



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI

Nº 3.438, DE 2000

(Do Sr. Cezar Schirmer)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 693, DE 1999)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso VIII do art. 22, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.

.....

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, vedada qualquer disposição em contrário no contrato (NR);

.....”

Art. 2º O caput do art. 25, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram (NR).

.....”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

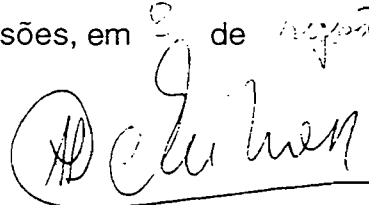
JUSTIFICAÇÃO

Embora a lei locatícia preveja como exceção a atribuição ao locatário da responsabilidade pelo pagamento dos tributos que incidem sobre o imóvel locado (destacando-se o IPTU), esta é a prática adotada em praticamente todos os contratos. Trata-se de uma imposição do locador ao locatário, sem a qual este não consegue o imóvel.

Evidentemente, tal prática é injusta, pois quem deve suportar o pagamento dos tributos que incidem sobre o imóvel locado é o locador, o proprietário do bem.

Procuramos, com a apresentação deste projeto de lei, corrigir essa injustiça, em benefício dos milhões de locatários de imóveis em nosso país, e, para tanto, contamos com o endosso de nossos Pares nesta Casa.

Sala das Sessões, em 9 de agosto de 2000.



Deputado CEZAR SCHIRMER

**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 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 - exhibir 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 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.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

.....
.....