



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.185, DE 2012 (Do Sr. Giovani Cherini)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para vedar a possibilidade de previsão contratual de pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo pelo locatário do imóvel.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2503/1992.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL Art. 137, caput - RICD

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

VIII – pagar os impostos, as taxas e o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.” (NR)

“Art. 25 Atribuída ao locatário a responsabilidade pelas despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.” (NR)

“Art. 37

§1º Independentemente de previsão no contrato firmado, o locatário poderá substituir a garantia exigida pelo locador por qualquer outra prevista nos incisos I a IV deste artigo, desde que se mantenha equivalência com a garantia substituída.

§2º A substituição da fiança por quaisquer uma das outras garantias previstas neste artigo libera automaticamente o fiador.

§3º A comunicação formal da substituição da garantia constituirá cláusula contratual, independentemente de sua transcrição no contrato de locação, salvo se o locador demonstrar, de forma cabal, que a substituição lhe causa prejuízo.

§4º É vedada, sob pena de nulidade:

I – mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação;

II – a previsão contratual de renúncia a direito ou de prerrogativa processual do locatário ou do fiador, previstos em lei; e

III – a atribuição ao locatário de responsabilidade que a lei atribui ao locador.”(NR)

“Art. 44.....

V – exigir do interessado na locação, ainda que informalmente, dados de sua declaração de imposto de renda ou de qualquer outro

documento coberto por sigilo legal, como condição para contratar.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) atribui ao locador a obrigação do pagamento dos impostos e taxas, além do prêmio de seguro complementar contra incêndio, que “incidam ou venham a incidir sobre o imóvel”, mas permite que a mesma seja repassada ao locatário, caso haja acordo em contrato. O inquilino é a parte mais fraca desta relação. Por isso, é praxe de mercado que todos estes encargos sejam por ele assumidos.

O Imposto Territorial Urbano (IPTU) é um imposto sobre a propriedade e não sobre o uso do imóvel. O surgimento, a transmissão e a extinção do IPTU, segue o imóvel, com vinculação de acessoriadade. Logo, no vocabulário jurídico, trata-se de uma obrigação *propter rem*, ou seja, obrigação que, segundo Orlando Gomes, nasce de um direito real do devedor sobre determinada coisa, ou ainda, vincula-se a um direito real, ou a determinada coisa que o devedor é proprietário ou possuidor, como ajuíza Maria Helena Diniz.

Um exemplo prático explica a natureza do tributo. Ao adquirir um imóvel com dívida de IPTU anterior à transferência, o adquirente passa a ser o novo devedor, porque o respectivo crédito tributário permanece vinculado ao imóvel. O mesmo ocorre com o IPVA de um veículo, outro tributo que compartilha o rol de obrigações *propter rem*. Em resumo, as obrigações com esta natureza caracterizam-se pela sua ligação com o objeto, o que significa que se transmitem aos adquirentes da coisa à qual estão ligadas.

Ao remeter a decisão sobre o pagamento do IPTU a “convenções particulares”, a Lei do Inquilinato vai de encontro ao direcionamento de outras normas legais assim como à jurisprudência.

Acórdão nº 70043452143 de Tribunal de Justiça do RS, Vigésima Primeira Câmara Cível, 17 de Agosto de 2011 APELAÇÕES CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR. I) As obrigações para pagamento do IPTU são ‘propter rem’, conforme dispõe o art. 130 do CTN. II). O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, nos termos do art. 34 do CTN. III) Conforme previsão do art. 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes (grifo da autora). Portanto, não pode o Município ser prejudicado em face da ausência de averbamento de eventual contrato de promessa.

O promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel, bem como seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), consoante entendimento exarado pela Primeira Seção do STJ, quando do julgamento dos Recursos Especiais 1.110.551/SP e 1.111.202/SP (submetidos ao rito do artigo 543-C, do CPC), são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, julgado em 10.06.2009, DJe 18.06.2009).

Da mesma forma, o prêmio do seguro contra incêndio constitui proteção para reembolso por eventual gasto com a reposição das condições de segurança e habitabilidade do imóvel anteriores ao sinistro. Equipara-se, portanto, a despesas extraordinárias de condomínio, como “obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel”, constantes do inciso X, alínea a, do artigo 22 da Lei do Inquilinato, que elenca as obrigações do locador.

É evidente que o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é atribuição do proprietário do imóvel, segundo determinação da Lei do Inquilinato. Essa responsabilidade, no entanto, costuma ser repassada ao inquilino, por meio de cláusula contratual. Esta é uma prática que vem sendo adotada desde o período em que havia escassez de oferta de imóveis para alugar e o candidato à locação praticamente não tinha outra escolha a não ser aceitar as exigências do proprietário, se quisesse ter onde morar.

A cobrança de IPTU e do prêmio do seguro acaba por onerar bastante o inquilino, já sacrificado pelos constantes aumentos dos aluguéis em um mercado aquecido.

O projeto visa, desta forma, sanar graves injustiças contra os locatários, prevendo, ainda, a nulidade de cláusula contratual tão comumente presente nos contratos de adesão confeccionados pelo locador, como a que prevê

renúncia de direito ou de prerrogativa processual do locatário ou do fiador, previstos em lei, bem como aquelas que atribui ao locatário responsabilidade que a lei atribui ao locador.

O projeto também criminaliza a conduta de exigir do interessado na locação, ainda que informalmente, dados de sua declaração de imposto de renda ou de qualquer outro documento coberto por sigilo legal, como condição para contratar; e, além disso, liberta o locatário das práticas abusivas levadas a efeito pelo locador, em especial quanto à escolha da garantia contratual.

Normalmente, independentemente da vontade e da capacidade financeira do interessado na locação, o locatário só consegue alugar o imóvel se tiver um fiador que assuma os riscos da contratação. Aprovado o projeto, isso também mudará.

Conforme propomos, independentemente de previsão no contrato firmado, o locatário poderá substituir a garantia exigida pelo locador por qualquer outra prevista nos incisos I a IV do artigo 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, desde que se mantenha equivalência com a garantia substituída. A substituição da fiança liberará automaticamente o fiador, e a comunicação formal da substituição constituirá cláusula contratual, independentemente de sua transcrição no contrato de locação, salvo se o locador demonstrar, de forma cabal, que a substituição lhe causa prejuízo.

Assim, acreditando que a presente proposta reestabelece a dignidade do locatário, sem causar prejuízos ao locador, aperfeiçoando o regime jurídico aplicável a este tipo de avenças, conto com o apoio dos Pares na sua aprovação.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 2012.

Giovani Cherini

Deputado Federal – PDT-RS

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção IV
Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interesssem à estrutura integral do imóvel;

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resiliar o contrato.

Seção VII Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I - caução;
- II - fiança;
- III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (*Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005*)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Seção VIII Das penalidades criminais e civis

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art.

47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO