



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.503-C, DE 1992**
(Do Sr. PAULO BERNARDO)

Dispõe sobre o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU nas locações residenciais e dá outras providências; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, pela rejeição deste, do de nº 3.600/93, apensado, e da emenda apresentada na Comissão (relator: DEP. RICARDO CORREA); da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, pela rejeição deste e do de nº 3600/93, apensado, e pela aprovação dos de nºs 165/95 e 64/95, apensados, com emenda (relator: DEP. VALDIR COLATTO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste e dos de nºs. 3.600/93 e 64/95, apensados, e aprovação do de nº 165/95, apensado, e da emenda da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias (relator: DEP. ALMINO AFFONSO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR;

DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

(* Atualizado em 11/09/19, para inclusão de apensados (9))

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 3600/93, 165/95 e 64/95

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:

- Emenda apresentada
- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

IV - Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias:

- Parecer do relator
- Emenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão
- Emenda adotada pela Comissão
- Votos em separado (2)

V - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

VI - Novas apensações: 5862/01, 3766/04, 3253/08, 1995/11, 4185/12 e 4467/19

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1o. - O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU nas locações residenciais é obrigação do locador, sendo nula de pleno direito qualquer cláusula contratual que transfira esta obrigação ao locatário.

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

Art. 3o. - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as estabelecidas na Lei nr. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

JUSTIFICACAO

O IPTU é um imposto sobre o patrimônio imobiliário, não se justificando portanto que tal ônus seja obrigação de quem não é o proprietário do imóvel.

O locatário, em 99% dos casos, só consegue alugar o imóvel se aquiescer com o pagamento do IPTU através de cláusula contida no contrato. Isto é uma chantagem que é feita com o locatário, que com o advento da nova Lei do Inquilinato já teve muitos de seus direitos subtraídos.

Agora no início do ano, existem casos em que o Imposto Predial e Territorial Urbano ultrapassa em até 3 vezes o valor do aluguel, onerando o locatário além de suas

possibilidades, ainda mais considerando os altos índices de reajustes semestrais que acompanham o ISN - Índice dos Salários Nominais, que anda pela casa dos 200%, jogando os aluguéis para valores superiores ao de mercado, levando ao desespero locatários que tem seus salários corrigidos pela Lei 8.222/91, somente até a faixa de 3 salários mínimos.

Por esta razão é que se impõe a deliberação imediata do Congresso Nacional sobre esta materia.

Sala das Sessões, ^{18 19} de fevereiro de 1992.

Paulo Bernardo

Deputado PAULO BERNARDO - PT/PR

LEGISLAÇÃO CITADA:

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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

LEI Nº 8.222, de 05 de setembro de 1991.

Dispõe sobre a Política Nacional de Salários, o salário mínimo e as outras prerrogativas.

Art. 1º - A política nacional de salários, respeitado o princípio da irredutibilidade, tem por fundamento a livre negociação coletiva e rege-se pelas normas estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único - (VETADO)

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, os trabalhadores são divididos nos seguintes grupos:

I - Grupo I: trabalhadores pertencentes a categorias com datas-base nos meses de setembro, janeiro e maio;

II - Grupo II: trabalhadores pertencentes a categorias com datas-base nos meses de outubro, fevereiro e junho;

III - Grupo III: trabalhadores pertencentes a categorias com datas-base nos meses de novembro, março e julho;

IV - Grupo IV: trabalhadores pertencentes a categorias com datas-base nos meses de dezembro, abril e agosto.

Art. 3º - É assegurado reajuste bimestral à parcela salarial até três salários mínimos, a título de antecipação, em percentual a ser fixado pelo Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, no primeiro dia útil de cada bimestre, em ato publicado no Diário Oficial da União, não podendo ser inferior a 50% (cinquenta por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC do IBGE no bimestre anterior.

§ 1º - Os trabalhadores pertencentes aos Grupos I e III farão jus aos reajustes bimestrais fixados nos meses de setembro, novembro, janeiro, março, maio e julho.

§ 2º - Os trabalhadores pertencentes aos Grupos II e IV farão jus aos reajustes bimestrais fixados nos meses de outubro, dezembro, fevereiro, abril, junho e agosto.

Art. 4º - A partir de janeiro de 1992, inclusive, e nos meses mencionados nos incisos I, II, III e IV do art. 2º desta Lei, a parcela salarial até três salários mínimos dos trabalhadores dos respectivos grupos será reajustada pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC no quadrimestre anterior, deduzida as antecipações de que trata o art. 3º desta Lei.

§ 1º - Excepcionalmente, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a parcela salarial até três salários mínimos dos trabalhadores pertencentes ao Grupo II será reajustada, em outubro de 1991, pela variação do INPC do mês anterior.

§ 2º - Excepcionalmente, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a parcela salarial até três salários mínimos dos trabalhadores pertencentes ao Grupo III será reajustada, em novembro de 1991, pela variação acumulada do INPC do bimestre anterior, deduzida a antecipação de que trata o art. 3º desta Lei.

§ 3º - Excepcionalmente, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a parcela salarial até três salários mínimos dos trabalhadores pertencentes ao Grupo IV será reajustada, em dezembro de 1991, pela variação acumulada do INPC no trimestre anterior, deduzida a antecipação de que trata o art. 3º desta Lei.

Art. 5º - (VETADO)

Art. 6º - As cláusulas salariais, inclusive as sumos reais, ganhos de produtividade do trabalho e pisos salariais proporcionais à extensão e à complexidade de trabalho, assim como as demais condições de trabalho serão fixadas em contratos, convenções e acordos coletivos de trabalho, laudos arbitrais e sentenças normativas observadas, dentre outros fatores, a produtividade e a lucratividade do setor ou da empresa.

Art. 7º - Salário mínimo é a contraprestação mínima devida e paga diretamente pelo empregador a todo trabalhador, por dia normal de serviço, capaz de satisfazer, em qualquer região do País, as suas necessidades vitais básicas, bem como as de sua família, com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, conforme dispõe o inciso IV do art. 7º da Constituição Federal.

