

# Locação na prática: Fases pré-contratual, contratual e pós-contratual

Kézya Polyana Vidal Belo

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	6
1. LOCAÇÃO – FASE PRÉ-CONTRATUAL .....	7
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAIS E RESIDENCIAIS .....	7
1.2 RECEPÇÃO DO IMÓVEL PELA IMOBILIÁRIA .....	13
1.2.1 Cuidados: análise dos documentos do locador e do imóvel .....	13
1.2.2 A importância da vistoria de entrada .....	17
1.3 CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO .....	19
1.3.1 Da procuração ou contrato de administração .....	20
1.3.2 Custos com a intermediação da locação .....	22
1.3.3 Anúncio do imóvel .....	23
1.4 NEGOCIAÇÃO .....	26
1.4.1 O aluguel .....	26
1.4.2 Prazo da locação .....	27
1.4.3 A garantia .....	28
1.5 ANÁLISE DE FICHA CADASTRAL DO FUTURO À INQUILINO.....	29
2. LOCAÇÃO FASE CONTRATUAL .....	34
2.1 TIPOS DE LOCAÇÕES .....	34
2.2 FORMAS DE PAGAMENTO DO ALUGUEL .....	38
2.2.1 Antecipação de pagamento de aluguéis .....	41
2.2.2 Cláusula penal .....	41
2.3 RESPONSABILIDADE PELA DESPESA NA LOCAÇÃO .....	43
2.4 GARANTIAS E SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIAS .....	45
2.5 VÍCIO NO IMÓVEL .....	49
2.6 BENFEITORIAS .....	50
2.7 NÃO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS .....	52
3. VENDA DE IMÓVEL LOCADO .....	54
3.1 DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	54
3.2 DENÚNCIA DA LOCAÇÃO .....	58
4. LOCAÇÃO - FASE PÓS CONTRATUAL .....	61
4.1 TÉRMINO DA LOCAÇÃO .....	61



4.1.1 Denúncia vazia e denúncia cheia.....	67
4.1.2 Vistoria de saída .....	67
4.2 COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS NÃO PAGOS .....	70
4.3 A PRESTAÇÃO DE CONTAS .....	75
ANEXO I .....	79
MINI CURRÍCULO .....	81

*Ao final desta aula, você será capaz de:*

- Identificar o que é locação e as etapas que envolvem a locação;
- Compreender o que a lei do inquilinato e o código civil abrange;
- Diferenciar possuidor do bem de usufrutuário e fideicomissário;
- Identificar os principais cuidados na recepção do imóvel pela imobiliária;
- Reconhecer as principais fraudes que ocorrem em locações;
- Compreender a importância da vistoria de entrada no processo de locação.
- Reconhecer os itens necessários para elaborar o contrato de administração ou intermediação;
- Compreender a importância das fichas do locador e no imóvel;
- Identificar os principais cuidados nos anúncios do imóvel.
- Atentar para a situação do mercado imobiliário para locações;
- Atentar os efeitos do prazo contratual na locação residencial negociação do imóvel;
- Reconhecer a importância da análise da ficha cadastral e o que deve ser analisado;
- Conhecer os diferentes tipos de locações;
- Conhecer casos problemáticos sobre emissão de alvará de funcionamento na locação e a responsabilidade do locador e locatário sobre informações e obtenção;
- Reconhecer as questões jurídicas para renovação do contrato;
- Compreender os principais cuidados com a cobrança dos aluguéis;
- Identificar quais as despesas devem ser pagas pelo locador e pelo locatário;
- Conhecer, identificar e diferenciar os tipos de garantias locatícias;
- Reconhecer o que são vícios do imóvel e quem é responsável pelo pagamento;
- Diferenciar os tipos de benfeitorias identificando quem é responsável pelo pagamento;

- Compreender as ações a serem realizadas quando não ocorrer pagamento do aluguel;
- Identificar as questões relativas a venda do imóvel locado;
- Compreender o direito de preferência;
- Reconhecer as questões relativas a denúncia de locação;
- Analisar os principais itens a serem observados ao término da locação;
- Identificar os itens necessários na vistoria de saída;
- Compreender as regras na entrega antecipada do imóvel;
- Reconhecer os procedimentos necessários para as ações de despejo;
- Conhecer os meios de cobrança extrajudicial e judicial após o fim da locação;
- Identificar os itens necessários para a prestação de contas.

