



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.090-A, DE 2003

(Do Sr. Zico Bronzeado)

Altera a Lei do Inquilinato para dispor sobre o pagamento de tributos; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela aprovação (relator: DEP. ALMEIDA DE JESUS).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE: ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24, II

S U M Á R I O

I – Projeto Inicial

II – Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1. O Art. 25 da Lei Nº 8.245 de 18 de Outubro de 2001, passa a viger com a seguinte redação:

“Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.”

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

JUSTIFICATIVA

Embora em seu artigo 22 a Lei 8.245 estabeleça que cabe ao Locador o pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, a expressão “salvo disposição expressa em contrário no contrato”, abre a possibilidade, na prática tornada regra para os contratos de locação, de que o ajuste entre locador e locatário remeta para o locatário a responsabilidade pelo pagamento de tributo próprio do patrimônio, o IPTU p.ex., onerando substancialmente o custo do aluguel.

Em defesa desta norma poder-se-ia arguir que a negociação livre produz efeitos de desconto no preço do aluguel, entretanto, é comum que o Município altere alíquotas, taxas de reajustes e valores das plantas, o que costuma significar acréscimo não negociado de custo ao locador.

Sendo assim, é importante, em defesa do consumidor e do locador, parte mais frágil na relação de inquilinato, estabelecer que impostos incidentes sobre o imóvel seja de responsabilidade do locador e somente dele, o que desonera o locatário e contribui para a normalidade dos contratos.

Conto nestes termos com o apoio dos nobres pares.

Sala das sessões, em 25 de setembro de 2003.

ZICO BRONZEADO
Deputado Federal PT/AC

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção IV Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

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

II - servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, 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.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.090, de 2003, de autoria do Deputado Almeida de Jesus, prevê uma única alteração na Lei 8.245, de 2001, conhecida como Lei do Inquilinato: a eliminação da palavra “tributos” do corpo do *caput* do art. 25.

A Lei em vigor diz, em seu art. 25:

“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”.

Caso aprovado o Projeto de Lei em tela, a nova redação não fará referência a “tributos”, todo o restante permanecendo. Os tributos ficarão, por consequência, sob a responsabilidade do locador.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Meritório o Projeto de Lei do nobre Deputado Zico Bronzeado.

Como o próprio autor diz em sua justificação, é fato que a livre negociação entre locador e inquilino é que acaba por determinar o preço do aluguel. Não obstante, é fato também que, com alguma freqüência, ocorrem elevações nos valores dos tributos após a celebração do contrato de aluguel. Em tais ocasiões o locatário, parte mais fraca na relação de inquilinato, passa a arcar com ônus adicionais, relativamente aos valores que haviam sido combinados, sem ter participado de negociação neste sentido. Daí a razão da proposição.

Ao eliminar do texto da lei a previsão de que ao locatário “poderá” ser atribuída a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, além dos “encargos e despesas ordinárias de condomínio”, os impostos passarão a ser responsabilidade legal e de fato do locador. Não obstante os efeitos, sobre o preço da locação, da interação entre locador e locatário no mercado, com a nova redação o locatário ficará protegido das eventuais elevações dos tributos incidentes sobre os imóveis.

Pelas razões expostas, **VOTAMOS PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 2.090, DE 2003.**

Sala da Comissão, em 3 de junho de 2004.

Deputado **ALMEIDA DE JESUS**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 2.090/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Almeida de Jesus.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Gonzaga Mota - Presidente, Dr. Benedito Dias - Vice-Presidente, Bernardo Ariston, Edson Ezequiel, Fernando de Fabinho, Gerson Gabrielli, Jorge Boeira, Léo Alcântara, Lupércio Ramos, Múcio Sá, Nelson Marquezelli, Osório Adriano, Reinaldo Betão, Ronaldo Dimas, Sergio Caiado, Giacobo, Júlio Redecker, Paulo Afonso e Zico Bronzeado.

Sala da Comissão, em 9 de junho de 2004.

Deputado GONZAGA MOTA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO