

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 tema¹.

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

¹ É sintomático que a atual lei tenha nascido dos debates de grandes nomes, com distintas atuações: o hoje Desembargador Sílvio 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 equilibrada² - lei de locações. Diga-se, sempre que se alvitrou pender para um dos lados da relação locatícia – qualquer deles – mais mal³ 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

² 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”*

³ 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).