## INTRODUÇÃO

Bem-Vindo ao Curso de Locação na prática: fases pré-contratual, contratual e pós contratual. É uma satisfação ter você neste curso.

Neste curso vamos estudar a Lei n. 8.245/91<sup>1</sup>, conhecida como Lei do Inquilinato, ou Lei de Locações, de uma forma diferente. Vamos partir das etapas cronológicas que envolvem a locação, focando no dia a dia das experiências que envolvem a locação antes, durante e depois do contrato, ou seja, desde a captação do imóvel pela imobiliária e corretores até a rescisão do contrato com a devolução do imóvel pelo locatário e prestação de contas ao locador.

Conhecendo as diferentes etapas da locação você poderá separar o procedimento de atendimento ao locador e ao locatário didaticamente, prevenindo responsabilidade civil à imobiliária ou ao corretor.

No primeiro capítulo, veremos a fase pré-contratual para entendermos os conceitos de locação e os cuidados necessários neste primeiro momento, desde a recepção do imóvel, passando pelo contrato, as negociações de prazo e valores e finalizando com a importância da análise da ficha cadastral.

Na sequência apresentamos a fase contratual com os principais pontos problemáticos e como prever e lidar com cada situação do dia a dia da locação.

No terceiro capítulo, o assunto é a venda do imóvel locado: como funciona o direito de preferência e o que é denúncia da locação são os tópicos que veremos.

Por último, estudaremos a fase pós-contratual, conhecendo os passos para finalizar o contrato, a vistoria de saída e a prestação de contas.

Bom curso!

---

<sup>1</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm)

# 1. LOCAÇÃO – FASE PRÉ-CONTRATUAL

*Ao final desta aula você será capaz de:*

- Identificar o que é uma locação;
- Compreender o que a lei do inquilinato e o código civil abrange;
- Diferenciar possuidor do bem de usufrutuário e fideicomissário.
- Identificar os principais cuidados na recepção do imóvel pela imobiliária;
- Reconhecer as principais fraudes que ocorrem em locações;
- Compreender a importância da vistoria de entrada no processo de locação;
- Reconhecer os itens necessários para elaborar o contrato de administração ou intermediação;
- Identificar os principais cuidados nos anúncios do imóvel;
- Atentar aos efeitos do prazo contratual na locação residencial;
- Reconhecer a importância da análise da ficha cadastral e o que deve ser analisado.

Neste capítulo estudaremos a fase que antecede a **locação** - a fase pré-contratual. Esta fase compreende desde a recepção do imóvel pela imobiliária, contratos com o locador até o fechamento do negócio com o locatário com a formação do contrato de locação. E, no percurso, a Lei do Inquilinato será aplicada.

## 1.1 CARACTERIZAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

### O QUE É LOCAÇÃO?

Antes de analisar as fases do contrato de locação é preciso que você saiba o que é a **locação**. Vamos ver o que diz o artigo 565 do Código Civil:

### O QUE DIZ A LEI?

Art. 565. Na locação de coisas, 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.

Em outras palavras, locação é o contrato pelo qual **uma pessoa (ou mais)** se obriga a **entregar uma coisa à outra** mediante pagamento de valor a título de aluguel. Temos então a figura do **locador**, que é a pessoa que cede o imóvel para outra. E a figura do **locatário**, que é a pessoa que recebe o bem e paga o aluguel ao locador. Falaremos mais sobre o locador e sobre o locatário adiante.

Mas nem toda locação é regulada pela Lei do Inquilinato.

