

LEI 12.007, DE 29 DE JULHO DE 2009.

Referida norma resulta da aprovação do Projeto de Lei do Senado, nº 170, de 2003, que sofreu alteração ao longo de sua tramitação, conforme abaixo relatado.

O PLS original tinha por objetivo fixar a obrigação das pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos e das pessoas jurídicas prestadoras de serviços educacionais, de emitirem declaração anual de quitação das faturas.

Quando do exame pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, o projeto recebeu algumas modificações, conforme Parecer nº 1855, de 2004, resultando na aprovação do texto final, fixando a obrigação das pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos as prestadoras de serviços educacionais, de emitirem declaração anual de quitação das faturas.

Na Câmara dos Deputados, o PLS, apreciado sob a referência Projeto de Lei nº 4701, de 2004, recebeu um Substitutivo, tendo sido ampliada a abrangência da obrigação, que se estendeu às pessoas jurídicas de direito privado, sob o argumento de que sua ampliação está em consonância com o Código de Defesa do Consumidor.

Do voto do relator, extraímos: “... A extensão para os serviços privados tornou desnecessária a especificação às prestadoras de serviços educacionais, pela nova redação dada ao art. 1º. Tal redação alcança além destes serviços, também as demais prestadoras de serviços privados como, por exemplo, os Planos de Saúde, Administradoras de Cartões de Crédito e Condomínios residenciais e comerciais, entre outros.”

Retornando ao Senado, referido substitutivo foi aprovado pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, conforme Parecer nº 898, de 2008.

A Comissão Diretora do Congresso Nacional emitiu o Parecer nº 859, de 2009, apresentando a redação final do PLS nº 170, de 2003, nos termos do substitutivo.

Com a sanção presidencial, foi editada a Lei 12.007, cuja íntegra transcrevemos.

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 quitações 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

Com relação a sua abrangência, fazemos as seguintes observações:

A lei é expressa em seu artigo primeiro ao determinar que “As pessoas jurídicas prestadoras de serviços públicos ou privados são obrigadas a emitir e a encaminhar ao consumidor declaração de quitação anual de débitos.”

Em relação ao segmento imobiliário, a relação de consumo se dá entre a administradora e o condomínio, bem como entre a administradora de locações e o locador.

Logo, entendemos que as administradoras, a partir da publicação da Lei nº 12007/09, estão obrigadas a emitir a declaração de quitação para os condomínios, em relação ao pagamento pela remuneração de seus serviços.

Os condomínios residenciais e comerciais não se constituem em pessoas jurídicas prestadoras de serviços privados, portanto, não estão abrangidos por referida norma.

No que concerne ao pagamento das cotas condominiais, a quitação é dada pelo condomínio, sendo certo que, conforme reiterada e dominante jurisprudência, não existe relação de consumo entre o condomínio e o condômino, não havendo que se falar, neste caso, de obrigação de emissão de declaração anual de quitação.

Observe-se que a participação da administradora no processo é de mera auxiliar da gestão condominial, não cabendo a ela a emissão de declaração em nome próprio quanto a quitação das cotas condominiais.

Assim, em que pese a manifestação do autor do substitutivo, entendemos que em relação ao pagamento das cotas condominiais não há que se falar em subordinação a norma ora editada.

Nada obsta, no entanto, que as administradoras se proponham a prestar referido serviço ao condomínio, elaborando as declarações anuais de quitação das cotas condominiais.

Com relação as locações de imóveis, as mesmas não formam relação de consumo, razão pela qual, igualmente, não estão abrangidas por esta norma.

Finalizando, o artigo 5ª da lei em comento, quando dispõe sobre as penalidades a serem aplicadas ao descumprimento da lei, faz referência a Lei 8987/95 – que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal – e a legislação de defesa do consumidor.

A primeira, por óbvio, não se aplica ao nosso segmento, tampouco a segunda, conforme acima exposto, o que reforça o entendimento quanto a sua não aplicação.

Estas são as considerações que entendemos pertinentes, no momento.

Departamento Jurídico Secovi Rio