PROJETO DE LEI Nº 54/14

Determina a transferência das contas de água, gás e energia elétrica para o nome do locatário do imóvel.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º Ficam os locatários de imóveis urbanos residenciais e não residenciais, situados no Município de Salvador, obrigados a informar às concessionárias responsáveis pela distribuição de água, gás e energia elétrica a celebração do contrato de locação, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato, solicitando a transferência da titularidade pelo pagamento das referidas contas de consumo.

§ 1º - O locatário deverá apresentar às concessionárias fotocópias de sua cédula de identidade, cartão de inscrição no Cadastro de Identificação de Contribuinte (CIC) ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e do contrato de locação, no prazo acima assinalado, para realizar a transferência de responsabilidade e titularidade.

§ 2º - Será admitido ao locador efetuar a comunicação da locação e a respectiva transferência de titularidade e de responsabilidade ao locatário se esta não for intentada no prazo assinado, apresentando os documentos exigidos no §1º do artigo.

Art. 2º - As concessionárias terão o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do pedido de transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo, para emitir as faturas em nome do locatário.

§ 1º - Finda a locação, o locador fica obrigado a efetuar a respectiva transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo para o seu nome, no prazo de 30 dias da extinção da locação.

§ 2º - A prova de extinção do contrato de locação será feita através de novo contrato de locação, permitindo a transferência de titularidade das contas diretamente para o novo locatário, ou através de termo de rescisão ou de qualquer outro meio em direito, admitido como comprobatório de extinção do contrato, de sentença judicial, desde que comprovado ter sido o locador ou o proprietário imitido na posse direta do imóvel.

Art. 3º A fatura deverá especificar o nome e o Cadastro de Pessoa Física (CPF) do locatário ou o número de inscrição da empresa no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), para efeito de cobrança e penalidades legais.

Art. 4º - Fica o locatário responsável por todos os pagamentos das faturas de consumo de água, luz e gás referentes ao período da locação e eventuais dívidas e multas decorrentes do atraso ou não pagamento das contas mencionadas no caput do art. 1º durante a vigência da locação, ainda que vigendo por prazo indeterminado, as quais não podem ser imputadas ao locador ou proprietário do imóvel.

Art. 5º - O não cumprimento da presente Lei acarretará as seguintes penalidades:

a) – multa correspondente a três (3) vezes o valor do aluguel para os locatários que deixarem de informar às concessionárias de serviços públicos sobre o contrato de locação. A multa será revertida às empresas de distribuição de água, gás e energia;

b) – multa de 5.000 (cinco mil) UFIRS às concessionárias que não transferirem a titularidade das contas de consumo para o nome do inquilino, resguardadas as condições dispostas acima.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 25 de março de 2014.

JOCEVAL RODRIGUES

JUSTIFICATIVA

A Carta Magna Federativa de 1988 estabelece como GARANTIAS FUNDAMENTAIS em seus 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;"

O Brasil é signatário do Decreto nº 678, de 06/11/1992, denominado de 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 Lei 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 Lei que ampare as referidas contas atrasadas, sujeitas a corte/interrupção do serviço, estas ficam em nome do titular do imóvel, e é sobre este (o titular) que recairá o ônus de arcar com despesa de consumo supracitada, 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 interpretado 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, 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, coloco esta Proposição para permitir que o consumidor identificado perante as 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.
Pensando no equilíbrio das relações em nossa cidade é que conto com apoio de todos para a aprovação desta matéria.

Sala das Sessões, 25 de março de 2014.

JOCEVAL RODRIGUES