



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 580-A, DE 2003 (DO SR. FEU ROSA)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes" tendo parecer da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, pela aprovação deste, e do de nº 681/03, apensado, com substitutivo (relator: DEP. RONALDO DIMAS).

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões – Art. 24,II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: PL 681/03

III - Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio:

- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- complementação de voto
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei veda o repasse, ao inquilino, do pagamento dos impostos e taxas, e ainda do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Art. 2º 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, vedado o repasse, sob qualquer forma ou justificativa, destes encargos ao locatário. (NR)”

.....

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

Art. 4º Fica revogado o art. 25 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei é a reapresentação do PL nº 3355 de 2000, originalmente do nobre Deputado MARCOS CINTRA. O término da legislatura, o envio ao arquivo da proposição e não-reeleição do primeiro signatário nos impulsiona a reelaborá-lo para coloca-lo novamente em tramitação na Casa, uma vez que somos favoráveis à idéia que traz. Por estas razões faço minhas as palavras dos autores, favoráveis à idéia que traz . Por estas razões faço minhas as palavras do autor reproduzindo aqui a justificção originária.

O mercado imobiliário comete grande injustiça contra os que precisam alugar imóveis neste país. Por disposição expressa no contrato, o locador transfere para o locatário a obrigação de pagar os tributos municipais.

A Lei que rege as locações dos imóveis urbanos, a de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, é clara em seu inciso VIII do art. 22: que a obrigação de pagar os impostos e taxas é do locador. Entretanto, por disposição existente nesse inciso, os locatários são obrigados a pagar os tributos incidentes sobre o imóvel, como por exemplo o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Ao mesmo tempo, o artigo 25, desta mesma Lei, dá o direito ao locador de cobrar esses tributos juntamente com o aluguel do mês.

Para impedir este abuso, estamos propondo este projeto com o objetivo de proibir a transferência dessa obrigação ao locatário. O proprietário do imóvel deve assumir todos os encargos tributários. Também, revogamos o artigo que permite ao locador cobrar do locatário os encargos e outras despesas, juntamente com o aluguel.

Ademais, proibimos expressamente que tais encargos sejam repassados, sob qualquer forma, ao locatário.

Sala das Sessões, em 01 de abril de 2003.

Deputado FEU ROSA

<p style="text-align: center;">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

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, porteiro 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 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.

.....
.....

PROJETO DE LEI

N.º 681, DE 2003

(Do Sr. Léo Alcântara)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-580/2003.

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - ART. 24, II RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 3º 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, vedado o repasse, sob qualquer forma ou justificativa, destes encargos ao locatário.
(NR)

.....

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

Art. 3º Fica revogado o artigo 25 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

JUSTIFICAÇÃO

O mercado imobiliário comete grande injustiça contra os que precisam alugar imóveis neste país. Por disposição expressa no contrato, o locador transfere para o locatário a obrigação de pagar os tributos municipais.

A Lei que rege as locações dos imóveis urbanos, a de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, é clara em seu inciso VIII do art. 22: que a obrigação de pagar os impostos e taxas é do locador. Entretanto, por disposição nesse inciso os locatários são obrigados a pagar os tributos incidentes sobre o imóvel, como por exemplo o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Ao mesmo tempo, o artigo 25, desta mesma Lei, dá o direito ao locador de cobrar esses tributos juntamente com o aluguel do mês.

Para impedir este abuso, estamos propondo este projeto com o objetivo de proibir a transferência dessa obrigação ao locatário. O proprietário do imóvel deve assumir todos os encargos tributários. Também, revogamos o artigo que permite ao locador cobrar do locatário os encargos e outras despesas, juntamente com o aluguel.

Ademais, proibimos expressamente que tais encargos sejam repassados, sob qualquer forma, ao locatário.

Proposição nesse sentido foi apresentada pelo Deputado Marcos Cintra, tendo sido arquivada em decorrência do término da legislatura passada.

Pelas razões expostas pedimos o apoio dos nobre pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 08 de abril de 2003.

Deputado LEO ALCÂNTARA

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

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, porteiro 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 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 ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela foi originalmente apresentado na legislatura anterior pelo Deputado Marcos Cintra. Nesta legislatura foi reapresentado pelo Deputado Feu Rosa e, na forma do projeto aqui apensado, pelo Deputado Léo Alcântara..

Trata-se de projeto de lei que veda o repasse, por parte do locador ao inquilino, do pagamento dos impostos e taxas ou do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

Nesse sentido, altera o inciso VIII do art.22, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata das obrigações do locador, confirmando a responsabilidade do mesmo sobre impostos, taxas e o seguro complementar contra fogo e proibindo o repasse, sob qualquer forma ou justificativa destes encargos ao locatário.

O projeto revoga, ainda, o art. 25 da mesma Lei, que permite ao locador a cobrança das citadas verbas, quando atribuída a responsabilidade ao locatário por contrato, juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

O Projeto de Lei nº 681, de 2003, do Sr. Léo Alcântara, como trata de uma reapresentação, tem o mesmo teor.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Economia, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o projeto em epígrafe e seu apensado no que tange ao mérito econômico da matéria.

