

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 sugestão formulada pelo combativo Deputado Aloízio Marcondes, 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, agora, a esta Comissão, pronunciar-se sobre a espécie, em consonância com os termos regimentais pertinentes.

E o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Tradicionalmente, em nosso País, nas locações residenciais e comerciais, o ônus 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 1993.



Deputado RICARDO CORRÊA

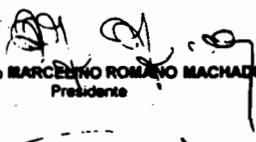
Relator

### 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 Rodofo, 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 apenas 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 consequentemente 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 9 de 08 de 1995.

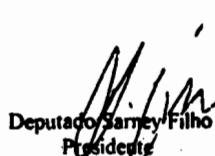
  
Deputado VALDIR COLATTO  
Relator

### 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 nº's 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 Sarme Filho, Presidente, Celso Russomanno e Maria Valadão, Vice-Presidentes, Darci Coelho, Salomão Cruz, Vilson Santini, Freire Júnior, Wilson Branco, Vanessa Felippe, Agnaldo Timóteo, Fernando Gabeira, Gilney Viana, Sérgio Carneiro, Gervásio Oliveira, Ricardo Barros, José Coimbra, Marcos Lima, Inácio Arruda, Nelson Otoch, Zulaiê Cobra, Domingos Dutra, Ivan Valente, Itamar Serpa e Elton Rohnelt.

Sala da Comissão, em 31 de agosto de 1995.

  
Deputado Sarme Filho  
Presidente

  
Deputado Valdir Colatto  
Relator

### EMENDA ADOTADA - CDCMAM

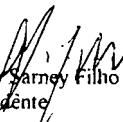
Dé-se ao artigo 1º do projeto a seguinte redação:

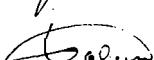
Art. 1º O inciso VIII, do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22.....

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro 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 31 de agosto de 1995.

  
Deputado Gilney Viana  
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 enquadram 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.

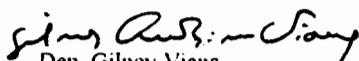
Acertado também o destaque do Exmo. Sr. Relator às locações de caráter não residenciais, na medida em que se alteram as relações, que embora de consumo se caracterizariam por relações de natureza direta ou indiretamente comercial, envolvendo compensações e negociações em bases diferenciadas e igualitárias 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, destacam-se 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 20 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 justificação 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 maio 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, Jardim 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