

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2018
(Do Sr. Célio Silveira)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, no tocante à responsabilidade pelo adimplemento das tarifas de energia elétrica, água e esgoto.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que versa sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a responsabilidade pelo adimplemento das tarifas de água e energia elétrica.

Art. 2º Os artigos 22 e 23 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

.....

XI- primar pela legalidade e formalidade do contrato de locação;

XII- transferir a responsabilidade pelas faturas referentes ao fornecimento de energia elétrica, água e esgoto para o locatário nos órgãos responsáveis, mediante apresentação do contrato de locação, contendo os dados do locatário e o seu termo inicial, bem como comunicar o término do contrato;

§1º Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiro de manutenção do edifício, especialmente:

a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem 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.

§2º O prazo para a transferência da responsabilidade a que se refere o inciso II será de 30 (trinta) dias, a contar da data em que foi firmado o contrato de locação.

§3º Caso não cumpra a obrigação prevista no inciso XII, fica o proprietário do imóvel solidariamente responsável pelo adimplemento das tarifas de energia, água e esgoto vencidas e não pagas pelo locatário, ainda que haja contrato de locação formalizado e/ou em andamento.

Art. 22. O locatário é obrigado a:

.....

VIII – pagar as tarifas de energia elétrica, água e esgoto;

.....” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O instrumento normativo que disciplina as locações de imóveis no ordenamento pátrio é a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. A Lei prevê, em seus artigos 22 e 23 as obrigações tanto do locatário quanto do locador. Dentre os deveres do locatário está o de arcar com as despesas de energia elétrica, água e esgoto.

No entanto, durante os últimos anos, reiteradamente os órgãos que fornecem energia elétrica, água e esgoto vêm vivenciando a dificuldade de promover o adimplemento das tarifas por parte do locatário. Esse problema emerge principalmente porque não há na lei a obrigação de informar ao órgão fornecedor a alteração do responsável pelas tarifas em caso de locação do imóvel.

Diante disso, as concessionárias que fornecem energia elétrica, água e coleta de esgoto têm demandado judicialmente os proprietários dos imóveis para responsabilizá-los pelas tarifas vencidas e não pagas, que seriam encargo do locatário. Os autores das ações judiciais alegam que a obrigação de pagamento das referidas tarifas tem natureza propter rem, razão pela qual compete ao proprietário do imóvel a quitação dos débitos, independentemente de quem foi o efetivo usuário do serviço.

A questão chegou ao Superior Tribunal de Justiça que tem emitido repetidas decisões no sentido de que “o inadimplemento pelo serviço de água ou energia elétrica, de anterior ocupante do imóvel, não pode ser cobrado do proprietário, por não ter dado causa, e ser débito de natureza pessoal.”¹

O STJ assevera que as obrigações pelas contas oriundas do consumo de energia elétrica, água e esgoto não são propter rem, e sim obrigações pessoais e não poderiam ser exigidas do proprietário do imóvel. Não são, portanto, obrigações vinculadas ao imóvel.

No entanto, frequentemente, o problema da responsabilização do locatário pelo débito decorre da informalidade, do fato de que em grande parte das locações imobiliárias não há sequer contrato escrito. E, neste caso, finda a locação, o antigo locatário simplesmente não é localizado e a concessionária do serviço, que não pode cobrar a dívida do proprietário, tem que reestabelecer o fornecimento da energia elétrica, água e esgoto, arcando com o prejuízo e repassando aos demais usuários do serviço, mesmo que de forma indireta, o custo destas inadimplências.

Com o intuito de regulamentar a questão, busca-se com a atual proposição implementar a obrigação ao locador de zelar pela legalidade e formalidade do contrato de locação, bem como de transferir a responsabilidade pelas faturas referentes ao fornecimento de energia elétrica, água e esgoto junto ao órgão responsável pelo serviço. Assim, uma vez firmado o contrato de locação, o locador deverá se dirigir aos órgãos responsáveis, em 30 (trinta) dias,

¹ STJ, AgRg no Agravo em recurso especial nº 829.901-SP

e fornecer os dados do locatário, termo inicial do contrato e, quando for o caso, o término do contrato de locação.

Ainda, caso o locador não cumpra a obrigação referida, fica o proprietário do imóvel solidariamente responsável pelo adimplemento das tarifas de energia, água e esgoto que venceram na vigência da locação, ainda que haja contrato formalizado e/ou em andamento. Neste caso, a concessionária do serviço poderá cobrar o débito tanto do proprietário do imóvel como do locador, a seu critério.

No entanto, cumpre esclarecer que se o proprietário quitou a dívida, ele poderá, por meio de ação de regresso, exigir do locatário o ressarcimento do valor pago. Consequentemente, ainda que tenha descumprido uma obrigação legal, caso queira não ficará no prejuízo.

Por fim, dentre as obrigações instituídas para o locatário no presente projeto de lei está a de pagar as tarifas de energia elétrica, água e esgoto. O objetivo da positivação do dever é deixar claro que a responsabilidade pelo adimplemento das tarifas referentes a estes serviços é mesmo do locatário, conforme assevera a jurisprudência pátria, mas com a possibilidade de solidariedade com o locador, caso haja o descumprimento do dever previsto no inciso XII, do artigo 22 inserido por esta proposição.

Por todas essas razões, solicitamos o apoio dos ilustres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de de 2018.

Deputado Célio Silveira