



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.456-A, DE 2019

(Da Sra. Edna Henrique)

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 Defesa do Consumidor, pela rejeição (relator: DEP. CARLOS HENRIQUE GAGUIM).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

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 Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da 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 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

BÔAS 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, e sublinhando que se trata da reapresentação do PL nº 8.013/2017, arquivado, em homenagem ao ex-Deputado Rômulo Gouveia, de perene memória, rogamos aos nobres Pares o indispensável apoio para a sua conversão em norma jurídica.

Sala das Sessões, em 16 de dezembro de 2019.

Deputada **EDNA HENRIQUE**
PSDB/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 quitantes 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 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

.....
.....

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 exhibir 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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 6.456, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.456/2019, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Carlos Henrique Gaguim.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Daniel Almeida - Presidente, Paulão - Vice-Presidente, André Ferreira, Aureo Ribeiro, Felipe Carreras, Jorge Braz, Ossesio Silva, Cabo Gilberto Silva, Carlos Henrique Gaguim, Duarte Jr., Fábio Teruel, Gilson Marques, Gisela Simona, João Cury, Marcelo Queiroz, Márcio Marinho, Nilto Tatto, Ribamar Silva, Vinicius Carvalho e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 07 de maio de 2025.

Deputado DANIEL ALMEIDA
Presidente