## QUAIS LOCAÇÕES SE APLICA A LEI N. 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO/LOCAÇÕES)?

Para regulamentar as relações locatícias existe a Lei n. 8.245/91 que é apelidada de Lei de Locação, ou do Inquilinato. Todavia, há casos em que a locação será regida pelo Código Civil, ou outra lei específica. E, para saber identificar qual lei será aplicada, é preciso fazer a leitura do artigo 1º da Lei do Inquilinato, que dispõe o seguinte:

### O QUE DIZ A LEI?

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:  
Parágrafo único. **Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:**

a) **as locações:**

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) **o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.**



Você deve ter percebido que o enunciado do artigo 1º dispõe sobre a regulação de imóvel urbano pela Lei do Inquilinato. Ocorre que existem imóveis situados na zona rural que também poderão ser regulados pela lei citada. Isso porque os critérios que caracterizam um imóvel como urbano ou rural são:

O critério da destinação pode ser entendido como o uso do imóvel coerente com os tipos de locações previstas na lei aqui estudada, ou seja, residencial, não residencial e temporada (artigos 46 a 57).

Quanto ao critério da localização, o imóvel rural deve atender aos elementos elencados no parágrafo 2º do artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN).

### O QUE DIZ A LEI?

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Voltando ao artigo 1º da Lei de Locações, pode-se concluir que os imóveis de propriedade particular (pessoas físicas ou jurídicas), urbanos ou rurais, destinados a fins residenciais ou não (comercial, industrial, temporada), serão regidos pela Lei do Inquilinato, excetuando-se as hipóteses elencadas no artigo 1º da lei citada. Os demais serão regidos pelo Código Civil (artigo 565 a 578) ou lei específica.

Para esclarecer melhor a questão do imóvel rural, imagine que você foi procurado para fazer a locação de um imóvel construído à margem de uma estrada, para instalação de um restaurante, junto a um posto de combustíveis. Esse posto está localizado na zona rural de um município. Serão aplicadas no contrato e na locação as regras da Lei n. 8.245/91 ou do Código Civil?

Hoje se encontra solidificado no Judiciário e entre os autores, o seguinte entendimento: o que determina se é aplicável ou não a Lei do Inquilinato é a destinação econômica ou uso econômico do imóvel, e não sua localização.

Assim, aplica-se a Lei às locações que, mesmo estando em zona rural, não são destinadas à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.

Portanto, aplica-se às locações de imóveis destinados à residência, ao comércio e à indústria.

Em relação à **União, Estados e Municípios, suas autarquias e fundações**, é interessante esclarecer que estes podem figurar como locatários, sendo aplicada a Lei do Inquilinato à relação. A Lei do Inquilinato não se aplica somente aos casos em que esses entes são os proprietários do imóvel.

Igualmente, é interessante explicar que as **vagas de garagem** incorporadas à unidade/imóvel (vaga vinculada a apartamento, loja, entre outros) são regidas pela Lei do Inquilinato. Já aquelas vagas autônomas ou de espaço de estacionamento (vagas alugadas separadamente/ sem vínculo com imóvel submetido à Lei do Inquilinato), são regidas pelo Código Civil. No caso dos contratos de **arrendamento**, também conhecidos como leasing, é importante lembrar que se trata de um contrato misto, que envolve locação com possibilidade de venda.

No caso de arrendamento rural, se aplica o Código Civil e lei específica (arrendamento – Lei n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), conforme disposto no artigo 1º da Lei do Inquilinato. Para esclarecer, vale citar o julgado do Tribunal de Justiça do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE ARRENDAMENTO AGRÍCOLA - ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE RURAL - NATUREZA SIMILAR AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO - PRAZO DE PRESCRIÇÃO - ARTIGO 206, §3º, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AFASTAMENTO DA VERBA FIXADA - RÉU REVEL. **"Em linhas gerais, o arrendamento rural não difere dos contratos de locação previstos no Código Civil. Trata-se de modalidade de locatio rei, na qual o arrendador cede ao arrendatário o uso e gozo de imóvel rural com o objetivo de exploração agrícola, pecuária ou semelhante, em troca de remuneração em dinheiro, equivalente a aluguel.** Uma vez reconhecida a natureza locatícia do contrato de arrendamento rural, nos termos do art. 206, § 3º, I do prestação de aluguéis do negócio jurídico em questão prescreve em três anos. (...) (TJMG. 1 - Processo: Apelação Cível 1.0672.10.005282-4/001. 0052824- 71.2010.8.13.0672 (1). Relator(a): Des.(a) Elpídio Donizetti. Data de Julgamento: 07/02/2012. Data da publicação da súmula: 13/02/2012)". RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

## RELEMBRANDO

As locações reguladas pela Lei n. 8.245/91 são aquelas que *não se encontram* elencadas no rol do artigo 1º desta lei.

