

PROJETO DE LEI Nº ..., de 2011
(Do Deputado AUGUSTO CARVALHO)

Modifica dispositivo da Lei nº 8.425, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos.

Art. 1º - O inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.425, de 18 de outubro

De 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 – O locador é obrigado a:

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.”

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

JUSTIFICAÇÃO

Ao alugar seu imóvel, o locador transfere ao locatário o direito de uso daquele imóvel, seus demais direitos e obrigações continuando íntegros.

Já as obrigações do locatário estão minuciosamente definidas em todos os 12 incisos do art. 23 da já mencionada Lei nº 8.245, de 2011.

Pode-se observar, ao longo desse rol, que o locatário tem que manter o imóvel em condições de moradia, exigindo do locador, o dono, as obras e os consertos necessários para tal. Paga, ainda, aquelas despesas de condomínio que, por via transversa, costumam valorizar o local onde mora, sem ser seu dono, despesas que têm o objetivo precípuo de permitir a vida em comum dentro de um condomínio residencial.

Em resumo: o locatário cuida da conservação, mas, em nenhum instante, interfere no direito de propriedade do locador. Este, por sua vez, tem que manter sólida a condição jurídica de um instrumento de renda de que ele, seus familiares e descendentes se poderão valer pelos tempos afora.

O pagamento de impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado é condição indispensável para que

se mantenha, frente à administração pública , aquele direito de propriedade a que nos referimos.

Ora, a expressão que estou propondo se suprime do inciso VIII do art. 22 (salvo dispositivo expresso em contrário no contrato), busca exatamente jogar nos ombros do locatário a defesa de uma propriedade que não lhe pertence, que não lhe representa fonte de renda. Admitir a redação atual é colocar uma possibilidade de o proprietário do imóvel encarregar um simples posseiro de garantidor de um bem de que o posseiro, por óbvio, não é o dono.

Pode-se argumentar que sendo um contrato a manifestação consensual de dois ou mais acordantes, a estes caberia definir as condições contratuais , desde que tais condições não ferissem nosso ordenamento jurídico. Mas o que estamos sugerindo não é retirar dos contratos sua característica básica, mas, sim, impedir que exatamente um dispositivo legal abra a perspectiva de o locatário, posseiro, cuidar da situação do imóvel ante a autoridade pública, o que, convenhamos, tem que caber ao locador, proprietário. Porque, afinal, esses impostos e taxas recaem – e são calculados sobre – um bem que garante renda ao dono e, não ao locador.

É como, nesse sentido, me permito entregar uma proposta à consideração desta Casa, na certeza de que, uma vez mais, poderei contar com o necessário apoio de Vossas Excelências.

Deputado AUGUSTO CARVALHO