Art. 8º - O valor do salário mínimo, em setembro de 1991, é de Cr\$ 42.000,00 mensais, Cr\$ 1.400,00 diários e Cr\$ 190,9091 horários.

Parágrafo único - (VETADO)

Art. 9º - Compete a uma Comissão Técnica, formada por um representante da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, um representante do Departamento Interindustrial de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos - DIEESE, um representante da Fundação Getúlio Vargas - FGV, um representante da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP, um representante do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento e um representante do Ministério do Trabalho e da Previdência Social definir, no prazo de cento e oitenta dias:

I - a composição do conjunto de bens e serviços de que trata o art. 7º desta Lei e os critérios de revisão periódica dessa composição;

II - a metodologia de aferição mensal do custo dos produtos e serviços referidos no inciso anterior, a ser realizada pelo IBGE.

§ 1º - A Comissão de que trata este artigo será instalada no prazo máximo de quinze dias, a partir da publicação desta Lei.

§ 2º - Compete às instituições mencionadas no caput deste artigo indicar seu representante, bem como os respectivos suplentes, sendo os mesmos nomeados pelo Presidente da República.

§ 3º - Com base na proposta aprovada pela Comissão Técnica, o Poder Executivo encaminhará projeto de lei ao Congresso Nacional, dispondo sobre o valor, a composição e a metodologia da aferição mensal do custo do conjunto ideal de bens e serviços de que trata o art. 7º desta Lei, assim como sobre as regras de reajuste e a sistemática de crescimento gradual do salário mínimo.

§ 4º - O Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento e a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística fornecerão o apoio necessário ao funcionamento da Comissão Técnica.

Art. 10 - Até que entre em vigor a lei mencionada no § 3º do artigo anterior, o salário mínimo será reajustado segundo os seguintes critérios:

I - (VETADO)

II - no mês de janeiro de 1992, o salário mínimo será reajustado pela variação acumulada do INPC no quadrimestre anterior, acrescido cumulativamente de percentual de 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento), e deduzidas as antecipações de que trata o inciso anterior;

III - (VETADO)

Art. 11 - O salário mínimo horário corresponde a 1/220 (um duzentos e vinte avos) do valor do salário mínimo e o salário mínimo diário a 1/30 (um trinta avos).

Parágrafo único - Para os trabalhadores que tenham por disposição legal o máximo de jornada diária de trabalho em menos de oito horas, o salário mínimo será igual ao definido no caput deste artigo, multiplicado por oito e dividido por aquele máximo legal.

Art. 12 - É vedada a vinculação do salário mínimo para qualquer fim, ressalvados os valores mínimos dos benefícios de prestação continuada da previdência social.

Art. 13 - (VETADO)

Art. 14 - (VETADO)

Art. 15 - (VETADO)

Art. 16 - (VETADO)

Art. 17 - (VETADO)

Art. 18 - (VETADO)

Art. 19 - Os valores expressos em cruzeiros nas Leis nºs 8.212 e 8.213, de 1991, serão reajustados, para a competência setembro de 1991, em 147,06% (cento e quarenta e sete inteiros e seis centésimos por cento).

Art. 20 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos financeiros a partir de 1º de setembro de 1991.

Art. 21 - Revogam-se as disposições em contrário.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

Este parecer foi aprovado pelo Sr. Relator em
14 de maio de 1995, e encaminhado ao Sr. Presidente
em despacho inicial ao PL 2503/92,
que passa a ser o seguinte:

na Comissão de
Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias,
Cidadania, Justiça e Cidadania,
Assuntos do PL 2503/92 e PL 3600/93,
em 14 de maio de 1995.

Of. nº P-11/93

14 05

Presidente

Senhor Presidente,

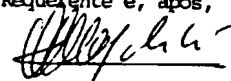
Esta Comissão, em reunião realizada hoje, acatou o anexo parecer do relator, Deputado Aloizio Mercadante, concluindo pela sua incompetência para apreciar o PL nº 2.503/92, do Sr. Paulo Bernardo, que "dispõe sobre o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU, nas locações residenciais e dá outras providências", que encaminho a V. Exa. para as medidas cabíveis, bem como a apensação do PL nº 3.600/93, do Sr. Paulo Delgado, conforme o requerimento em anexo.

Atenciosamente,


Deputado Manoel Castro -
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Inocêncio Oliveira
Presidente da Câmara dos Deputados

Defiro. Apense-se ao PL nº 2.503/92 o PL nº
3.600/93. Oficie-se ao Requerente e, após,
publique-se.
Em 14/05/1995


Presidente

Of. TP nº 80/95

Brasília, 18 de abril de 1995

Senhor Presidente,

Nos termos do art. 142 do Regimento Interno da Casa, solicito a V. Exa., as providências necessárias à apensação do Projeto de Lei nº 3.600/92² do Senhor Paulo Delgado - que "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 inerentes" ao Projeto de Lei nº 2.503-A/92 - do Sr. Paulo Bernardo - que "dispõe sobre o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU nas locações residenciais e dá outras providências".

Certo de contar com a atenção de V. Exa., apresento minhas,

Cordiais Saudações,


Deputado **BARNEY FILHO**
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **LUIS EDUARDO**
Presidente da Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI Nº 3.600, DE 1993
(DO SR. PAULO DELGADO)

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."

(APENSADO AO PL Nº 2.503, DE 1992)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - O inciso VIII do art. 22 e o inciso I do art. 23 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 passam a vigor com a seguinte redação:

"Art. 22.....
.....

VIII - pagar integralmente os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

.....

Art. 23.....

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

Art. 2º - O disposto nesta lei aplica-se exclusivamente às locações residenciais.

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

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Justificação

O projeto de lei em epígrafe pretende maior justiça nas relações entre locador e locatário.

Entretanto, a nova lei do inquilinato desequilibrou a relação em favor do locador, o que não é aceitável.

A lei atribui que são de responsabilidade do locatário todos os encargos incidentes sobre o imóvel locado, aí incluídos o condomínio, impostos e taxas, que embora não obrigatórios por lei, são exigência contratual "sine qua non" para qualquer cidadão alugar um imóvel.

Entendemos que impostos, como o IPTU, devem ser obrigação exclusiva do locador, e outras, como o condomínio devem ser pagas pelo locatário, nos termos estabelecidos em lei.

