



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## **\*PROJETO DE LEI N.º 3.766, DE 2004** **(Do Sr. Pastor Francisco Olímpio)**

Altera o inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991; PARECERES DADOS AO PL 2503/1992 E CONSIDERADOS VÁLIDOS PARA O PL 3766/2004, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD.

### **NOVO DESPACHO:**

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 2503/1992 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 3766/2004 DO PL 3600/1993, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA ÀS COMISSÕES DE:  
DESENVOLVIMENTO URBANO;  
DEFESA DO CONSUMIDOR; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54, RICD),

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**(\*) Atualizado em 03/03/23, em razão de novo despacho. Apensados (4)**

## **S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior - PL 2503/92:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias - PL 2503/92::

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

IV - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação - PL 2503/92::

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

VI - Projetos apensados: 3253/08, 1995/11, 4185/12 e 4467/19

**PROJETO DE LEI N° \_\_\_\_\_ DE 2004.**

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

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, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2004.

---

**Deputado Pastor Francisco Olímpio**  
PSB/PE.

**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.

**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:

**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, 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 1993.

  
Deputado RICARDO CORRÊA

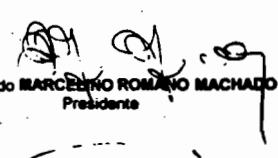
Relator

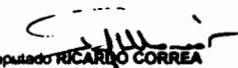
### III - PARECER DA COMISSÃO

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 Rodolfo, Nilmário Miranda e Maria Luiza Fontenele - Vice-presidentes; Helvécio Castello, Wilson Cunha, Armando Pinheiro, Felipe Mendes, César Bandeira, George Takimoto, Nelson Bonnier, 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

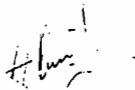
**COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS —**

**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI N° 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 Araújo 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 n° 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 n° 3.600/93.

Posteriormente, foi encaminhado à apreciação desta Comissão, onde lhe foram apensados os PLs n° 165/95 e n° 64/95.

Cabe a esta Comissão, na forma regimental, manifestar-se sobre os PLs n° 2.503-A/92; n° 3.600/93; n° 165/95 e; n° 64/95.

O Projeto de Lei n° 2.503-A/92 e os que lhe foram apensados visam alterar o disciplinamento da locação de imóveis urbanos, definido na Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato.

O PL n° 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.

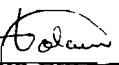
Entretanto, cumpre ressaltar que a locação residencial tem características bastante diferenciadas da locação não residencial. A primeira destina-se a prover uma moradia para abrigar uma família e tem uma função social relevante. Enquanto que a segunda destina-se a possibilitar o desenvolvimento de uma 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 28 de outubro 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

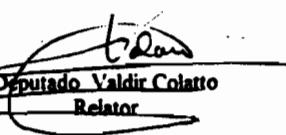
### III - PARECER DA COMISSÃO

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 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 Sarney Filho, Presidente, Celso Russomanno e Maria Valadão, Vice-Presidentes, Darcy 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 Rohmelt.

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 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 descriptiva 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.

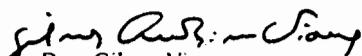
Acertado também o destaque do Exmo. Sr. Relator às locações de caráter não residenciais, na medida em que se alteram as relações, que embora de consumo se caracterizariam por relações de natureza direta ou indiretamente comercial, envolvendo compensações e negociações em bases diferenciadas e igualitárias 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 21 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

✓/ 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 relatorio.

## **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**

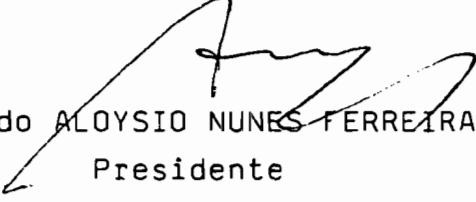
A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.503-B/92, dos de nºs 3.600/93 e 64/95, apensados; e, no mérito, pela aprovação do 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, Udon Bandeira, Adhemar de Barros Filho, Adylson Motta, Alzira Ewerton, Darci Coelho, Gerson Peres, Jardbas 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 3.253, DE 2008

(Do Sr. Zequinha Marinho)

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

## NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 3600/1993 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 3600/1993 o PL 3253/2008 e o PL 1995/2011, e, em seguida, apense-os ao PL 3766/2004

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.

É desrazoada 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 - 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:

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, porteiros eletrônicos 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.

#### **NOVO DESPACHO:**

Devido ao arquivamento do PL 3600/1993 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 3600/1993 o PL 3253/2008 e o PL 1995/2011, e, em seguida, apense-os ao PL 3766/2004

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 precípua 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 suprime 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 posseiro de garantidor de um bem de que o posseiro, 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, posseiro, 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

**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 - 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, porteiros 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. Giovani 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.

### **NOVO DESPACHO:**

Devido ao arquivamento do PL 2503/1992 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 2503/1992 o PL 4185/2012 e, em seguida, apense-o ao PL 3766/2004

**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, porteiros eletrônicos 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 resiliar 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, consequentemente, 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 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:

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 incumbe, 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, porteiros eletrônicos 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.

.....

.....

|                         |
|-------------------------|
| <b>FIM DO DOCUMENTO</b> |
|-------------------------|