

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003 (Apensado o PL 681/03)

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

Autor: Deputado FEU ROSA

Relator: Deputado RONALDO DIMAS

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela foi originalmente apresentado na legislatura anterior pelo Deputado Marcos Cintra. Nesta legislatura foi reapresentado pelo Deputado Feu Rosa e, na forma do projeto aqui apensado, pelo Deputado Léo Alcântara..

Trata-se de projeto de lei que veda o repasse, por parte do locador ao inquilino, do pagamento dos impostos e taxas ou do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

Nesse sentido, altera o inciso VIII do art.22, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata das obrigações do locador, confirmando a responsabilidade do mesmo sobre impostos, taxas e o seguro complementar contra fogo e proibindo o repasse, sob qualquer forma ou justificativa destes encargos ao locatário.

O projeto revoga, ainda, o art. 25 da mesma Lei, que permite ao locador a cobrança das citadas verbas, quando atribuída a responsabilidade ao locatário por contrato, juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

O Projeto de Lei nº 681, de 2003, do Sr. Léo Alcântara, como trata de uma reapresentação, tem o mesmo teor.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Economia, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o projeto em epígrafe e seu apensado no que tange ao mérito econômico da matéria.

Com efeito, é público e notório que o ordenamento jurídico dos contratos locatícios, amparado pela Lei 8.245/91, logrou êxito em reequilibrar o mercado imobiliário, o qual, por muitos anos, sofreu sérias distorções, em função de uma excessiva proteção aos locatários, redundando na escassez de oferta de imóveis e na elevação do preço dos aluguéis e prejudicando os novos locatários em benefício dos antigos. De fato, a adoção da liberdade de contratar em detrimento do dirigismo contratual antes vigente, através de um diploma legal de consenso, trouxe flagrantes benefícios tanto a locadores como a locatários, já que se viu, desde então, um expressivo aumento na oferta de imóveis para locação, que, em muitos casos, implicou a redução do valor dos aluguéis, bem como do contencioso jurídico relativo ao mercado imobiliário. Isto posto, entendemos que quaisquer modificações na Lei do Inquilinato devem ser analisadas de forma bastante criteriosa.

A transferência, do locador para o locatário, da responsabilidade quanto ao pagamento dos tributos referentes ao imóvel, pelo ordenamento jurídico atual, é cláusula contratual acordada livremente entre as partes. Sendo objeto de um pacto contratual, a transferência do tributo, se

efetivada, passa a integrar a formação do preço da locação, que se sujeita, no que tange à remuneração do proprietário, às relações entre oferta e procura de imóveis. No que tange aos contratos vigentes, a vedação ora proposta caracterizaria interferência indevida em uma relação comercial já firmada, com nítido prejuízo a uma das partes, o que a tornaria imprópria do ponto de vista das normas constitucionais que regem os atos jurídicos perfeitos.

No que tange a contratos futuros, no entanto, a extinção da possibilidade de transferência de encargos poderá trazer algum benefício efetivo ao locatário, ainda que, mantidas as mesmas condições de mercado, o tributo ao encargo do locador implicaria uma tendência ao aumento do aluguel na mesma proporção.

Não obstante, acreditamos que a explicitação do custo efetivo da locação trará mais transparência ao mercado imobiliário e possibilitará maior poder de negociação aos locatários, que poderão melhor analisar suas reais possibilidades de pagamento. Ademais, a responsabilidade exclusiva do pagamento dos encargos tributários e prêmios de seguro por parte dos locadores evitará que inadimplências de locatários desonestos possam prejudicar aqueles e impor custos adicionais ao mercado de aluguéis.

Concluimos que o fim da possibilidade da convenção de transferência de tributos e encargos não deverá ter um efeito substancial na redução do efetivo preço da locação, já que este é, de fato, definido pela efetiva remuneração percebida pelo proprietário, norteador a sua disposição em ofertar o imóvel. A nosso ver, no entanto, tal modificação contribuirá para dar mais transparência ao mercado, o que, a médio e longo prazos, definirá uma relação mais equilibrada entre locadores e locatários.

O projeto apensado, do ilustre Deputado Léo Alcântara, trata da mesma matéria do projeto original, sendo, portanto, igualmente meritório.

Acreditamos, contudo, que deva ser mantida a possibilidade de que a responsabilidade pelo pagamento de taxas possa ser transferida ao locatário, caso esta transferência seja pactuada no contrato. Isto porque as taxas estão efetivamente ligadas ao uso do imóvel, por representarem a contrapartida de serviços prestados pelo Poder Público, em benefício do ocupante do imóvel e não necessariamente ao seu proprietário. Nesse sentido, optamos por introduzir uma modificação, na forma de um Substitutivo que a componha com os dois projetos.

Pelas razões expostas, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 580, de 2003 e do Projeto de Lei nº 681, de 2003, na forma do Substitutivo anexo.**

Sala da Comissão, em de de 2003 .

Deputado RONALDO DIMAS
Relator

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei veda o repasse ao inquilino, por parte do locador, da responsabilidade pelo pagamento de impostos e do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Art. 2º O inciso VIII do art. 22, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 22
.....

VIII – pagar:

- a) os impostos e o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedado o repasse, sob qualquer forma ou justificativa,*

destes encargos ao locatário;

- b) *as taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; “*

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

Art. 4º Fica revogado o art. 25 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado RONALDO DIMAS

Relator

31306500.SUB