## QUEM PODE SER LOCADOR?

Agora que você já sabe o que é locação e as hipóteses em que a Lei do Inquilinato é aplicada, é importante saber também quem pode ser locador.

Como citado anteriormente, o locador é a pessoa que cede o uso do bem para outra, visando receber como remuneração valores a título de aluguel. Mas será que só pode ser locador quem é proprietário do bem?

O Superior Tribunal de Justiça já esclareceu esta dúvida ao firmar o entendimento que para ser **locador** a pessoa, física ou jurídica, não precisa ser o proprietário, conforme informativo n. 0515: "O locador, ainda que não seja o proprietário do imóvel alugado, é parte legítima para a propositura de ação de despejo".

Então quem pode ser locador? Vamos elencar as pessoas mais comuns que figuram como Locadores.

## PROPRIETÁRIO

Ele é conhecido como o dono do imóvel. O artigo 1.228 do Código Civil diz que “O proprietário 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”. Importante ressaltar que na legislação brasileira a propriedade de bem imóvel só é transferida ou adquirida, por ato entre vivos, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil. **Assim só é proprietário aquele que consta como tal na matrícula do imóvel junto ao Serviço de Registro de Imóveis.**

## POSSUIDOR

É aquele que exerce alguma das faculdades do proprietário, principalmente o uso e o gozo do imóvel. Ele tem o bem como se fosse seu, geralmente que paga o IPTU e tem seu nome no cadastro do imóvel junto ao Município. Entretanto, não consta como proprietário na matrícula do imóvel. Esses possuidores têm potencial de proprietários, pois se alcançarem o tempo exigido pela lei podem adquirir o bem por meio de usucapião. Todavia, como o possuidor tem o bem como seu, ele pode ceder em locação para outra pessoa, embora não seja proprietário.

Esses dois são os mais comuns que figuram como locadores de imóveis. Contudo o artigo 7<sup>a</sup> da lei estudada cita outros dois, sendo **Usufrutuário e Fideicomissário**. Quem são esses? Vamos descobrir.

## USUFRUTUÁRIO

É aquele que pode usufruir, ou seja, que pode desfrutar, colher os frutos de um bem sem ser proprietário. Nossa Legislação estabelece que a constituição do usufruto se dá mediante registro do Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.391 do Código Civil. Assim, será usufrutuário aquele que assim contar na matrícula do imóvel. Um exemplo para esclarecer o locador usufrutuário é do pai que doa o imóvel para seu filho, mas mantém o usufruto do bem de forma vitalícia (por toda a vida do pai). Esse pai poderá alugar o imóvel e figurar como locador embora já não seja o proprietário.

## FIDEICOMISSÁRIO

É aquele que embora não concebido (não nascido, nem gerado) é destinatário final da herança. Para ficar mais claro, veja o exemplo: O avô (fideicomitente) deixa um imóvel para seu **futuro neto** (fideicomissário), ainda não concebido ou gerado. Mas antes desse neto ser concebido o imóvel fica com o seu filho, sucessor hereditário (fiduciário), estipulando que quando o neto nascer tudo passe para sua propriedade. Mas enquanto o fideicomissário não nasce (o neto) o fiduciário tem a propriedade do bem, ainda que restrita e resolúvel, conforme artigo 1.953 do Código Civil.

Atenção! As pessoas mencionadas acima poderão locar seu imóvel por procuração. Imagine que o locador tem um imóvel em Curitiba, mas ele se mudou para o Canadá. Com isso ele deixa uma procuração para seu filho pode gerir seus negócios. Caso este filho apresente um imóvel do locador para locação na sua imobiliária, quais cuidados você deve ter?

