



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do Deputado Chico Vigilante

PARECER Nº 01 /2013 - CDC

Da COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR sobre o PROJETO DE LEI Nº 1.266, DE 2012, que "*Cria o Certificado Anual de Quitação das Obrigações Condominiais e dá outras providências*".

AUTORA: Deputada Celina Leão
RELATOR: Deputado Chico Vigilante

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.266/2012 dispõe sobre a criação do Certificado Anual de Quitação das Obrigações Condominiais que substituirá todos os recibos relativos ao período do exercício anterior e deve ser emitido pelos síndicos ou administradoras de condomínios. O descumprimento da obrigação acarretará multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Na justificação, a autora defende que o certificado significa maior conforto aos clientes e conclama os Deputados a apoiarem a proposição.

Seguem as cláusulas de vigência e revogação genérica.

A proposição não recebeu emendas, no prazo regimental.

II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 66, inciso I, alínea *a*, compete a esta Comissão emitir parecer de mérito sobre as proposições que versem sobre relações de consumo e medidas de proteção e defesa do consumidor.

A legislação criada para proteger o consumidor está para completar 23 anos no próximo dia 11 de setembro. Desde sua promulgação, a Lei nº 8.078/1990, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, ganhou espaço no dia a dia dos brasileiros, gerando disputas judiciais sobre o tema. Essas incluem muitas controvérsias a respeito da aplicação do CDC.

O artigo 2º do CDC explica o conceito de consumidor: "É toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final". No entanto, Tribunais têm admitido não ser o critério do destinatário final econômico o determinante para a caracterização de relação de consumo ou do conceito de consumidor.

Muito tem sido discutido, no âmbito do STJ, por exemplo, a respeito da amplitude do conceito de consumidor. A ministra do STJ Nancy Andrighi ressalta que "a aplicação do CDC municia o consumidor de mecanismos que

Comissão de Defesa do Consumidor
PL nº 1266 / 2012
Fls. Nº 04

conferem equilíbrio e transparência às relações de consumo, notadamente em face de sua situação de vulnerabilidade frente ao fornecedor". Este aspecto (vulnerabilidade ou hipossuficiência) deve ser considerado para decidir sobre a abrangência do conceito de consumidor estabelecido no CDC, particularmente no que toca às relações que se dão em uma cadeia produtiva.

Reconheceu-se que, num primeiro momento, o conceito de consumidor ficou restrito, alcançando apenas a pessoa física ou jurídica que adquire o produto no mercado a fim de consumi-lo, aquele que consome o bem ou o serviço sem destiná-lo à revenda ou ao insumo de atividade econômica. Ocorre que, evoluindo sobre o tema, a jurisprudência do STJ flexibilizou seu entendimento e vários julgados passaram a agregar novos argumentos a favor de um conceito de consumidor mais amplo e justo.

A proposição que ora se analisa pretende conferir direito ao consumidor brasileiro, na esteira do concedido pela Lei nº 12.007, de 29 de julho de 2009, que "Dispõe sobre a emissão de declaração de quitação anual de débitos pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados". Pretende instituir o Certificado Anual de Quitação das Obrigações Condominiais, que substituirá todos os recibos relativos ao período do exercício anterior, a ser emitido pelos síndicos ou administradoras de condomínios aos condôminos quites com as referidas obrigações.

É preciso observar que, como prestadora de serviço privado, as administradoras de condomínios se submetem à lei federal referida. Ocorre, todavia, que a administradora, como prestadora de serviço para o condomínio, deve emitir a declaração de quitação para ele, que se equipara a consumidor, no caso. O condomínio deve receber dos seus prestadores de serviços a declaração anual de quitação de débitos, nos termos da Lei nº 12.007/2009. A administradora e outros prestadores de serviço devem mandar essa declaração ao condomínio (ao prédio).

Tem-se discutido que a emissão da declaração de quitação anual de débitos, limitando-se às relações de consumo estabelecidas entre empresas prestadoras de serviços públicos ou privados e respectivos consumidores, não se aplicaria ao condomínio, porque não é considerado legalmente "pessoa jurídica". Não se aplicaria, portanto, a Lei nº 12.007/2009 nas relações condominiais.

Ora, como desprezar o fato de que o pagamento das obrigações condominiais habilita o morador, proprietário ou não, a ter acesso a serviços de limpeza, manutenção, etc? Não é o morador o consumidor, de fato, desses serviços? Não é o responsável pelo pagamento do condomínio que possibilita a prestação de serviço do administrador ou síndico?

A obrigatoriedade do fornecimento do certificado anual de quitação de débito pelas administradoras de condomínios ou síndicos tem o inegável mérito de visar reduzir o volume de documentos que o consumidor precisa manter todos os anos em suas residências. A diminuição quantitativa de papéis referentes aos recibos de clientes adimplentes significa, como diz a autora, maior conforto para o cliente, pois, no prazo de cinco anos, ao invés de se arquivarem sessenta recibos, teremos apenas cinco comprovantes de pagamentos.



Comissão de Defesa do Consumidor	
Ph	Nº 1266 / 2012
Fls. Nº 05	

Esse certificado ou declaração, permitindo que o consumidor substitua os comprovantes de quitação por um único documento que comprove sua adimplência, também facilitará o exercício da sua defesa, em caso de cobrança indevida. Lembremos que, segundo o CDC, o consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

Entendemos que a proposição visa regulamentar uma prática que já deveria ser observada pelo bom senso, tendo por vertente a boa fé e a melhoria da qualidade dos serviços prestados, no sentido de poupar o máximo possível de preocupações inócuas o bom pagador, sendo de simples execução. Acreditamos, pois, que a proposição se harmoniza com as normas do CDC, salvo melhor juízo.

Por fim, vale advertir que é prudente que o consumidor continue guardando seus comprovantes de pagamento até que a declaração de quitação anual de débitos seja definitivamente emitida, pois se há equívoco na cobrança das dívidas, também poderá haver na emissão da declaração.

Aquela grande discussão não impediu, entretanto, administradoras ou síndicos de prestarem o referido serviço ao condomínio, elaborando as declarações anuais de quitação das cotas condominiais a serem encaminhadas aos condôminos quites com suas obrigações. Nesse caso, o serviço não se deu por obrigação legal, mas pela motivação em oferecer um serviço à altura dos consumidores e demonstrar o nível de organização da empresa ou síndico.

Pelo exposto, considerando que a análise dos aspectos jurídicos e constitucionais é da competência da Comissão de Constituição e Justiça, nosso voto é pela aprovação no mérito do Projeto de Lei nº 1.266/2012.

Sala das Comissões, em de de 2013.

DEPUTADO
Presidente


DEPUTADO CHICO VIGILANTE
Relator

