



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 64, DE 1995

(Do Sr. Zaire Rezende)

Altera a redação do inciso V e acrescenta parágrafo ao artigo 22 da Lei nº 8.245, de 13 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O artigo 22 da Lei nº 8.245, de 13 de outubro de 1991 passa a vigorar com nova redação no inciso V e, passando o atual parágrafo único a primeiro, acrescido de um parágrafo, com a seguinte redação:

"Art. 22.....
.....

V - declarar, no contrato, as condições de conservação e o estado das instalações e equipamentos do imóvel;
.....
.....

§ 2º. O locatário, em noventa dias, pode denunciar a locação, se verificar que as condições do imóvel são diferentes das declaradas no contrato, ficando dispensado do pagamento da multa referida no art. 4º desta Lei."

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Este Projeto de Lei tem por objetivo assegurar ao locatário o direito de verificar cuidadosamente as condições do imóvel tomado em locação. Na

maioria das vezes o locatário só visita o imóvel em uma ou duas oportunidades antes de proceder à assinatura do contrato, expondo-se desta maneira a surpreender-se com as condições gerais do imóvel. As imobiliárias assinalam um prazo máximo de duas horas (durante o período comercial) para as visitas ao imóvel anunciado para locação e neste intervalo é impossível ao pretendente locatário verificar com maior precisão qual o estado geral de conservação do imóvel, das suas instalações e equipamentos (infiltrações, ferrugem no encanamento, instalações elétricas, etc).

O prazo de noventa dias parece ser suficiente para que o locatário tome ciência de forma ampla e detalhada das condições do imóvel que ocupa. Caso verifique irregularidades nas condições, tais como fixadas no contrato, poderá denunciá-lo sem que tenha que arcar com multas pela rescisão extemporânea da locação.

Sala das Sessões, em 11 de Setembro de 1995.


Deputado ZAIRES REZENDE

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

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 I

Da locação em geral

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Seção IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

V — fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

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.
-
-