Você deve atentar para a o documento da procuração. Verificar se ele foi outorgado por escritura pública (*melhor opção*), ou por instrumento particular (com firma reconhecida). Ainda, é preciso verificar se a procuração está vigente, ou seja, se ela ainda está no prazo. Algumas procurações são outorgadas por prazo determinado, outras não. Se o prazo já tiver expirado, ela não pode ser aceita. Outra coisa a ser analisada são os poderes. O procurador deve ter os mesmo poderes que o locador tem para poder alugar o imóvel, ou seja, poderes para ofertar o imóvel para *locação, firmar acordos, avaliar propostas, firmar contratos, rescindir contratos, negociar aluguel e encargos, vistoriar, determinar o prazo da locação, garantias e renunciar direitos.*

Além da procuração, será necessário ter os documentos do procurador (RG, CPF, comprovante de residência, telefone, e-mail).

## 1.2 RECEPÇÃO DO IMÓVEL PELA IMOBILIÁRIA

Após você ter tomado conhecimento do que é locação, os tipos de locação que são regidos pela Lei do inquilinato e quem pode figurar como locador, vamos ver agora sobre a recepção do imóvel pela imobiliária ou pelo corretor. Nessa etapa, é preciso tomar algumas precauções, e é sobre esses cuidados é que nós vamos conversar agora.

### 1.2.1 Cuidados: análise dos documentos do locador e do imóvel

Depois das medidas comerciais, da procura do imóvel e viabilidade do mesmo no mercado, você terá que analisar os documentos do imóvel e do locador.

Mas quais são os documentos pertinentes? O que se deve observar nesses documentos? Estas questões serão respondidas para que você saiba o quê e como analisar.

## OS DOCUMENTOS DO LOCADOR

### *LOCADOR PESSOA FÍSICA:*

➔ **RG** - Confira se a foto do RG ou documento é atual, assim como os dados. Por lei (n. 7.116/83) a carteira de identidade não tem validade. Mas é recomendável que a foto e as informações estejam atualizadas e o documento em bom estado (sem manchas, rasuras ou rasgos). É importante informar que algumas empresas, como bancos, empresas de turismo, empresas aéreas, não aceitam carteira de identidade com mais de 10 anos. Se a foto não colaborar, peça outro documento com foto e informação atualizada.

➔ **Certidão de nascimento ou casamento** - Peça sempre certidão atual.

Esta certidão tem prazo de validade. Não aceite vencidas. É aqui que você verifica se o locador é ou não casado, e o regime de bens. Isso tem grande efeito nos contratos, pois se for casado com regime de comunhão de bens, seu cônjuge deverá assinar o contrato também como locador.

➔ **CPF** - Este documento não é mais expedido em cartão como antes. Assim, o que se pede é o número do CPF. É recomendado que tal número seja consultado no site da Receita Federal para se verificar a existência e validade. Para consultar, você vai precisar de dados que estão do RG, como nome completo, nome da mãe, data de nascimento.

➔ **Comprovante de residência** - Peça sempre documentos atuais, de pelo menos dos 3 últimos meses. Só aceite documentos de empresas seguras, tais como fatura de consumo de água, luz, telefone fixo, internet. Alguns desses documentos irão permitir que você confira os dados no site das respectivas empresas.

➔ **Dados bancários** - Peça informação dos dados bancários e cópia da frente do cartão para evitar que tais dados sejam informados equivocadamente.

## *LOCADOR PESSOA JURÍDICA:*

➔ **Contrato social** – esse documento é como se fosse a certidão de nascimento da empresa. Nele há identificação do CNPJ da empresa, sede e locais de atuação, qualificação de sócios, atividades desenvolvidas pela empresa, serviços prestados, direitos e deveres dos sócios, porcentagem de participação de cada sócio, deveres e tarefas dos administradores, regras da sociedade, remuneração dos sócios e dos administradores e o tipo da sociedade. Com esse documento é possível fazer a pesquisa junto aos órgãos da Receita Federal, Receita Estadual e Municipal e no Judiciário sobre a idoneidade da empresa, sua situação econômica (falência ou recuperação judicial);

➔ **NIRE estadual** (Número de Identificação do Registro de Empresas) é o registro legal da empresa no Estado. Com esse número é possível fazer consulta na Junta Comercial para saber se a empresa está registrada formalmente;

➔ **RG, CPF e comprovante de residência dos representantes da pessoa jurídica** – Esses documentos permitem verificar a identidade da pessoa que se apresenta como representante da empresa e contrapor às informações do contrato social;

➔ **Procuração** do representante da pessoa jurídica – Esse documento só é exigível quando o representante não constar com poderes para firmar contrato, receber, dar quitação, fazer acordo em nome da empresa no contrato social.