Feitas estas considerações esperamos a aprovação do presente projeto de lei, que beneficiará milhares de locatários de imóveis residenciais.

Sala das sessões, 3 de março de 1993.

Paulo Delgado
Deputado PAULO DELGADO - PT/MG

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI"

LEI N. 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:

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;

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;

PROJETO DE LEI Nº 165, DE 1995 (Do Sr. Paulo Palm)

Altera disposição da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes", relativa ao pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro que incidam sobre o imóvel.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.600, DE 1993)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º 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 os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedada qualquer disposição contratual ou extracontratual em contrário;

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

JUSTIFICAÇÃO

A prática determinou que, costumeiramente, os encargos referentes aos impostos e taxas, e ainda ao prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidem sobre o imóvel locado, sejam suportados pelo inquilino.

Apesar de a lei determinar que ditas obrigações cabem ao locador, há uma brecha legal - "salvo disposição expressa em contrário no contrato" - que é usada para impor esses pagamentos ao locatário. É que, sendo os instrumentos de contrato de locação, via de regra, impressos, com as respectivas cláusulas tornando-se praticamente "de adesão", impõe-se ao locatário o pagamento daquilo que não deveria lhe caber, como condição praticamente inafastável para celebração do contrato

Este projeto de lei pretende acabar com esta pratica, uma vez que são os proprietários dos imóveis que devem arcar com as obrigações tributárias - e relativas a seguro - respectivas.

Forçar o inquilino - parte hipossuficiente da relação locatícia - ao pagamento de impostos, taxas e prêmios de seguro, relativos ao imóvel, configura flagrante injustiça, que não deve prosseguir. O locador, além de parte privilegiada da relação, é, ainda, o único a se beneficiar do fato de as obrigações relativas ao seu imóvel estarem em ordem; e, assim, é quem deve suportá-las.

Por isso contamos com o endosso de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 14 de março de 1995.


Deputado PAULO PATM

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PFLA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI

LEI Nº 8.246, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

*Dispõe sobre as locações dos imóveis
urbanos e os procedimentos a elas perti-
nentes.*

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:

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;

Of. TP nº 46/95

Brasília, 30 de março de 1995.

Defiro. Apense-se ao Projeto de Lei nº
3.600/93 o Projeto de Lei nº 64/95. Ofi-
cie-se ao Autor e, após, publique-se.
Em 04 / 04 / 95



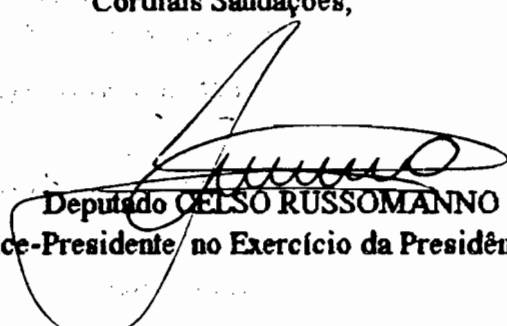
PRESIDENTE

Senhor

Nos termos do art. 142 do Regimento Interno da Casa, solicito a V. Exa. as providências necessárias à apensação do Projeto nº 64/95 - do Senhor Zaire Rezende - que "altera a redação do inciso V e acrescenta parágrafo ao artigo 22 da Lei nº 8.245, de outubro de 1991, que 'dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes' ao Projeto de Lei nº 3.600/93 - do Senhor Paulo Delgado - que "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 inerentes".

Certo de contar com a atenção de V. Exa., apresento minhas,

Cordiais Saudações,



Deputado CELSO RUSSOMANNO
Vice-Presidente no Exercício da Presidência

A Sua Excelência o Senhor
Deputado LUIS EDUARDO
Presidente da Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI Nº 64, DE 1995
(Do Sr. Zaire Rezende)

Altera a redação do inciso V e acrescenta parágrafo ao artigo 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".

(APENSADO AO PL Nº 3.600, DE 1993)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 passa a vigorar com nova redação no inciso V e, passando o atual parágrafo único a primeiro, acrescido de um parágrafo, com a seguinte redação:

"Art. 22.....
.....

V - declarar, no contrato, as condições de conservação e o estado das instalações e equipamentos do imóvel;
.....
.....

§ 2º O locatário, em noventa dias, pode denunciar a locação, se verificar que as condições do imóvel são diferentes das declaradas no contrato, ficando dispensado do pagamento da multa referida no art. 4º desta Lei."

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

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

JUSTIFICAÇÃO

Este Projeto de Lei tem por objetivo assegurar ao locatário o direito de verificar cuidadosamente as condições do imóvel tomado em locação. Na maioria das vezes o locatário só visita o imóvel em uma ou duas oportunidades antes de proceder à assinatura do contrato, expondo-se desta maneira a surpreender-se com as condições gerais do imóvel. As imobiliárias assinalam um prazo máximo de duas horas (durante o período comercial) para as visitas ao imóvel anunciado para locação e neste intervalo é impossível ao pretendente locatário verificar com maior precisão qual o estado geral de conservação do imóvel, das suas instalações e equipamentos (infiltrações, ferrugem no encanamento, instalações elétricas, etc).

O prazo de noventa dias parece ser suficiente para que o locatário tome ciência de forma ampla e detalhada das condições do imóvel que ocupa. Caso verifique irregularidades nas condições, tais como fixadas no contrato, poderá denunciá-lo sem que tenha que arcar com multas pela rescisão extemporânea da locação.

Sala das Sessões, em de de 1995.

Deputado ZAIRE REZENDE

"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 perti-
nentes.*

TÍTULO I

Da Locação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Seção I

Da locação em geral

.....
Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.
.....

Seção IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

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

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.

