

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999
(Apensos os PL's nº 726, de 1999, nº 2074, de 1999,
nº 2304, de 2000, nº 2390, de 2000, nº 3438, de 2000,
nº 3355, de 2000, nº 4866, de 2001, e 4459, de 2001)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

Autor: Deputado JOÃO HENRIQUE

Relator: Deputado LUIZ BITTENCOURT

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe, de 1999, de autoria do Deputado João Henrique, propõe alteração do inciso VII do art. 22 e do art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 outubro de 1991.

A alteração do primeiro dispositivo supracitado estabelece que o locador é obrigado a “pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente”, retirando a expressão “ou de seu fiador”, constante na redação atual do inciso VII do art. 22 da Lei do Inquilinato. Na alteração do art. 37, a proposta é retirar a fiança como forma de garantia dos contratos de locação.

Foi apenso o PL nº 726, de 1999, de autoria do Deputado Inácio Arruda, que sugere também alteração da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. A alteração do inciso VII do art. 22 é a mesma já comentada do projeto principal. Além dela, propõe alteração do inciso VIII do art. 22, retirando a expressão “salvo disposição em contrário”, ficando a redação do inciso da seguinte forma: “pagar os impostos, taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, desmoronamento e fatos da natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel”. Propõe, ainda, alteração do art. 25 da referida lei, para excluir a obrigação do locatário pelo pagamento de tributos referentes ao imóvel locado.

Também apenso, o projeto de lei nº 2.074, de 1999, de autoria do Deputado Jaime Martins, acrescenta o art. 40-A na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a seguinte redação: “Sob pena de extinção da garantia, o locador notificará o fiador, sempre que o locatário deixar de pagar 3 (três) aluguéis, ou acessórios da locação, consecutivos”.

O Projeto de Lei nº 2.304, de 2000, de autoria do Deputado Paulo Paim, apenso, propõe, por meio de nova lei, a eliminação da fiança como modalidade de garantia nos contratos de locação residencial.

Os Projetos de Lei apensos nº 2.390, de 2000, do Deputado Paulo Paim, nº 3.438, de 2000, do Deputado César Schirmer, nº 3.355, de 2000, do Deputado Marcos Cintra, e nº 4.866, de 2001, do Deputado Bispo Rodrigues, alteram o inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da mesma forma que a já mencionada nos projetos acima comentados. O Projeto de Lei nº 2.390, de 2000, propõe, também, alteração do art. 25 da Lei do Inquilinato, da mesma forma dos outros já citados.

Finalmente, também apenso, o Projeto de Lei nº 4.459, de 2001, de autoria da Deputada Alcione Athayde, propõe acrescentar o dispositivo 40-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a seguinte redação: “O locador notificará o fiador ou os fiadores, sempre que o locatário achar-se inadimplente há mais de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção de garantia”.

O projeto não recebeu emendas e cabe-nos, nesta Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, analisar a questão no que tange à defesa do consumidor e às relações de consumo.

II - VOTO DO RELATOR

A Lei do Inquilinato, como se sabe, é de suma importância para a sociedade brasileira, pois trata de assunto que envolve a carência de moradia de grande parte de nossa população e o rendimento de uma parcela do mesmo povo que tem em imóveis a sua fonte de renda e sobrevivência.

A questão de quem proteger e a forma de exercer esta proteção é variável de época para época, e navega a mercê da situação econômica do país e da disponibilidade de imóveis para locação em determinada localidade, isto é, existem momentos em que o mercado está favorável aos locadores, em outros, os beneficiados são os locatários. Acreditamos que nossa função como legisladores é buscar o equilíbrio, providenciando para que, dentro do possível, cada qual possa exercer seus direitos, sem prejudicar ou abusar do direito dos outros.

Nos parágrafos que seguem estaremos sempre nos referindo a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato. Assim todos os dispositivos que mencionarmos são referidos a esta lei, salvo expressa disposição em contrário.

A alteração do inciso VII do art. 22, para excluir a obrigação do locador de pagar pela aferição de idoneidade do fiador é decorrente do desejo, expresso na mesma proposta, de retirar a fiança como modalidade possível de garantia para locação de imóvel, desejo este expresso na proposta de alteração do art. 37. No caso, não vemos razão para que seja retirada a opção de fiança como modalidade de garantia, apenas achamos que deva ser dada ao locatário a escolha entre as opções hoje existente na lei: caução, fiança ou seguro de fiança locatícia. Por isso, optamos pela rejeição dos PL's nº 693, de 1999 e 2.304, de 2000.

A alteração do inciso VIII do art. 22, previsto no PL nº 726, de 1999, apenso, que pretende obrigar o locador de “pagar impostos, taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, desmoronamento e fatos da natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel”, sem a possibilidade de alteração desta disposição em contrato, como permitido na redação atual, é, ao nosso ver, justa.

A alteração do art. 25 que desobriga o locatário do pagamento de tributos relativos ao imóvel locado é, também, ao nosso ver, correta, pois é um pagamento que incide sobre a propriedade que é do locador, sendo o locatário apenas um usuário temporário do bem.

Um aviso ao fiador após certo tempo de inadimplência do locatário, previsto no PL nº 2.074, de 1999, é uma atitude de respeito e consideração por aquele que sem o qual o negócio não se realizaria. Assim, achamos justo acrescentar dispositivo, obrigando ao locador a informar o fiador sobre uma possível inadimplência.

Dessa forma, oferecemos substitutivo, onde contemplamos as propostas ou parte delas que consideramos apropriadas para o necessário equilíbrio entre os dois pólos envolvidos na locação de imóveis.

Diante do exposto, somos pela aprovação dos Projetos de Lei nº 726, de 1999, nº 2074, de 1999, nº 2.390, de 2000, nº 3438, de 2000, nº 3355, de 2000, nº 4866, de 2001, e 4459, de 2001, na forma do Substitutivo anexo, e pela rejeição dos Projetos de Lei nº 693, de 1999, e nº 2304, de 2000.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado LUIZ BITTENCOURT
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 693 , DE 1999
(Apos os PL's nº 726, de 1999, nº 2074, de 1999,
nº 2304, de 2000, nº 2390, de 2000, nº 3438, de 2000,
nº 3355, de 2000, nº 4866, de 2001, e 4459, de 2001)**

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

.....

*VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, desmoronamento e fatos da natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
(NR)*

.....

*Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio e dos encargos autorizados nesta lei, valores que o locador poderá cobrar juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.
(NR)”*

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 40-A:

“Art. 40-A. O locador notificará os fiadores, sempre que o locatário deixar de pagar 2 (dois) aluguéis ou acessórios da locação consecutivos.”

Art. 3º Os contratos de locação em vigência, na data de publicação desta lei, deverão ser aditados para adequar-se as novas disposições em vigor.

Art. 4º Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado LUIZ BITTENCOURT
Relator