## **OS DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

➔ **Matrícula do imóvel** – Este documento é obtido no Serviço de Registro de Imóveis competente em que o bem está registrado. Nele estará identificado o bem, o nome do proprietário, se há usufruto, fideicomisso ou até mesmo existência de gravames que podem prejudicar a locação, como procedimento de expropriação de bens por alienação fiduciária (quando o credor toma o bem por dívida), penhora com leilão

iminente, execução de hipoteca. A matrícula também é importante para verificar se as edificações estão devidamente averbadas no Registro de Imóveis. Outra informação que a matrícula vai te dar é se o imóvel pode ou não ser alugado, pois se for do Programa Minha Casa Minha Vida não poderá ser alugado enquanto não quitado, conforme artigo 7º da Lei n. 11.977/2009.

➔ **Documento que comprove posse ou processo de aquisição da propriedade**

– Se o locador não for o proprietário, existem outros documentos que provarão a posse ou propriedade iminente, como certidão da Secretaria da Vara onde tramita o processo de usucapião; Cópia do processo extrajudicial de usucapião do Serviço de Registro de imóvel onde tramita o processo; Escritura pública de compra e venda; Escritura pública de cessão.

➔ **Certidão de despesas de condomínio (quitação)**

– A administradora de condomínio ou o síndico pode fornecer uma certidão ou declaração da situação das despesas condominiais. Esse documento é importante não só para saber das despesas (pagas ou não), mas também do valor real do condomínio a ser passado ao candidato à inquilino.

➔ **Certidão de situação do IPTU e talão de IPTU**

– Esse documento dá informações sobre quem consta como contribuinte (provando-se a posse), e, permite a consulta do zoneamento do imóvel e suas possibilidades de uso.

➔ **Faturas de água e luz**

– Essas faturas não vinculam o imóvel, pois a obrigação é pessoal, ou seja, o responsável pelo pagamento dela será o cliente que contar cadastrado. Também não impede a religação de tais fornecimentos no imóvel, pois se restam dívidas de água ou luz e outra pessoa pede que sejam religadas, as empresas de fornecimento de água e luz concedem a ligação e cobram eventuais faturas em aberto do cliente devedor. Contudo, essas faturas cooperam para que o futuro inquilino possa identificar o número do cliente para solicitar a ligação da água e luz.



Os documentos colaboram tanto para a verificação do locador (e sua condição de proprietário, possuidor e outros) como para a situação do imóvel (condições documentais, zoneamento). Mas não só isso! Uma análise minuciosa dos documentos evita que você caia em fraudes.



## FRAUDES!

Você sabia que há casos de pessoas estelionárias que se passam por locadores? Aconteceram vários golpes diferentes em várias cidades. Vamos ilustrar um caso:

**Caso 1)** A pessoa (estelionária) foi até uma imobiliária e se apresentou como interessado em um determinado imóvel, como candidata a locatária. Ela retira as chaves e visita o imóvel. Nesse período ela também tira cópia das chaves. Daí ela volta à imobiliária e devolve as chaves originais. Acontece que depois essa pessoa anuncia a locação do imóvel em um site num preço abaixo do mercado. Ela fecha negócio com outras pessoas que também caem no golpe (terceiros de boa-fé). Com isso esses terceiros se mudam para o imóvel e passam a morar lá. E a imobiliária só vai tomar conhecimento disso depois. Nesses casos é necessário ajuizar ação de reintegração de posse para reaver o bem dos terceiros de boa-fé.

Não caia nesses golpes. Ao final da análise dos documentos você deve estar apto a avaliar se a pessoa que se apresenta como locador pode figurar como tal e se os documentos estão condizentes com o imóvel apresentado.

Após você ter feito a análise dos documentos do locador e do imóvel, a próxima etapa é conhecer os detalhes do imóvel por meio de vistoria minuciosa.

