



PROJETO DE LEI Nº ____/2023

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta o § 2º ao 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”, renumerando-se o parágrafo único, a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado.

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

“Art.22

§ 2º A descrição minuciosa elencada no inciso V deste artigo, caso solicitada, será considerada como vistoria para fins de assinatura do contrato de locação e não poderá ser cobrada a qualquer título do locatário, devendo:

I - ser acompanhada de fotografias, vídeos ou outras formas de imagens comprobatórias;

II - ser realizada pelo locador ou por terceiro contratado, ficando a cargo do locador o pagamento de honorários específicos para tal procedimento;

III – ser acompanhada pelo locatário, caso deseje, devendo o mesmo manifestar sua intenção no momento da solicitação, que será realizada mediante combinação prévia de dia e hora;

III - ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; e

IV - prever prazo de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do contrato de locação, para contestação do locatário.” (NR)

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

JUSTIFICATIVA





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Paulo Litro - PSD/PR

Apresentação: 28/02/2023 18:18:54,093 - Mesa

PL n.727/2023

A proposição ora apresentada visa regulamentar a vistoria nas locações de imóveis, estabelecendo-a como o laudo de vistoria de imóveis em contratos de locação.

Com efeito, como é consabido, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, assegura, em seu artigo 22, inciso I, que o locador deverá entregar ao locatário o imóvel em estado apropriado para a utilização do bem, assim como assegura, em seu artigo 23, inciso III, que o locatário deverá devolver o imóvel alugado no estado em que o recebeu.

Contudo, muitas vezes o imóvel alugado é recebido ou devolvido em estado deplorável de conservação, tornando pesados a comunicação entre as partes e a resolução dos problemas decorrentes. Assim, julgamos de fundamental importância regulamentar o instituto da vistoria, de forma a facilitar e proteger ambas as partes contratuais, eis que dessa forma pode-se comprovar a idoneidade do imóvel recebido e como deverá ser o mesmo entregue por ocasião de sua desocupação.

Como inexistente norma legal que trate do tema, as imobiliárias tomaram para si a responsabilidade de vistoriar o imóvel, imputando ao locatário os custos de tal procedimento, ainda que sem previsão legal.

Nesse sentido, cabe salientar que a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, já prevê, em seu artigo 22, inciso V, que o locatário poderá solicitar ao locador uma descrição pormenorizada do estado do imóvel, contendo, inclusive, referências a eventuais defeitos existentes, razão pela qual associamos à referida previsão legal a realização de vistoria, de forma a definir e regulamentar tal prática sem, no entanto, imputar encargo adicional ao locatário.

Por fim, tem-se ainda que, no momento da entrada no imóvel, as imobiliárias costumam fixar prazo de 48 horas para contestação da vistoria pelo locatário, prazo este bastante exíguo, considerando estar o locatário envolvido nos preparativos e na realização da mudança, não possuindo condições de verificar a real situação do imóvel e contestar tempestivamente eventuais problemas encontrados, acarretando prejuízos com “descobertas futuras”, principalmente durante os primeiros dias de ocupação.

Em consequência, o texto que ora propomos estabelece prazo de 10 dias úteis, contados da assinatura do contrato, para que o locatário conteste eventuais inconsistências encontradas por ocasião da ocupação do imóvel.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Paulo Litro - PSD/PR

Diante do exposto e, considerando a relevância da presente proposta, contamos com o apoio dos nobres pares desta Casa para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de fevereiro de 2023.

PAULO LITRO
Deputado Federal - PSD/PR

Apresentação: 28/02/2023 18:18:54.093 - Mesa

PL n.727/2023

