



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº _____, de 2012
(Do Sr. Giovanni Cherini)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para vedar a possibilidade de previsão contratual de pagamento de impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo pelo locatário do imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22

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

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

“Art. 37

§1º Independentemente de previsão no contrato firmado, o locatário poderá substituir a garantia exigida pelo locador por qualquer outra prevista nos incisos I a IV deste artigo, desde que se mantenha equivalência com a garantia substituída.

§2º A substituição da fiança por quaisquer uma das outras garantias previstas neste artigo libera automaticamente o fiador.

§3º A comunicação formal da substituição da garantia constituirá cláusula contratual, independentemente de sua transcrição no contrato de locação, salvo se o locador demonstrar, de forma cabal, que a substituição lhe causa prejuízo.

§4º É vedada, sob pena de nulidade:

I – mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação;

II – a previsão contratual de renúncia a direito ou de prerrogativa processual do locatário ou do fiador, previstos em lei; e

III – a atribuição ao locatário de responsabilidade que a lei atribui ao locador.”(NR)

“Art. 44.....

V – exigir do interessado na locação, ainda que informalmente, dados de sua declaração de imposto de renda ou de qualquer outro documento coberto por sigilo legal, como condição para contratar.”
(NR)

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

JUSTIFICATIVA

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) atribui ao locador a obrigação do pagamento dos impostos e taxas, além do prêmio de seguro complementar contra incêndio, que “incidam ou venham a incidir sobre o imóvel”, mas permite que a mesma seja repassada ao locatário, caso haja acordo em contrato. O inquilino é a parte mais fraca desta relação. Por isso, é praxe de mercado que todos estes encargos sejam por ele assumidos.

O Imposto Territorial Urbano (IPTU) é um imposto sobre a propriedade e não sobre o uso do imóvel. O surgimento, a transmissão e a extinção do IPTU, segue o imóvel, com vinculação de acessoriedade. Logo, no vocabulário jurídico, trata-se de uma obrigação *propter rem*, ou seja, obrigação que, segundo Orlando Gomes, nasce de um direito real do devedor sobre determinada coisa, ou ainda, vincula-se a um direito real, ou a determinada coisa que o devedor é proprietário ou possuidor, como ajuíza Maria Helena Diniz.

Um exemplo prático explica a natureza do tributo. Ao adquirir um imóvel com dívida de IPTU anterior à transferência, o adquirente passa a ser o novo devedor, porque o respectivo crédito tributário permanece vinculado ao imóvel. O mesmo ocorre com o IPVA de um veículo, outro tributo que compartilha o rol de obrigações *propter rem*. Em resumo, as obrigações com esta natureza

caracterizam-se pela sua ligação com o objeto, o que significa que se transmitem aos adquirentes da coisa à qual estão ligadas.

Ao remeter a decisão sobre o pagamento do IPTU a “convenções particulares”, a Lei do Inquilinato vai de encontro ao direcionamento de outras normas legais assim como à jurisprudência.

*Acórdão nº 70043452143 de Tribunal de Justiça do RS, Vigésima Primeira Câmara Cível, 17 de Agosto de 2011 APELAÇÕES CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR. I) As obrigações para pagamento do IPTU são 'propter rem', conforme dispõe o art. 130 do CTN. II). O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, nos termos do art. 34 do CTN. III) **Conforme previsão do art. 123 do Código Tributário Nacional, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes** (grifo da autora). Portanto, não pode o Município ser prejudicado em face da ausência de averbamento de eventual contrato de promessa.*

O promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel, bem como seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), consoante entendimento exarado pela Primeira Seção do STJ, quando do julgamento dos Recursos Especiais 1.110.551/SP e 1.111.202/SP (submetidos ao rito do artigo 543-C, do CPC), são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, julgado em 10.06.2009, DJe 18.06.2009).

Da mesma forma, o prêmio do seguro contra incêndio constitui proteção para reembolso por eventual gasto com a reposição das condições de segurança e habitabilidade do imóvel anteriores ao sinistro. Equipara-se, portanto, a despesas extraordinárias de condomínio, como “obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel”, constantes do inciso X, alínea a, do artigo 22 da Lei do Inquilinato, que elenca as obrigações do locador.

É evidente que o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é atribuição do proprietário do imóvel, segundo determinação da Lei do Inquilinato. Essa responsabilidade, no entanto, costuma ser repassada ao inquilino, por meio de cláusula contratual. Esta é uma prática que vem sendo adotada desde o período em que havia escassez de oferta de imóveis para alugar e o candidato à locação praticamente não tinha outra escolha a não ser aceitar as exigências do proprietário, se quisesse ter onde morar.

A cobrança de IPTU e do prêmio do seguro acaba por onerar bastante o inquilino, já sacrificado pelos constantes aumentos dos aluguéis em um mercado aquecido.

O projeto visa, desta forma, sanar graves injustiças contra os locatários, prevendo, ainda, a nulidade de cláusula contratual tão comumente presente nos contratos de adesão confeccionados pelo locador, como a que prevê renúncia de direito ou de prerrogativa processual do locatário ou do fiador, previstos em lei, bem como aquelas que atribui ao locatário responsabilidade que a lei atribui ao locador.

O projeto também criminaliza a conduta de exigir do interessado na locação, ainda que informalmente, dados de sua declaração de imposto de renda ou de qualquer outro documento coberto por sigilo legal, como condição para contratar; e, além disso, liberta o locatário das práticas abusivas levadas a efeito pelo locador, em especial quanto à escolha da garantia contratual.

Normalmente, independentemente da vontade e da capacidade financeira do interessado na locação, o locatário só consegue alugar o imóvel se tiver um fiador que assuma os riscos da contratação. Aprovado o projeto, isso também mudará.

Conforme propomos, independentemente de previsão no contrato firmado, o locatário poderá substituir a garantia exigida pelo locador por qualquer outra prevista nos incisos I a IV do artigo 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, desde que se mantenha equivalência com a garantia substituída. A substituição da fiança liberará automaticamente o fiador, e a comunicação formal da substituição constituirá cláusula contratual, independentemente de sua transcrição no contrato de locação, salvo se o locador demonstrar, de forma cabal, que a substituição lhe causa prejuízo.

Assim, acreditando que a presente proposta reestabelece a dignidade do locatário, sem causar prejuízos ao locador, aperfeiçoando o regime jurídico aplicável a este tipo de avenças, conto com o apoio dos Pares na sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2012.

Giovani Cherini

Deputado Federal – PDT-RS