

PROJETO DE LEI Nº DE 2015

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, no dispositivo 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. 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 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei tem por objetivo a alteração do art. 25 que desobriga o locatário do pagamento de tributos relativos ao imóvel locado, pois é um pagamento que incide sobre a propriedade que é do locador, sendo o locatário apenas um usuário temporário do bem.

Assim diz o texto do caput do referido artigo:

"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."

Todavia, não foi esclarecido se o locatário que paga ao locador é liberado da obrigação perante os efetivos credores da verba.

Pode-se cogitar a hipótese de o locador não repassar aos credores (Condomínio, Fazenda Pública, Concessionária de Serviços Públicos) os valores recebidos do locatário.

Nessa situação, o que aconteceria com o locatário? Poderia sofrer as consequências do inadimplemento? Caso cobrado pelas credoras, deveria pagar duas vezes, porque pagou mal e não recebeu quitação de quem poderia dá-la? Ou, diante da referida disposição legal, o locador tem poderes para dar quitação em nome dos credores, destinatários finais da verba?

Caberia ao legislador esclarecer se: a) o locatário libera-se da obrigação pagando ao locador; ou se: b) a regra que permite a cobrança pelo locador restringe-se à hipótese de reembolso, ressalvada a ação de obrigação de fazer (cuja tutela é determinar o pagamento pelo inquilino diretamente ao credor).

Por ora, e levando em consideração a necessidade de proteção do locatário de boa-fé, deve-se interpretar que o pagamento perante o locador extingue a obrigação do inquilino.

Trata-se de hipótese de extinção anômala da obrigação, pois dispensa a quitação pelo credor, restando-lhe apenas exigir do locador o que lhe for de direito.

Neste sentido, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente proposta.

Brasília, de dezembro de 2015.

Deputado Cleber Verde

PRB/MA