



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.456-B, 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); e da Comissão de Desenvolvimento Econômico, pela rejeição (relator: DEP. RODRIGO VALADARES).

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

III - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico:

- 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 justificação 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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – CDE

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.

Autora: Deputada EDNA HENRIQUE

Relator: Deputado RODRIGO VALADARES

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que 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. Conforme o projeto, a Lei 12.007/2009, que dispõe sobre a emissão de declaração de quitação anual de débitos pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados, passará a prever que, além da declaração anual de débitos, o empresário administrador de imóveis deverá 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 edifício. Por fim, o art. 3º do PL 6456/19 estabelece que, caso aprovada, a lei entrará em vigor na data de sua publicação.





A justificativa do PL aduz que a aprovação da proposição teria a vantagem de compelir as administradoras a apurarem os pagamentos periodicamente, logo após a data de vencimento.

A matéria foi distribuída às Comissões de Defesa do Consumidor; Desenvolvimento Econômico; Indústria, Comércio e Serviços e Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54, RICD) e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, RICD), em regime de tramitação ordinário (art. 151, III, RICD).

Na Comissão de Defesa do Consumidor, em 08/08/2024, foi apresentado o parecer do Relator, Dep. Carlos Henrique Gaguim, pela rejeição e, em 07/05/2025, foi aprovado o parecer.

Em 21/05/2025, o PL 6456/19 foi recebido por esta Comissão de Desenvolvimento Econômico. Em 24/09/2025, tive a honra de ser designado relator da matéria. Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Conforme determina o Regimento Interno da Câmara dos Deputados (art. 32, VI), compete a esta Comissão de Desenvolvimento Econômico se pronunciar sobre o mérito do Projeto de Lei nº 6456, de 2019.

Não obstante os nobres desígnios da proposta, quais sejam, de resguardar os direitos legítimos de condôminos e locatários de imóveis, o projeto aumenta os custos para as empresas privadas, sem um benefício econômico que o justifique. Com efeito, conforme ponderou ilustre Deputado Carlos Henrique Gaguim no seu parecer pela rejeição deste PL na Comissão de Defesa do Consumidor, com o qual concordamos, já existem instrumentos legais que garantem os direitos do locatário e condômino, que o PL 6456/19 visa proteger. Tais instrumentos são a segunda via de comprovantes de pagamento que as instituições financeiras devem fornecer ao correntista e os





recibos de aluguel e encargos discriminados que os locadores devem exibir aos locatários nos termos da Lei do Inquilinato (Lei 8245/91).

Assim, a legislação e a jurisprudência em vigor já garantem ao locador e condômino o direito de obter o recibo de aluguel e o comprovante de pagamento. Impor custos adicionais às empresas privadas, de emitir recibos mensais de quitação de débitos aos locadores e condôminos, representa uma burocracia adicional desnecessária. Segundo preceitos de boa política econômica, deve-se evitar aprovar leis que criem custos adicionais para empresas, por seguintes motivos:

1) esse aumento de custos geralmente é repassado para preços, encarecendo serviços e diminuindo o poder de compra da população;

2) custos elevados de operar no mercado constituem barreira de entrada, impedindo o ingresso de pequenas empresas e beneficiando grandes corporações, prejudicando a competição no mercado e reduzindo o excedente do consumidor e a qualidade dos serviços prestados;

3) aprovar leis que aumentem cada vez mais custos para as firmas de operar no País pode levar ao fechamento de empresas, reduzindo o PIB, o emprego e a renda.

Dessa forma, os efeitos do PL 6456/19 vão de encontro ao desenvolvimento econômico do País, cujos pilares são livre concorrência, estabilidade de preços, crescimento sustentável do PIB e aumento do emprego.

Em vista do exposto, considerando que o projeto aumenta os custos para o setor privado e, portanto, prejudica o desenvolvimento econômico, o nosso voto é pela **REJEIÇÃO** do PL 6456/19 no âmbito desta Comissão.

Sala das Comissões, 22 de outubro de 2025.

RODRIGO VALADARES

DEPUTADO FEDERAL – UNIÃO/SE





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

PROJETO DE LEI Nº 6.456, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, 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 Rodrigo Valadares.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Lafayette de Andrada - Presidente, Antônia Lúcia, Padovani e Vitor Lippi - Vice-Presidentes, Any Ortiz, Daniel Almeida, Gilson Daniel, Julio Lopes, Luiz Gastão, Mauro Benevides Filho, Rodrigo Valadares, Vander Loubet, Zé Adriano, Alexandre Guimarães, Augusto Coutinho, Bia Kicis, Danilo Forte, Helder Salomão, Hugo Leal e Rosângela Reis.

Sala da Comissão, em 12 de novembro de 2025.

Deputado LAFAYETTE DE ANDRADA
Presidente