### *1.2.2 A importância da vistoria de entrada*

Tem quem despreze a vistoria de entrada e isso dá muito problema na locação e na rescisão, gerando processos com pedido indenizatório pelas imobiliárias que não obtém êxito. Por quê? É entendimento firme dos Tribunais que é necessário que haja vistoria no imóvel, antes da locação do mesmo, para comparar com a vistoria de saída. Com isso, é possível provar a existência do dano causado durante o contrato de locação e, assim, o pedido de indenização se torna viável. Essa vistoria precisa ser minuciosa!

Para proteger a imobiliária e/ou corretor de futura responsabilidade civil, ou seja, da condenação ao pagamento de indenizações, é necessário que seja feita vistoria com a presença do locador, assinatura dele e do representante da imobiliária. Se o locador não puder comparecer, o ideal é que a vistoria seja acompanhada por oficial ou escrevente de Tabelionato de Notas, com elaboração de ata notarial, porque este documento terá fé pública.

A vistoria deve ser minuciosa. Há casos em que o imóvel alugado se mostra impróprio para a locação e o locador pode vir a alegar que aquele dano não existia e que só ocorreu por má administração da imobiliária. Ademais, a imobiliária ou corretor deve ter conhecimento da situação do imóvel para expor o mesmo para locação. Caso contrário, poderá ser responsabilizada. Vejamos o caso a seguir.



Uma pessoa procurava um imóvel para alugar. Em pesquisa encontrou um imóvel, um apartamento residencial, anunciado no site de certa imobiliária. A pessoa foi até a imobiliária e pegou as chaves. Na imobiliária a gerente de locação mostrou a ficha do imóvel e a pessoa se interessou e foi visitar o bem. Mas, quando a pessoa foi abrir a porta do imóvel a porta caiu.

O caso narrado anteriormente é verídico. A pessoa que se interessou pelo imóvel não se machucou, mas percebeu que a imobiliária não tinha conhecimento sobre o estado do imóvel. E, diante dos fatos, essa pessoa poderia processar a imobiliária e o proprietário do bem.

Portanto, tão importante como os documentos dos envolvidos é a vistoria do bem, antes da locação. Esta vistoria deve conter:

**Tipo de imóvel (casa, apartamento...)**



**Tipo de piso, janelas, pintura**



**Material do imóvel (alvenaria, madeira)**



**Número de cômodos e vagas de garagem**



**Existência de móveis**



**Existência de avarias (porta quebrada, cerâmica rachada, etc)**



O rol apresentado é ilustrativo, muitos outros detalhes pertinentes precisam ser verificados para termos vistoria de entrada completa e exaustiva.

Ao final da vistoria você deve ser capaz de avaliar se o imóvel tem viabilidade no mercado, ou seja, se está no estado de ser alugado e se é interessante economicamente.

### *1.3 CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO*

O contrato de intermediação é regido pelo Código Civil em seus artigos 722 a 729. Em resumo, o contrato de intermediação estabelece que o intermediador corretor tem a obrigação contratual de aproximar as partes para fechamento de um negócio. Ele tem o dever de agir com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

O maior cuidado que você deve ter na intermediação é a obtenção precisa das informações do imóvel, locador e locatário, para repasse das informações. Se isso não ocorrer, o corretor pode ser processado e responder por perdas e danos, ou seja, ser condenado ao pagamento de indenização.

Vejamos o caso a seguir:



Vamos supor que o locador põe o imóvel para alugar e, depois, indica um amigo dele que quer alugar o bem. Para esse amigo o locador nem quer exigir garantia (fiança, caução ou qualquer outra) porque confia nessa pessoa. O Intermediador tem que alertá-lo do que isso (ausência de garantias) pode causar em caso de não pagamento dos aluguéis pelo locatário (amigo do locador).

O corretor não pode ser omissos nem negligente em seu dever, senão poderá responder pelo pagamento de indenização por perdas e danos, conforme informativo 0519 do STJ: a sociedade imobiliária (mandatária) é obrigada a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato e a indenizar quaisquer prejuízos sofridos pelo locador, na hipótese em que ela não tenha cumprido os deveres oriundos da sua relação contratual”.

É ideal que essas informações sejam prestadas ao locador por meios comprováveis, como e-mail com resposta de recebimento, por exemplo. Pois, em caso de problemas nessa locação o corretor poderá fazer prova de sua diligência.

