

PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 28, de 2003, do Senador Paulo Paim, que *dá nova redação inciso VIII do artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

RELATOR: Senador GIM ARGELLO

I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, em decisão terminativa, ao crivo desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 28, de 2003, de autoria do Senador Paulo Paim, que pretende alterar o inciso VIII do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), para estabelecer, nos contratos de locação de imóveis urbanos, que ficará a cargo do locador o dever de pagar os impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo, sem quaisquer possibilidades de transferir tais obrigações ao locatário, mesmo que por expressa avença.

Pela redação hoje vigente, o inciso VIII do art. 22 da Lei do Inquilinato determina que é obrigação do locador 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.

Nos termos da justificação da proposta, enfatiza o ilustre proponente que se impõe a revisão do dispositivo de lei em tela, para atender à necessidade social da mais alta relevância, além de afastar antiga divergência jurisprudencial quanto a possibilidade de se transferir contratualmente do locador para o locatário as obrigações tributárias decorrentes da propriedade ou do exercício de algum dos poderes possessórios sobre o bem imóvel.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas *d* e *n*, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita ao direito civil e inquilinato. De resto, o PLS nº 28, de 2003, não apresenta vício de **regimentalidade**.

Os requisitos formais e materiais de constitucionalidade, por sua vez, são atendidos pelo projeto, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido violada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito (CF, art. 61, § 1º). Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à **constitucionalidade** da medida proposta.

No **mérito**, o projeto exige minucioso exame.

É contestável a alegação do proponente em favor do locatário, na maioria das vezes visto como a parte mais fraca no contrato de locação de imóveis urbanos. Nem sempre é esta a realidade extraída da vivência, muitas vezes se caracterizando o quantitativo decorrente de um contrato dessa natureza como verdadeiro numerário responsável pelo sustento de grande parte da população de locadores.

Vale mencionar que, em 11 de janeiro de 2002, a sociedade brasileira foi agraciada com a publicação, no *Diário Oficial da União*, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro do mesmo ano, que instituiu o novo Código Civil, em vigor a partir do ano seguinte. O projeto em exame vem a lume já quando o novo Código se faz obrigatório para todos os cidadãos.

Estabelecido no País o amplo debate sobre a reforma do vetusto Código de 1916, fruto de trabalho árduo e profícuo da Comissão Especial de juristas coordenada por Miguel Reale, surgiu, enfim, o novo Código Civil, que, dedicando ao Direito das Obrigações o Livro I de sua Parte Especial, reserva o Título V aos Contratos em Geral e o Título VI às várias espécies de Contratos, consagrando a matéria relativa à Locação de Coisas nos arts. 565 a 578. À Posse é reservado o Título I e ao Direito de Propriedade o Título III,

ambos do Livro III da Parte Especial, dedicado ao Direito das Coisas (art. 1.196 e art. 1.228, respectivamente).

O enfoque social tido como prioritário nessa revisão profunda das normas do direito civil pátrio não determinou qualquer alteração nos conceitos de posse e propriedade ali expressos, considerando-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, e proprietário aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Também foi mantido o conceito de locação de coisas, como sendo aquele contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Sem choques entre a nova e a antiga regra, ambas no mesmo patamar na hierarquia das leis, mantém-se válidas, portanto, as disposições da Lei do Inquilinato, recepcionada pelo novo sistema legal.

Se houver disposição contratual nesse sentido, o locador é obrigado a pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

Assim, a Lei do Inquilinato estabelece faculdade em favor da livre manifestação da vontade consagrada em texto contratual, no qual interferem ambas as partes. E toda faculdade é benéfica e salutar, devendo ser incentivada, porque podendo se estabelecer, ou não, de uma forma ou de outra, de acordo com a flutuação do mercado.

Por outro lado, o Código Tributário Nacional, editado pela Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, ao definir o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (art. 32) como sendo aquele de competência dos Municípios, estabeleceu que o seu fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse, como definido na lei civil, de bem imóvel por natureza ou por acessão física localizado na zona urbana do Município. Tal disposição está de acordo com a sistematização posterior, não entrando em choque com ela. Aqui, também, a norma estabelece uma alternativa ao se referir à propriedade ou à posse, podendo ser assim cobrado tanto de um titular – o proprietário, no caso, o locador – quanto do outro – o possuidor, no caso, o locatário.

Assim, em que pese a boa intenção do proponente de desonerar os locatários de imóveis urbanos, parece-nos que a iniciativa resultará, na verdade, em prejuízo para as partes envolvidas no contrato locatício, retirando-lhes a faculdade permitida pela lei. Certamente, a fixação do responsável pelo pagamento dos impostos e taxas no contrato de locação, de qualquer forma, há de interferir na fixação do preço global da avença, em nada contribuindo para uma possível desoneração das obrigações tributárias do locatário. A única alteração que o PLS nº 28, de 2003, poderia fazer no mercado de locações de imóveis urbanos, se aprovado, seria o de aumentar o valor do preço do aluguel; pois nele será incorporado o valor que o locador (proprietário do imóvel) irá despendar para pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

III – VOTO

Diante de todo o exposto, manifestamo-nos pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei do Senado nº 28, de 2003.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator