Apresentação: 16/12/2019 19:38
PL n.6456/2019

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019
(Da Deputada 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.

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".

Apresentação: 16/12/2019 19:38
PL n.6456/2019

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:

Apresentação: 16/12/2019 19:38
PL n.6456/2019

"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)."

Apresentação: 16/12/2019 19:38
PL n.6456/2019

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 de de 2019.

Deputada **EDNA HENRIQUE**
PSDB/PB