

PROJETO DE LEI Nº ..... DE...../...../.....

(da Sra. ROSE DE FREITAS)

Acresce parágrafo único ao Artigo 84 da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, para autorizar a transferência de titularidade dos encargos que menciona, durante o período contratual.

Art. 1º Fica acrescido o parágrafo único ao Artigo 84, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, com a seguinte redação:

“Art. 84 - .....

Parágrafo único. Reputam-se, também, válidas as transferências de titularidade para os locatários ou sublocatários, nas concessionárias e/ou permissionárias, dos encargos de consumo de água, esgoto, força, gás, luz e telefone, durante a vigência dos contratos de locação ou sublocação regulados por esta Lei, que estejam averbados à margem da matrícula do imóvel, no respectivo Ofício da Zona Imobiliária de circunscrição do imóvel.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor no dia de sua publicação.

.....(NR)

### JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal de 1988 preconiza como GARANTIAS FUNDAMENTAIS nos incisos XXII, XXIII, LIV, LV e no “caput” do Artigo 5º, **que:** “*Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...); XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal; LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;*” (Grifo nosso);

Conforme Decreto nº 678, de 06/11/1992, o Brasil é signatário do PACTO DE SÃO JOSÉ DA COSTA RICA, pelo qual, no inciso 1, do seu artigo 21, dispõe sobre o direito à propriedade privada, expressamente asseverando: “*Toda pessoa tem direito ao uso e gozo de seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social.*”;

Quando a situação contratual é a de locatário ou sublocatário inadimplente, é comum que, além de não pagar os aluguéis, fiquem atrasadas as contas de água, esgoto, força, gás, luz e telefone. Até taxas condominiais ficam sem pagamento;

A Lei de Locações Urbanas prevê, nos incisos I, VIII e XII, no seu artigo 23, que 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; **VIII** - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; **XII** - pagar as despesas ordinárias de condomínio.”;

A eficácia dessas garantias se transforma em letra morta quando o dono do imóvel se depara com as mais diversas contas de consumo (água, luz, etc...) deixadas sem pagamento, além dos aluguéis que também não recebeu; e, comumente, o então inquilino não mais é encontrado;

Ocorre que, por falta de norma que ampare, referidas contas atrasadas, sujeitas a corte/interrupção do serviço, estão ou ficam em nome do titular do imóvel, e é sobre este (o titular) que recairá o ônus de arcar com despesa de consumo (água, luz, etc...), usufruída pelo inquilino, que desaparece deixando o desagradável “legado” dessas contas em atraso;

As concessionárias/permissionárias tem por costume vincular os serviços (água, luz, etc...) ao nome do titular do imóvel e também ao imóvel, como uma dupla garantia de recebimento. Tal entendimento precisa ser visto à luz do artigo 2º, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990: “*Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.*”, por que é em um imóvel (casa, edifício, galpão ou loja) que os serviços são disponibilizados, mas usufruídos por pessoa (*física ou jurídica*), que pode ser a titular do imóvel, ou não;

Como se poderá ver com clareza meridiana, *é, foi, será, sempre, uma pessoa a utilizar um serviço como destinatário final em algum lugar*; mas, nunca, jamais, em tempo algum, um imóvel, como muito bem diz a letra da lei;

Pacificando ou reduzindo esses conflitos, é a presente proposição para permitir que o consumidor identificado perante referidas concessionárias/permissionárias possa ser tanto o locador quanto o locatário, alcançando-se a *efetividade* da garantia de cumprimento das obrigações prevista na lei de locações urbanas, quando o contrato estiver averbado no registro imobiliário, devendo ser considerada como inadimplente a pessoa e não o imóvel, como *de fato* atualmente acontece.

Sala das Sessões, em ...../...../.....

ROSE DE FREITAS  
Deputada Federal (PMDB-ES)