Defiro a audiência aos PLs nºs 1.282, de 1991 e 2.503, de 1992, excluindo o PL nº 1.489, de 1991, cuja audiência já foi anteriormente concedida. Publique-se. Em 25/05 1992

J. C.
Presidente

COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

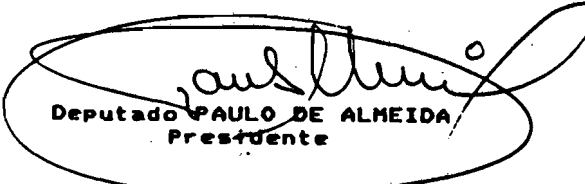
Ofício nº 59/92-Pres

Brasília, 21 de maio de 1992

Senhor Presidente,

Em atendimento à solicitação de V. Exa. contida no ofício SM/P nº 654, de 11 de maio de 1992, cópia anexa, informo que a audiência solicitada refere-se ao inteiro teor dos referidos Projetos de Lei, pois tratam os mesmos de assuntos atinentes a área de atividade deste órgão Técnico, de acordo com o art. 32, XIII, "a", do Regimento Interno.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de consideração e apreço.


Deputado PAULO DE ALMEIDA
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado IBSEN PINHEIRO
Presidente da Câmara dos Deputados

EMENDA Nº			
01 / 93			
CLASSIFICAÇÃO			
<input type="checkbox"/> SUPLENÇÃO	<input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVO		
<input type="checkbox"/> ADJUNTIVO	<input type="checkbox"/> REFORMATIVO		
PROJETO DE LEI Nº			
2503 / 92			
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR			
DEPUTADO	PARTIDO	UF	PÁGINA
CARLOS NELSON	PMDB	SP	01 / 02

Dê-se ao Artº 1º, a seguinte redação:

"Artº 1º O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nas locações residenciais, é obrigação do locatário, salvo naquelas cujo aluguel mensal não seja superior ao valor de 80 UFIR (oitenta Unidades Fiscais de Referência) sendo, neste caso, nula de pleno direito qualquer cláusula contratual que transfira essa obrigação ao locatário".

JUSTIFICAÇÃO

Em virtude da defasagem que sempre ocorre nas locações residenciais, devido à inflação galopante que corrói o poder aquisitivo da moeda, ao locatário, na forma da legislação em vigor, cabe a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio e

do valor correspondente ao IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

A proposição subverte essa situação, ao generalizar, determinando que em todas as locações residenciais o ônus do pagamento do IPTU recaia sobre os ombros do locador - o que, seguramente, provocará nova crise no setor imobiliário-habitacional, pois muitos proprietários de imóveis residenciais desistirão de alugá-los.

Em verdade, temos para nós que a isenção do locatário em responder pelo pagamento do IPTU do imóvel que aluga, deve restringir-se aos imóveis populares.

Assim, haveria efetiva finalidade social na proposição, pois seriam beneficiados os inquilinos de baixa renda.

Nesse sentido, a medida alvitrada na emenda que ora oferecemos preconiza que somente os imóveis residenciais cujo valor do aluguel mensal não seja superior a 80 UFIR (aproximadamente dois milhões de cruzeiros, atualmente), terão os respectivos inquilinos exonerados do pagamento do IPTU.

Por todo exposto, temos plena convicção de que a emenda haverá de merecer acolhimento.

PARLAMENTAR

DATA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 2.503/92

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 01.06.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, foi apresentada 1 emenda ao projeto.

Sala da Comissão, em 8 de junho de 1993


ESTEVAM DOS SANTOS SILVA
Secretário

PARECER DA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

I - RELATÓRIO

Examina-se, nos autos, proposição de iniciativa do ilustre Deputado Paulo Bernardo, determinando que o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nas locações residenciais, é obrigação do locador, sendo nula de pleno direito qualquer cláusula contratual que transfira essa obrigação ao locatário.

Verifica-se, do processado, que foi acolhida a sugestão formulada pelo combativo Deputado Aloízio Marcadante, Relator na Comissão de Finanças e Tributação, no sentido de ser apensado ao presente o Projeto de Lei nº 3 600, de 1993, de iniciativa do digno Deputado Paulo Delgado, que cuida de matéria correlata, havendo o assunto sido redistribuído a este órgão técnico.

Cabe, a gora, a esta Comissão, pronunciar-se sobre a espécie, em consonância com os termos regimentais pertinentes.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Tradicionalmente, em nosso País, nas locações residenciais e comerciais, o onus do pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano é cometido ao locatário, configurando cláusula que consta de todos os contratos de locação.

Determinar-se o contrário seria invadir a esfera contratual, pois a decisão sobre quem paga o referido tributo deve ser assumida pelas partes interessadas, no caso, locador e locatário.

Além disso, a medida alvitrada consubstancia, a nosso ver, um risco concreto de agravamento da crise da questão habitacional no País e da construção civil, aumentando o número dos "sem-teto" e dos operários demitidos nas obras de construção de imóveis residenciais, porque, temos convicção, diminuirá substancialmente a oferta de casas e apartamentos, eis que seus proprietários sentir-se-ão prejudicados se sobre eles recair o ônus do recolhimento do IPTU.

As mesmas razões, a nosso ver, recaem sobre a emenda oferecida pelo ilustre Deputado CARLOS NELSON, assim como sobre o Projeto de Lei nº 3 600, de 1993.

Nesta conformidade, nosso voto é pela rejeição dos Projetos de Lei nºs: 2 503, de 1992, 3 600, de 1993 e pela emenda oferecida ao primeiro.

É nosso voto, sub censura.

Sala da Comissão, aos 29 de outubro de 1995.


Deputado RICARDO CORRÊA

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, REJEITOU, contra o voto do Deputado Nilmário Miranda, o Projeto de Lei nº 2.503/92, o Projeto de Lei nº 3.600/93 - apensado ao primeiro - e a emenda apresentada na Comissão, nos termos do Parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Marcelino Romano Machado - Presidente; João Rodolfo, Nilmário Miranda e Maria Luiza Fontenele - Vice-presidentes; Helvécio Castello; Wilson Cunha, Armando Pinheiro, Felipe Mendes, César Bandeira, George Takimoto, Nelson Bornier, Jorge Khoury, Ricardo Correa, Pedro Irujo, Hilário Coimbra, Carlos Nelson e Carlos Santana.

Sala da Comissão, em 08 de dezembro de 1993.