Com efeito, é público e notório que o ordenamento jurídico dos contratos locatícios, amparado pela Lei 8.245/91, logrou êxito em reequilibrar o

mercado imobiliário, o qual, por muitos anos, sofreu sérias distorções, em função de uma excessiva proteção aos locatários, redundando na escassez de oferta de imóveis e na elevação do preço dos aluguéis e prejudicando os novos locatários em benefício dos antigos. De fato, a adoção da liberdade de contratar em detrimento do dirigismo contratual antes vigente, através de um diploma legal de consenso, trouxe flagrantes benefícios tanto a locadores como a locatários, já que se viu, desde então, um expressivo aumento na oferta de imóveis para locação, que, em muitos casos, implicou a redução do valor dos aluguéis, bem como do contencioso jurídico relativo ao mercado imobiliário. Isto posto, entendemos que quaisquer modificações na Lei do Inquilinato devem ser analisadas de forma bastante criteriosa.

A transferência, do locador para o locatário, da responsabilidade quanto ao pagamento dos tributos referentes ao imóvel, pelo ordenamento jurídico atual, é cláusula contratual acordada livremente entre as partes. Sendo objeto de um pacto contratual, a transferência do tributo, se efetivada, passa a integrar a formação do preço da locação, que se sujeita, no que tange à remuneração do proprietário, às relações entre oferta e procura de imóveis. No que tange aos contratos vigentes, a vedação ora proposta caracterizaria interferência indevida em uma relação comercial já firmada, com nítido prejuízo a uma das partes, o que a tornaria imprópria do ponto de vista das normas constitucionais que regem os atos jurídicos perfeitos.

No que tange a contratos futuros, no entanto, a extinção da possibilidade de transferência de encargos poderá trazer algum benefício efetivo ao locatário, ainda que, mantidas as mesmas condições de mercado, o tributo ao encargo do locador implicaria uma tendência ao aumento do aluguel na mesma proporção.

Não obstante, acreditamos que a explicitação do custo efetivo da locação trará mais transparência ao mercado imobiliário e possibilitará maior poder de negociação aos locatários, que poderão melhor analisar suas reais possibilidades de pagamento. Ademais, a responsabilidade exclusiva do pagamento dos encargos tributários e prêmios de seguro por parte dos locadores evitará que inadimplências de locatários desonestos possam prejudicar aqueles e impor custos adicionais ao mercado de aluguéis.

Concluimos que o fim da possibilidade da convenção de transferência de tributos e encargos não deverá ter um efeito substancial na redução

do efetivo preço da locação, já que este é, de fato, definido pela efetiva remuneração percebida pelo proprietário, norteador a sua disposição em ofertar o imóvel. A nosso ver, no entanto, tal modificação contribuirá para dar mais transparência ao mercado, o que, a médio e longo prazos, definirá uma relação mais equilibrada entre locadores e locatários.

O projeto apensado, do ilustre Deputado Léo Alcântara, trata da mesma matéria do projeto original, sendo, portanto, igualmente meritório, motivo pelo qual optamos por apresentar um Substitutivo que componha os dois projetos, resultando na sua aprovação simultânea.

Pelas razões expostas, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 580, de 2003 e do Projeto de Lei nº 681, de 2003, na forma do Substitutivo anexo.**

Sala da Comissão, em 30 de julho de 2003 .

Deputado RONALDO DIMAS

Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei veda o repasse ao inquilino, por parte do locador, da responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas, e ainda do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Art. 2º 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, vedado o repasse, sob qualquer forma ou justificativa, destes encargos ao locatário. “

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

Art. 4º Fica revogado o art. 25 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Sala da Comissão, em 30 de julho de 2003.

Deputado RONALDO DIMAS

Relator

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela foi originalmente apresentado na legislatura anterior pelo Deputado Marcos Cintra. Nesta legislatura foi reapresentado pelo Deputado Feu Rosa e, na forma do projeto aqui apensado, pelo Deputado Léo Alcântara..

Trata-se de projeto de lei que veda o repasse, por parte do locador ao inquilino, do pagamento dos impostos e taxas ou do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

Nesse sentido, altera o inciso VIII do art.22, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata das obrigações do locador, confirmando a responsabilidade do mesmo sobre impostos, taxas e o seguro complementar contra fogo e proibindo o repasse, sob qualquer forma ou justificativa destes encargos ao locatário.

O projeto revoga, ainda, o art. 25 da mesma Lei, que permite ao locador a cobrança das citadas verbas, quando atribuída a responsabilidade ao locatário por contrato, juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

O Projeto de Lei nº 681, de 2003, do Sr. Léo Alcântara, como trata de uma reapresentação, tem o mesmo teor.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Economia, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o projeto em epígrafe e seu apensado no que tange ao mérito econômico da matéria.

