



PROJETO DE LEI Nº 5862 , DE 2001
(Da Sra. Maria do Carmo Lara)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispor sobre a responsabilidade exclusiva do locador pelo pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

“VIII - pagar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e contribuições de melhoria relativos ao imóvel locado; (NR)

.....”

Art. 2º O art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso IX, adequando-se a numeração dos dispositivos subsequentes:



“Art. 22.”

“IX – pagar taxas relacionadas ao imóvel locado e o prêmio de seguro complementar contra fogo, salvo disposição expressa em contrário no contrato de locação; (AC)

.....”

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

JUSTIFICAÇÃO

Com esse projeto de lei, pretendemos explicitar na Lei do Inquilinato que o pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é responsabilidade exclusiva do locador, em todo e qualquer caso. O contrato de locação não poderia dispor em contrário.

A lei atualmente em vigor prevê, genericamente, que o pagamento dos impostos e taxas relativos ao imóvel constitui responsabilidade do locador, mas abre a possibilidade do contrato de locação dispor em contrário. O que ocorre normalmente, todavia, é que os contratos sempre estabelecem que o pagamento do IPTU constitui responsabilidade do locatário.

Essa situação é totalmente inaceitável. O IPTU é um imposto sobre a propriedade. Cabe exclusivamente ao proprietário o seu pagamento. O mesmo se diga das contribuições de melhoria que venham a ser cobradas tendo como base de cálculo a valorização do imóvel locado em função da implantação de obras públicas.

Diante da importância da matéria tratada, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares na aprovação dessa proposição.

Sala das Sessões, em 5 de 12 de 2001

Deputada *maria do carmo lara* **Maria do Carmo Lara**



DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS
IMÓVEIS URBANOS E OS
PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.

.....

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.

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



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 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 equipamentos 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 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, provocados 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;

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



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, porteiro eletrônico 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 comprovados 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.

.....
.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PL. 5862/01

Apense-se ao PL 2503/92.
(Ordinária - Art. 151, III, RICD)

Em 11 / 03 / 02


AÉCIO NEVES
Presidente



Documento : PL.058622001 - 1