Deputado MARCELINO ROMANO MACHADO
Presidente


Deputado RICARDO CORRÊA
Relator

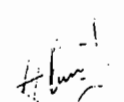
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 2.503-A/92

Nos termos do Art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente da Comissão determinou a abertura e divulgação na ordem do Dia das Comissões, prazo para recebimento de emendas (5 Sessões), no período de 30/03/95 a 07/04/95. Findo o prazo de cinco sessões, não foram recebidas emendas.

Sala da Comissão, em 07 de abril de 1995.



Aurenilton Araruna de Almeida
Secretário

PARECER DA**COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS****I - RELATÓRIO**

Inicialmente o projeto em pauta, trazendo apenso o PL nº 3.600/93, foi apreciado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, onde recebeu uma emenda, sendo rejeitado, da mesma forma que a emenda e o PL nº 3.600/93.

Posteriormente, foi encaminhado à apreciação desta Comissão, onde lhe foram apensados os PLs nº 165/95 e nº 64/95.

Cabe a esta Comissão, na forma regimental, manifestar-se sobre os PLs nº 2.503-A/92; nº 3.600/93; nº 165/95 e; nº 64/95.

O Projeto de Lei nº 2.503-A/92 e os que lhe foram apensados visam alterar o disciplinamento da locação de imóveis urbanos, definido na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato.

O PL nº 2.503-A/92 objetiva impedir que, através de disposição contratual, seja transferida do locador para o locatário a obrigação de pagar o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, nas locações residenciais.

O PL nº 3.600/93 vai além e acrescenta ao PL nº 2.503-A/92 o impedimento de transferir para o locatário o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, bem como o seguro complementar contra fogo, nas locações residenciais.

O PL nº 165/95 pretende o mesmo que o PL nº 3.600/93. Porém ao não restringir explicitamente sua abrangência às locações residenciais, alcança também as locações não residenciais.

Já o PL nº 64/95 pretende alterar outro aspecto da lei do inquilinato. Busca proporcionar mais segurança ao inquilino quanto às condições de conservação e ao estado das instalações do imóvel, concedendo-lhe um prazo de 90 (noventa) dias para denunciar o contrato de locação, no caso de o imóvel ter defeitos não perceptíveis de imediato.

II - VOTO DO RELATOR

A Lei do Inquilinato, em seu art. 22, inciso VIII, definiu como obrigação do locador o pagamento do IPTU, das taxas e do seguro complementar contra fogo incidentes sobre o imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

Evidentemente, o legislador pretendeu com sua ressalva abrigar algumas exceções. Todavia, sabemos que, hoje em dia, o locatário que não concordar em pagar todos esses encargos não conseguirá alugar um imóvel. Em outras palavras, o que era para ser exceção, tornou-se, na prática, uma regra inflexível: o inquilino é quem tem obrigação de pagar os impostos, taxas, e prêmios de seguro relativos a um imóvel que não lhe pertence.

No que diz respeito aos PLs nº 2.503-A/92, nº 3.600/93 e nº 165/95, é nosso entendimento que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, como o nome indica, é um imposto sobre a propriedade, e acha-se disciplinado no Capítulo III, do Código Tributário Nacional, o qual trata dos "IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÔNIO E A RENDA". Assim, para nós, é de uma clareza meridiana que o IPTU é um imposto que incide sobre a propriedade e o patrimônio, devendo, portanto, ser pago pelo locador, já que o tipo de imóvel em questão é uma propriedade predial ou territorial urbana que integra seu patrimônio.

Entendemos que também as taxas devem ser pagas pelo locador, pois elas têm como fato gerador os serviços prestados pelas entidades tributantes. Esses serviços, via de regra, valorizam o imóvel objeto da locação, e conseqüentemente aumentam o valor do seu aluguel, beneficiando o locador.

Igualmente, o seguro contra fogo deve ser pago pelo locador, pois o mesmo destina-se única e exclusivamente a proteger seu patrimônio.

Entretanto, cumpre ressaltar que a locação residencial tem características bastante diferenciadas da locação não residencial. A primeira destina-se a prover uma moradia para abrigar uma família e tem uma função social relevante. Enquanto que a segunda destina-se a possibilitar o desenvolvimento de uma atividade econômica lucrativa, que deverá ser capaz de suportar os custos dos impostos, taxas e seguros relativos ao imóvel que utiliza.

Devido a essa fundamental diferença entre as duas espécies de locação, estamos convictos de que o ideal é que a lei as trate de forma diferenciada. Portanto, nosso entendimento é que, na locação residencial, o inquilino não seja onerado com despesas de impostos, taxas e seguros, que originalmente, sem dúvida nenhuma, são de responsabilidade do locador. Já na locação não residencial, propugnamos que seja permitido a locador e locatário negociarem e expressarem em contrato a quem caberá o pagamento desses encargos.

Quanto ao PL nº 64/95, estamos convencidos de que ele trará mais equilíbrio e transparência às relações entre locador e locatário, pois concede prazo para que o locatário desista da locação se o imóvel tiver defeitos imperceptíveis de imediato:

Pelas razões expostas acima, somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.503-A, de 1992, e do Projeto de Lei nº 3.600, de 1993. Somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 64, de 1995, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 165, de 1995, com a emenda anexa.

Sala da Comissão, em 2 de 08 de 1995.


 Deputado VALDIR COLATTO
 Relator

EMENDA MODIFICATIVA OFERECIDA PELO RELATOR

Dê-se ao art. 1º do projeto a seguinte redação:

"Art. 1º. 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 os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedada qualquer

disposição contratual ou extracontratual em contrário,
salvo na locação não residencial.

Sala da Comissão, em 2 de 08 de 1995.



Deputado VALDIR COLATTO
Relator


III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, em reunião ordinária realizada, hoje, rejeitou, unanimemente, o Projeto de Lei nº 2.503-A/92 e de nº 3.600/93, apensado, e aprovou os Projetos de Lei nºs 165/95 e 64/95, apensados, com emenda, nos termos do parecer do relator. Os Deputados Gilney Viana e Celso Russomanno apresentaram voto em separado, concordando com o relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Sarney Filho, Presidente, Celso Russomanno e Maria Valadão, Vice-Presidentes, Darci Coelho, Salomão Cruz, Wilson Santini, Freire Júnior, Wilson Branco, Vanessa Felipe, Agnaldo Timóteo, Fernando Gabeira, Gilney Viana, Sérgio Carneiro, Gervásio Oliveira, Ricardo Barros, José Coimbra, Marcos Lima, Inácio Arruda, Nelson Otoch, Zulaie Cobra, Domingos Dutra, Ivan Valente, Itamar Serpa e Elton Rohmet.

