

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a eles pertinentes”.

Autor: Deputado Feu Rosa

Relator: Deputado Mendes Ribeiro Filho

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe veda o repasse, pelo locador ao inquilino, do pagamento dos impostos e taxas, a ainda do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

A inclusa justificação, anotando tratar-se de reapresentação de proposta do ilustre Deputado Marcos Cintra, não apreciada na legislatura passada, observa que o mercado imobiliário comete grandes injustiças contra os que precisam alugar imóveis, dentre as quais se sobressai o abuso de exigir do locatário o pagamento das verbas ora consignadas, o que se busca agora evitar.

Em apenso, acha-se o PL nº 681, de 2003, do nobre Deputado Léo Alcântara, de igual teor, haja vista se tratar, igualmente, da reapresentação da mesma proposição já mencionada.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (antiga Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Turismo) aprovou ambas as proposições, na forma de substitutivo, pelo qual fica vedado o repasse, pelo locador ao inquilino, dos impostos e do prêmio de seguro

complementar, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvada a possibilidade da transferência para o locatário do pagamento das taxas.

Cuida-se de apreciação final das comissões, sem que, nesta, escoado o prazo regimental, sobreviessem emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição principal, o PL nº 681/03, a ela apensada, bem como o substitutivo da Comissão predecessora atendem aos pressupostos de constitucionalidade (competência da União e atribuição do Congresso Nacional para legislar sobre Direito Civil, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e juridicidade (adequação aos princípios informadores de nosso ordenamento).

A técnica legislativa empregada pela proposição principal é adequada à Lei Complementar nº 95/98. Com relação ao PL nº 681/03, nota-se que não há artigo inaugural, com o objeto da lei; e quanto ao substitutivo, não há indicação da nova redação do dispositivo legal alterado - "(NR)".

Passa-se ao mérito.

Preliminarmente, cabe sublinhar que a alteração da Lei nº 8.245/91, a fim de buscar o objetivo colimado pelas proposições, é correta, haja vista o art. 2.036 do Código Civil dispor que a locação de prédio urbano, sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.

Uma das críticas mais freqüentes que se fazem ao mercado de locação de imóveis urbanos, em nosso país, consiste, realmente, no repasse usual, ao locatário, do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidem sobre o imóvel objeto da locação.

A crítica procede.

O IPTU, assim como o seguro contra fogo, devem ser suportados, sempre, pelo locador, porque inerentes à propriedade imobiliária.

Não é plausível que o candidato a locatário somente consiga um local para sua moradia se consentir no repasse contratual desses encargos. Como se sabe, o que era para ser uma exceção – conforme a parte final do inciso VIII do art. 22 da lei locatícia: “... salvo disposição expressa em contrário no contrato” – tornou-se a regra, a funcionar como mecanismo de chantagem em desfavor da parte hipossuficiente da relação jurídica.

Por outro lado, tem razão o substitutivo da Comissão predecessora, ao excluir o pagamento das taxas, que, assim, continuarão a poder ser repassadas ao locatário, se o contrato assim dispuser. O pagamento de taxa implica numa contraprestação do Poder Público, a qual, na hipótese, estará a serviço do locatário que habitar o imóvel locado.

Por derradeiro, observo que não se recomenda a revogação do art. 25, pois o mesmo se refere, também, ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio, estas sim, justamente, a cargo do locatário. Basta que o mesmo seja adaptado à nova redação proposta para o inciso VIII do art. 22.

Em face do exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL nº 580, de 2003, e do PL nº 681, de 2003, na forma do substitutivo a eles oferecido na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, com as emendas ora oferecidas.

Sala da Comissão, em 14 de outubro de 2004.

Deputado Mendes Ribeiro Filho
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO AO PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003, E AO PROJETO DE LEI Nº 681, DE 2003

EMENDA Nº 01

Dê-se ao art. 2º do substitutivo a seguinte redação:

" Art. 2º O inciso VIII do art. 22, e o art. 25, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

'Art. 22

.....

..

VIII – pagar:

a) os impostos e o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedado o repasse, sob qualquer forma ou justificativa, destes encargos ao locatário;

b) as taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

.....(NR) "

"Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das taxas e das 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 (NR).”

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Mendes Ribeiro Filho
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO AO PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003, E AO PROJETO DE LEI Nº 681, DE 2003

EMENDA Nº 02

Suprime-se o art. 4º do substitutivo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2004.

Deputado Mendes Ribeiro Filho
Relator

2004.5203.020