

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PROJETO DE LEI Nº 580, DE 2003 (Apenso o PL 681, 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 elas pertinentes

Autor: Deputado Feu Rosa

Relator: Deputado AYRTON XEREZ

### **VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO SÉRGIO BRITO**

Trata-se de projeto de Lei que pretende vedar 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.

Ao projeto foi apensado o de nº 681 de 2003, de autoria do nobre Deputado Leo Alcântara que propõe as mesmas alterações da proposição principal.

### **VOTO**

Não podemos concordar com as ponderações dos ilustres proponentes pelas razões abaixo apontadas.

Primeiro aspecto inafastável, diz com o respeito aos usos e costumes sedimentados no mercado, a recordar princípios até mesmo estampados na legislação civil, não existindo motivo para contrariar tal vontade,

reiteradamente expressa e aceita. Em outras palavras: a população jamais almejou a mudança de regra, que adviria da aprovação do Projeto, sem embargo da admiração pelo seu autor.

Segundo aspecto relevante, pertine a clara consideração de ordem econômica: como em qualquer negócio privado, certeza que em absoluto, não se restringe à locação imobiliária, o acréscimo dos custos do vendedor, fornecedor ou, como é o caso, do locador, repercutirá em acréscimo ao menos de igual monta, no preço pago pelo comprador, pelo adquirente, pelo locatário. Não é preciso buscar maiores subsídios, bastando averiguar, por exemplo, que aumentos de impostos da indústria, repercutem no preço pago pelos consumidores, e assim por diante.

No caso específico: se o locador passar a suportar os encargos indigitados no Projeto, por evidente os repassará ao valor do aluguel.

E neste ponto, teme-se grave consequência: ao repassar tais custos, lembrada a anualidade da correção do aluguel (prestigiada desde o Plano Real, ao menos), por certo o locador adicionará margem de risco sobre os encargos (como prever de outro modo, que a manutenção do condomínio não sofrerá aumento no correr do ano, a gerar-lhe eventual prejuízo?). Ora, esses repasses se farão aos inquilinos, o aumento provável das despesas se transformará, para o Locatário – e não para o Locador – aumento confirmado. Tudo a redundar em ônus aos locatários e poder significar incremento inflacionário, calçado em singela expectativa de aumento de custos.

Teme-se por fim, com a pretendida alteração de aspecto pontual da atual legislação, o desvirtuamento da Lei n. 8245/91, que ótimos resultados vem apresentando nesses 17 anos de vigência, certeza inferida pelos Tribunais, pelos Doutrinadores, por todas as Comissões dos Poderes Executivo e Legislativo que já tiveram oportunidade de analisar o tema<sup>1</sup>.

Quando se enxerga com clareza a relação locatícia, permite-se a rápida satisfação das exigências da população e, é lógico, o incremento dos investimentos, o aumento da quantidade de imóveis para

---

<sup>1</sup> É sintomático que a atual lei tenha nascido dos debates de grandes nomes, com distintas atuações: o hoje Desembargador Silvio Capanema, os advogados Geraldo Simões e Pedro Cantisano, o empresário Hubert Gebara; e que depois, tenha sido bastante discutida por especialistas reunidos sob a coordenação de Lair Krahenbul, hoje Secretário de Governo do Estado de S. Paulo.

locação. Esse desiderato foi sem dúvida alguma, alcançado pela atual - e equilibrada<sup>2</sup> - lei de locações. Diga-se, sempre que se alvitrou pender para um dos lados da relação locatícia – qualquer deles – mais mal<sup>3</sup> do que bem se findou fazendo.

Estas em resumo, as razões para pugnar pela rejeição dos projetos em apreço.

Por todo o exposto, o nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa mas no mérito pela rejeição dos PLs nºs 580 e 681 de 2003.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2008.

Deputado SÉRGIO BRITO

2008\_13564\_ Sérgio Brito

---

<sup>2</sup> A esse respeito, Jaques Bushatsky (Nulidade de Cláusula em contrato de locação, Revista dos Tribunais 736/117) observa, condenando veementemente idéias em favor de uma ou de outra parte na relação de locação: “*Ou seja, a lei tratou de matéria de ordem pública organizando as locações e não se amesquinhou para enganadamente favorecer locadores ou locatários. Regrou, protegeu e organizou o aluguel de imóveis. Estas considerações servem para averiguar o exato objetivo da lei, cuja elisão proíbe o artigo 45. A Lei 8.245/91 tem por fim regular a locação de imóveis urbanos, disciplinar o mercado e possibilitar seu pacífico desenvolvimento, em perfeita consonância com o direito constitucional à moradia. Logo, abusivas não serão as cláusulas contratuais que prejudiquem o inquilino, mas, sim, os dispositivos que se desviem do norte legal – regular e desenvolver as locações*”

<sup>3</sup> Levando Waldir de Arruda M. Carneiro (Anotações à Lei do Inquilinato, editora Revista dos Tribunais, 2000, p. 412) a comentar, sobre a proteção ao inquilinos protegidos, tais como os templos religiosos: “*É bastante discutível a eficácia dessa espécie de proteção legal. (...) os pretendentes a tais locações enfrentam a justificada retração dos locadores, que preferem alugar os seus imóveis a qualquer um que não se inclua na relação de “protegidos” pelo artigo em pauta. Quando dão sorte, são obrigados a aceitar valores de aluguel muito superiores aos normais, exigidos para compensar as desvantagens dessas espécies de locações*” (SIC).