



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.995, DE 2011

(Do Sr. Augusto Carvalho)

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

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 3600/1993.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 suprima 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, possessor, 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.

Sala das Sessões, em 10 de agosto de 2011.

Deputado AUGUSTO CARVALHO

<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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**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 equipamento 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 o 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, provocadas 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 comprovadas 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.

FIM DO DOCUMENTO