Sala da Comissão, em 31 de agosto de 1995.


Deputado Sarney Filho
Presidente


Deputado Valdir Colatto
Relator

EMENDA ADOTADA - CDCMAM

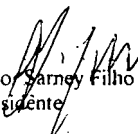
Dê-se ao artigo 1º do projeto a seguinte redação:

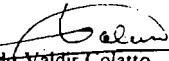
Art. 1º O inciso VIII, do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22.....

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro compelmentar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedada qualquer disposição contratual ou extracontratual em contrário, salvo na locação não residencial.

Sala da Comissão, em 31 de agosto de 1995.

Deputado  Sarney Filho
Presidente


Deputado Valdir Colatto
Relator

VOTO EM SEPARADO DO DEP. GILNEY VIANA

Os projetos em apreciação tratam de regular, sobretudo, os aspectos relativos à responsabilidades, direitos e deveres de locadores e locatários, em última instância aprimorando a Lei nº 8.245 de 18.10.91. Lei do Inquilinato.

Atribuem ao Locador a responsabilidade intransferível pelos ônus dos pagamentos de impostos inerentes ao imóvel locado de natureza residencial, além das despesas com seguros e acessórios. Estabelece também a obrigatoriedade de inserção no contrato de cláusula descritiva das condições do imóvel, assegurando em seguida o direito de rescisão do contrato locatício por parte do locatário em caso de desacordo com as condições de habitabilidade e da descrição referida, desobrigando o mesmo do pagamento da multa correspondente à rescisão atemporal.

Diante da importância dos aspectos que tratam os PLs, além do fato do apensamento dos vários Projetos, solicitamos vista dos mesmos objetivando uma apreciação mais contida e expressarmos opinião com maior segurança.

Em apreciação, destacamos que as relações de consumo, no caso se enquadra as relações de locação, devem estar orientadas pela Política Nacional de Relações de Consumo, expressada no Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078 de 11.09.90. Como tal, define o Código que a Política referida objetiva o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transferência e harmonia das relações de consumo.

Nos parece que estes princípios caracterizam os PLs em apreciação pela natureza e pelos motivos que os justificam.

Destacamos pois, ao atribuir exclusivamente ao locador residencial os encargos referidos adequa a Legislação em vigor, na medida que são encargos de natureza patrimonial. Atribuir ao locatário tais encargos é transferir indevidamente o ônus da propriedade, que é própria do locador. Portanto, justifica-se a aprovação dos Projetos em tela.

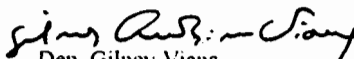
Acertado também o destaque do Exmo. Sr. Relator às locações de caráter não residenciais, na medida em que se alteram as relações, que embora de consumo se caracterizariam por relações de natureza direta ou indiretamente comercial, envolvendo compensações e negociações em bases diferenciadas e igualitárias entre locador e locatário.

Por outro lado, historicamente são grandes e recorrentes os conflitos estabelecidos entre locadores e locatários. Dentre os motivos que têm provocado tais conflitos, destacamos a indefinição da responsabilidade pelos encargos acessórios, conforme se dispõe na atual Lei do Inquilinato. Por conseguinte, definir a exclusividade ao locador pela responsabilidade dos ônus pelos encargos acessórios à locação como referido, assegura a harmonia entre as partes.

Por outro lado, os encargos referidos, em geral tem incidência anual. Ora são dispendidos de uma única vez, ora parceladamente. A atual condição, onde a maioria dos contratos atribui a responsabilidade pelos encargos referidos, acaba por cometer injustiças ou cobranças em duplicidade. É recorrente o contrato locatício ser rescindido no decorrer do ano, e não obstante, por inobservância ou por coerção contratual, o inquilino é levado a pagar o valor dos encargos integralmente. Não raro, em caso de duas ou mais locações anuais, se cobra o valor integral do IPTU de todos os inquilinos. Na medida em que se atribui a responsabilidade de tais encargos exclusivamente ao locador sana-se estas irregularidades.

Por estes motivos e entendendo que os objetivos expressados nos PLs nº 2.503-A de 1992 e 3.600 de 1993 estão devidamente contemplados na emenda modificativa proposta pelo Exmº. Sr. Relator VOTAMOS PELA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO E DO VOTO DO RELATOR.

Sala das Comissões, 17 de agosto de 1995

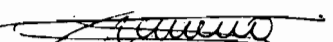

Dep. Gilney Viana
PT/MT

VOTO EM SEPARADO DO DEP. CELSO RUSSOMANNO

Na reunião do dia 9 p.p. durante apreciação do Projeto de Lei 2.503-A/92 e apensos, solicitei vistas com o objetivo de analisar mais a fundo a matéria em pauta.

Diante da excelente explanação do nobre deputado Valdir Colato, designado relator, voto pela aprovação do seu parecer com a emenda ora proposta.

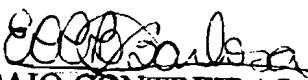
Sala da Comissão, em 29 de agosto de 1995.


Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 2.503-A/92**

Nos termos do art. 119, caput, I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas a partir de 11 / 10 / 95 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 23 de outubro de 1995.


SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
p/ Secretário

PARECER DA**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO****I - RELATÓRIO**

Nos termos do projeto de lei do nobre Deputado Paulo Barnardo, o pagamento do IPTU, nas locações residenciais, torna-se obrigação intransferível do locador. Em sua justificação, o ilustre Autor sublinha ser tal imposto incidente sobre o patrimônio imobiliário, não cabendo, portanto, se repasse para o locatário. Lembra, ainda, que este último, na prática, acaba sendo compelido ao pagamento do tributo, caso contrário, não consegue a locação do imóvel.