Com efeito, é público e notório que o ordenamento jurídico dos contratos locatícios, amparado pela Lei 8.245/91, logrou êxito em reequilibrar o mercado imobiliário, o qual, por muitos anos, sofreu sérias distorções, em função de uma excessiva proteção aos locatários, redundando na escassez de oferta de imóveis e na elevação do preço dos aluguéis e prejudicando os novos locatários em benefício dos antigos. De fato, a adoção da liberdade de contratar em detrimento do dirigismo contratual antes vigente, através de um diploma legal de consenso, trouxe flagrantes benefícios tanto a locadores como a locatários, já que se viu, desde então, um expressivo aumento na oferta de imóveis para locação, que, em muitos casos, implicou a redução do valor dos aluguéis, bem como do contencioso jurídico relativo ao mercado imobiliário. Isto posto, entendemos que quaisquer modificações na Lei do Inquilinato devem ser analisadas de forma bastante criteriosa.

A transferência, do locador para o locatário, da responsabilidade quanto ao pagamento dos tributos referentes ao imóvel, pelo ordenamento jurídico atual, é cláusula contratual acordada livremente entre as partes. Sendo objeto de um pacto contratual, a transferência do tributo, se efetivada, passa a integrar a formação do preço da locação, que se sujeita, no que tange à remuneração do proprietário, às relações entre oferta e procura de imóveis. No que tange aos contratos vigentes, a vedação ora proposta caracterizaria interferência indevida em uma relação comercial já firmada, com nítido prejuízo a uma das partes, o que a tornaria imprópria do ponto de vista das normas constitucionais que regem os atos jurídicos perfeitos.

No que tange a contratos futuros, no entanto, a extinção da possibilidade de transferência de encargos poderá trazer algum benefício efetivo ao locatário, ainda que, mantidas as mesmas condições de mercado, o tributo ao encargo do locador implicaria uma tendência ao aumento do aluguel na mesma proporção.

Não obstante, acreditamos que a explicitação do custo efetivo da locação trará mais transparência ao mercado imobiliário e possibilitará maior poder de negociação aos locatários, que poderão melhor analisar suas reais possibilidades de pagamento. Ademais, a responsabilidade exclusiva do pagamento dos encargos tributários e prêmios de seguro por parte dos locadores evitará que inadimplências de locatários desonestos possam prejudicar aqueles e impor custos adicionais ao mercado de aluguéis.

Concluimos que o fim da possibilidade da convenção de transferência de tributos e encargos não deverá ter um efeito substancial na redução do efetivo preço da locação, já que este é, de fato, definido pela efetiva remuneração percebida pelo proprietário, norteando a sua disposição em ofertar o imóvel. A nosso ver, no entanto, tal modificação contribuirá para dar mais transparência ao mercado, o que, a médio e longo prazos, definirá uma relação mais equilibrada entre locadores e locatários.

O projeto apensado, do ilustre Deputado Léo Alcântara, trata da mesma matéria do projeto original, sendo, portanto, igualmente meritório.

Acreditamos, contudo, que deva ser mantida a possibilidade de que a responsabilidade pelo pagamento de taxas possa ser transferida ao locatário,

caso esta transferência seja pactuada no contrato. Isto porque as taxas estão efetivamente ligadas ao uso do imóvel, por representarem a contrapartida de serviços prestados pelo Poder Público, em benefício do ocupante do imóvel e não necessariamente ao seu proprietário. Nesse sentido, optamos por introduzir uma modificação, na forma de um Substitutivo que a acompanha com os dois projetos.

Pelas razões expostas, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 580, de 2003 e do Projeto de Lei nº 681, de 2003, na forma do Substitutivo anexo.**

Sala da Comissão, em 1º de outubro de 2003 .

Deputado RONALDO DIMAS

Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei veda o repasse ao inquilino, por parte do locador, da responsabilidade pelo pagamento de impostos e do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Art. 2º 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:

- 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; “*

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

Art. 4º Fica revogado o art. 25 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Sala da Comissão, em 1º de outubro de 2003.

Deputado RONALDO DIMAS

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 580/2003, e o PL 681/2003, apensado, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ronaldo Dimas, que apresentou Complementação de Voto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Ronaldo Dimas e Giacobbo - Vice-Presidentes, Alceste Almeida, Bismarck Maia, Carlos Melles, Fernando de Fabinho, Reinaldo Betão, Rubens Otoni, Virgílio Guimarães, Zico Bronzeado, Antônio

Carlos Magalhães Neto, Átila Lira, Edson Ezequiel, Nice Lobão e Ronaldo Vasconcellos.

Sala da Comissão, em 8 de outubro de 2003.

Deputado GIACOBO
Presidente em exercício

PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003

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

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei veda o repasse ao inquilino, por parte do locador, da responsabilidade pelo pagamento de impostos e do prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

Art. 2º 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:

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; “

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

Art. 4º Fica revogado o art. 25 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Sala da Comissão, em 8 de outubro de 2003.

Deputado GIACOBO
Presidente em exercício