada a se manifestar sobre a proposição em tela.

Ainda que a proposição seja bem-intencionada, acreditamos que ela não merece prosperar. Isso porque, pela própria dinâmica dos meios de pagamento disponíveis, as operações de pagamento intermediadas por instituição bancária são todas rastreáveis.

Segundo entendimento do STJ, prolatado nos autos do REsp 1.414.774, as instituições bancárias devem fornecer para seus correntistas, de forma gratuita, a segunda via de comprovantes impressos em papel termossensível por até cinco anos após o encerramento da conta.

Dessa forma, tenha o pagamento sido feito por boleto, transferência bancária ou cartão de crédito, as segundas vias do comprovante de pagamento são facilmente acessíveis aos locatários ou condôminos. Por



outro lado, caso o pagamento seja feito em dinheiro, é obrigação legal do locador fornecer comprovante de pagamento.

Nesse sentido, vale mencionar que a Lei do Inquilinato, Lei nº 8245/1991, já prevê em seu artigo 22, inciso IX, a obrigação legal do locador de exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas. A mesma legislação determina, em seu art. 44, constituir crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, a recusa do locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos.

Acreditamos que o PL nº 6456, de 2009, criaria apenas um entrave burocrático à gestão de imóveis. Ademais, ressaltamos já existir legislação em vigor a tratar da matéria.

Pelos motivos acima elencados, votamos pela REJEIÇÃO do PL nº 6456, de 2019.

Sala da Comissão, em            de            de 2024.

Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM  
Relator

2024-10349