O PL nº 3.600/93, de autoria do ilustre Deputado Paulo Delgado, é praticamente idêntico ao PL nº 2.503/92, com a única diferença de que não distingue entre locações residenciais e não residenciais.

O PL nº 165/95, autor o ilustre Deputado Paulo Paim, igualmente trata de conferir ao locador o pagamento do IPTU, vedando qualquer disposição contratual ou extracontratual em contrário.

O PL nº 64/95, de autoria do ilustre Deputado Zaire Rezende, também procura alterar a lei locatícia, porém enfoca outro aspecto, determinando que o locador fica obrigado a declarar, no contrato, as condições de conservação e o estado das instalações e equipamentos do imóvel; garantindo ainda ao locatário o direito de, em noventa dias, denunciar a locação, dispensando de multa, se verificar que as condições do imóvel eram diferentes. A inclusa justificção assinala que o projeto tem por objetivo assegurar ao locatário o direito de verificar cuidadosamente as condições do imóvel tomado em locação.

As proposições relatadas foram apreciadas pela D. Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, que rejeitou os PLs nº 2.503/92 e 3.600/93, e aprovou o PL nº 165/95 (com emenda) e o PL nº 64/95.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Os quatro projetos de lei ora sob análise não apresentam óbices quanto à constitucionalidade (competência legislativa da União, atribuição do Congresso Nacional, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e à juridicidade. As técnicas

legislativas apresentadas são igualmente satisfatórias. A emenda oferecida pela Comissão de defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias é constitucional, jurídica e tem boa técnica legislativa.

No mérito, passamos a analisar, inicialmente, os Projetos de Lei nºs 2.503/92, 3.600/93 e 165/95, que cuidam da questão do IPTU.

Entendemos que, de fato, tal pagamento deve ser suportado pelo locador, nas locações para fins residenciais. Trata-se de tributo incidente sobre o imóvel, a ser recolhido, portanto, por seu proprietário. A brecha existente na lei ("salvo disposição expressa em contrário no contrato") tornou-se regra regra e não mais exceção. Nas locações não residenciais, de cunho social relevante porém menos acentuado, pode-se permitir seja o pagamento do IPTU ajustado de acordo com a vontade das partes.

Quanto ao PL nº 64/95, há de ser rejeitado, porque a legislação em vigor já atende, e de melhor forma, o pretendido pelo ilustre Autor da proposição. Com efeito, dispõe a Lei 8.245, que o locador é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite (art. 22, inciso V), descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Por outro lado, o inciso IV, do mesmo art. 22, reza ser obrigação do locador, igualmente, responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Assim, parece-nos que o projeto melhor elaborado é o de nº 165/95, na forma da emenda adotada pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, como vai transcrita em anexo.

O voto, destarte, é pela constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa dos PLs nº 2.503/92, 3.600/93, 165/95 e 64/95, e da emenda oferecida pela

Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias. No mérito, votamos pela rejeição dos PLs nº 2.503/92, 3.600/93 e 64/95, e pela aprovação do PL 165/95, na forma da emenda adotada pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias.

Sala da Comissão, 26 de março de 1996



DEPUTADO ALMINO AFFONSO

RELATOR

III - PARECER DA COMISSÃO

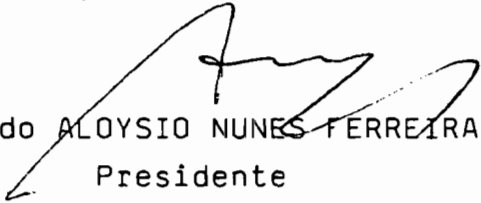
A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.503-B/92, dos de nºs 3.600/93 e 64/95, apensados; e, no mérito, pela aprovação do de nº 165/95, apensado, e da emenda da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, nos termos do parecer do Relator, Deputado Almino Affonso.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Aloysio Nunes Ferreira - Presidente, Vicente Arruda - Vice-Presidente, Antônio dos Santos, Benedito de Lira, Ciro Nogueira, Paes Landim, Régis de Oliveira, Vilmar

Rocha, De Velasco, Gilvan Freire, Ivandro Cunha Lima, José Luiz Clerot, Udson Bandeira, Adhemar de Barros Filho, Adylson Motta, Alzira Ewerton, Darci Coelho, Gerson Peres, Jarbas Lima, José Rezende, Prisco Viana, Almino Affonso, Danilo de Castro, Edson Silva, José Genoíno, Marcelo Deda, Milton Temer, Enio Bacci, Aldo Arantes, Magno Bacelar, Philemon Rodrigues, Fernando Diniz, Luís Barbosa e Nilson Gibson.

Sala da Comissão, em 19 de novembro de 1996



Deputado ALOYSIO NUNES FERREIRA
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 5.862, 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.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-2503/1992.



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

PROJETO DE LEI N.º 3.766, DE 2004

(Do Sr. Pastor Francisco Olímpio)

Altera o inciso VIII do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-3600/1993.

O Congresso Nacional decreta :

Art. 1º O inciso VIII do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte alteração.

Art. 22

VIII – efetuar pagamentos de impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venha incidir sobre o imóvel.

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

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

JUSTIFICAÇÃO

O tipo de posse é a forma que distingue o usuário de um determinado imóvel. Para o proprietário a posse do imóvel lhe é atribuído o dever de honrar os impostos do seu patrimônio. Não cabe negociação de um direito do domínio de propriedade que lhe é inerente um dever .

A alteração preconizada por este Projeto de Lei objetiva, define a competência do proprietário do imóvel quanto aos seus tributos.

Pelas razões exposta neste projeto. Entendemos também, o alívio as famílias que ainda não tem uma casa própria.

Por estas razões pedimos o valioso apoio dos Parlamentares desta Casa para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões em, 9 de junho de 2004.

Deputado Pastor Francisco Olímpio
PSB/PE.

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.

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 - exibir 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 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:

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.253, DE 2008

(Do Sr. Zequinha Marinho)

Dispõe sobre a obrigação do locador de imóvel de pagar os impostos incidentes sobre o bem.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 3.600/1993.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei impõe ao locador de imóvel a obrigação de pagar todos os impostos incidentes sobre o bem, vedando a transferência dessa obrigação para o locatário.

Art. 2º. O inciso VII 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 os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedada disposição expressa em contrário no contrato.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desta proposta é corrigir uma injustiça que vem sendo praticada contra os locatários de imóveis, que, além de arcar com o alto custo do aluguel, ainda têm de pagar os impostos e taxas incidentes sobre esse bem.

Aquele que aluga imóvel para outrem já dispõe de um bem que lhe gera renda e ainda se beneficia com a transferência dos encargos para o locatário.

Trata-se de verdadeira injustiça, pois aquele que se encontra em situação menos privilegiada é exatamente o que arca com despesas que interessam diretamente ao proprietário.

È desarrazoada a norma legal que permite ao locador transferir para o locatário a obrigação de pagar IPTU, por exemplo. O proprietário possui um bem que a cada dia se valoriza, aumentando seu patrimônio, e ainda recebe uma renda extra com o aluguel desse imóvel.

Como se não bastasse todo esse ganho, o locador pode ainda repassar ao locatário a obrigação de pagar o valor dos impostos, economizando esse montante, que se somará aos ganhos obtidos com o aluguel do imóvel.

Enquanto isso, o locatário, que não possui casa própria, tem de desembolsar uma quantia significativa, todo mês, a fim de garantir um teto para sua família e, além desse valor, vê-se constrangido a pagar as dívidas do proprietário.

Ressalte-se que as dívidas incidentes sobre o imóvel são obrigações **propter rem**, que acompanham a coisa e a ela se ligam, o que deixa mais evidente a injustiça cometida ao se transferir para o locatário essas obrigações que deveriam ser exclusivas do proprietário.

Desse modo, apresento este Projeto para sanar essa injustiça, vedando que tais obrigações do proprietário sejam transferidas para o locatário.

Sala das Sessões, em 15 de abril de 2008.

Deputado **ZEQUINHA MARINHO**

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.

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 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;

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.

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.995, DE 2011
(Do Sr. Augusto Carvalho)

Modifica dispositivo da Lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 3600/1993.

Art. 1º - O inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 – O locador é obrigado a:

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

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Ao alugar seu imóvel, o locador transfere ao locatário o direito de uso daquele imóvel, seus demais direitos e obrigações continuando íntegros.

Já as obrigações do locatário estão minuciosamente definidas em todos os 12 incisos do art. 23 da já mencionada Lei nº 8.245, de 2011.

Pode-se observar, ao longo desse rol, que o locatário tem que manter o imóvel em condições de moradia, exigindo do locador, o dono, as obras e os consertos necessários para tal. Paga, ainda, aquelas despesas de condomínio que, por via transversa, costumam valorizar o local onde mora, sem ser seu dono, despesas que têm o objetivo precípuo de permitir a vida em comum dentro de um condomínio residencial.

Em resumo: o locatário cuida da conservação, mas, em nenhum instante, interfere no direito de propriedade do locador. Este, por sua vez, tem que manter sólida a condição jurídica de um instrumento de renda de que ele, seus familiares e descendentes se poderão valer pelos

tempos afora.

O pagamento de impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado é condição indispensável para que se mantenha, frente à administração pública, aquele direito de propriedade a que nos referimos.

Ora, a expressão que estou propondo se suprima do inciso VIII do art. 22 (salvo dispositivo expresso em contrário no contrato), busca exatamente jogar nos ombros do locatário a defesa de uma propriedade que não lhe pertence, que não lhe representa fonte de renda. Admitir a redação atual é colocar uma possibilidade de o proprietário do imóvel encarregar um simples possessor de garantidor de um bem de que o possessor, por óbvio, não é o dono.

Pode-se argumentar que sendo um contrato a manifestação consensual de dois ou mais acordantes, a estes caberia definir as condições contratuais, desde que tais condições não ferissem nosso ordenamento jurídico. Mas o que estamos sugerindo não é retirar dos contratos sua característica básica, mas, sim, impedir que exatamente um dispositivo legal abra a perspectiva de o locatário, possessor, cuidar da situação do imóvel ante a autoridade pública, o que, convenhamos, tem que caber ao locador, proprietário. Porque, afinal, esses impostos e taxas recaem – e são calculados sobre – um bem que garante renda ao dono e, não ao locador.

É como, nesse sentido, me permito entregar uma proposta à consideração desta Casa, na certeza de que, uma vez mais, poderei contar com o necessário apoio de Vossas Excelências.

Sala das Sessões, em 10 de agosto de 2011.

Deputado AUGUSTO CARVALHO

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

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 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.

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, 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 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.

PROJETO DE LEI N.º 4.185, DE 2012

(Do Sr. Giovanni 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.

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 acessoriedade. 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 - exibir 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 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.

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, 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 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 resilir 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.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 4.467, DE 2019 **(Do Sr. Reginaldo Lopes)**

Modifica o VII do art. 22 , da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. (Lei do Inquilinato) determinar que a obrigação de pagamento do IPTU seja responsabilidade do locador.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3253/2008.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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;

Art. 1º O inciso VIII do Art. 22 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.”

VIII - pagar os impostos e taxas, inclusive IPTU e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, independente de disposição em contrato;

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

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto pretende garantir com que o dever de pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana seja responsabilidade exclusiva do locador, em todo e qualquer caso, não permitindo que o contrato de locação disponha em contrário.

Atualmente, a Lei determina que o pagamento dos impostos seja uma obrigação do locador, mas que eventualmente pode ser repassado ao locatário, caso previsto em contrato. Desta forma, o locatário acaba por ficar com a responsabilidade, pois nenhum locador deixa de prever no contrato. O locatário é, na maioria das vezes, a parte frágil- principalmente aquele que loca imóvel para moradia- e é, conseqüentemente, quem mais sofre com esta imposição. Nada mais justo que o imposto pela propriedade seja responsabilidade do proprietário. É preciso garantir este direito ao locatário, evitando assim imposições de obrigação do proprietário.

Sala das Sessões, em 14 de agosto de 2019.

Reginaldo Lopes
Deputado Federal PT/MG

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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 - exibir 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 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.

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, 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 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.

.....

FIM DO DOCUMENTO