### *1.3.1 Da procuração ou contrato de administração*

O contrato de mandato, é previsto no artigo 653 até 692 do Código Civil. À administração também se aplica às suas regras.

O artigo 653 descreve o contrato nos seguintes termos:

#### **O QUE DIZ A LEI?**

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Os artigos 667 a 674 do Código Civil trazem as obrigações do contratado, mas é importante destacar os artigos 667 e 668 para os casos de administração de locação.

## O QUE DIZ A LEI?

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

Art. 668. O mandatário é obrigado a dar contas de sua gerência ao mandante, transferindo-lhe as vantagens provenientes do mandato, por qualquer título que seja.

Em resumo, a procuração ou contrato de administração, é o contrato onde o locador delega a administração do seu imóvel (para a compra, locação, arrendamento, entre outros) à imobiliária ou corretor. Daí surge o dever de o locador remunerar o corretor por essa prestação de serviço, e, o dever do corretor aplicar esforços para gerir o negócio do locador, com cobrança de valores, vistorias, contratação de serviços auxiliares (como seguro, por exemplo).

Esse contrato de administração firmado com o locador é um **contrato peculiar**, pelo motivo esclarecido a seguir.



Uma imobiliária fez um anúncio para atrair locadores. Nesse anúncio, ela ofertou a garantia de arcar com os locativos vencidos e não pagos pelo locatário durante toda a duração do contrato de locação. Todavia, o contrato de administração não constava essa garantia. Por isso, o locador, se sentindo lesado, acionou o judiciário.

Um dos argumentos do locador foi pela existência de relação de consumo. Ou seja, ele fundamentou que nesse contrato ele seria o consumidor e a imobiliária seria fornecedora (prestadora de serviço). A imobiliária, por sua vez, fundamentou que não! Não se aplicaria o CDC (Código de Defesa do Consumidor) porque ela apenas prestou um serviço ao locador, ou seja, seria um contrato meramente civil.

Esse caso chegou ao STJ (Superior Tribunal de Justiça) sob o número Recurso Especial 509.304-PR que reconheceu a existência de relação de consumo no contrato de administração firmado entre a imobiliária e o locador.

Reconheceu que o locador é vulnerável em relação à imobiliária, e, a imobiliária foi condenada a cumprir com o contrato e com o anunciado (garantir os aluguéis durante toda a locação).

## E O QUE ISSO IMPLICA?

Implica dizer que as cláusulas contratuais podem ser revisadas e anuladas se estiverem em desacordo com o CDC. Implica, ainda, que o anúncio feito pelas imobiliárias, onde, por exemplo, oferta garantia de pagamento de aluguéis por toda duração do contrato de locação, obriga a imobiliária a cumprir o que anunciou, ainda que não conste tal obrigação no contrato, por força do artigo 30 do CDC.

Então, para o contrato de administração, é importante observar o anúncio que as imobiliárias estão fazendo para atrair os locadores, pois o contrato e o anúncio precisam ser coerentes. Outra coisa importante é observar as regras do CDC para elaborarem os contratos, principalmente os de adesão (aqueles pré-prontos).

Após a assinatura dos contratos de intermediação e administração, temos que partir para o anúncio do imóvel ao mercado.

### *1.3.2 Custos com a intermediação da locação*

Havendo prestação de serviço, há uma remuneração como contraprestação, conforme artigo 676 do Código Civil.

#### **O QUE DIZ A LEI?**

Art. 676. É obrigado o mandante a pagar ao mandatário a remuneração ajustada e as despesas da execução do mandato, ainda que o negócio não surta o esperado efeito, salvo tendo o mandatário culpa

Portanto, o locador arcará com a remuneração da administradora e intermediadora de sua locação. E, como se vê do artigo citado, a remuneração é ajustada entre as partes. Entretanto, os Sindicatos de Corretores de Imóveis disponibilizam tabelas com os honorários a serem cobrados por taxa de administração. No caso do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Paraná (SINDIMÓVEIS/PR), os valores são os seguintes:

## 5. LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

5.1 - Taxa de Intermediação: Valor mínimo equivalente a um mês de aluguel, paga pelo locador.

5.2 - Taxa de Renovação de Contrato: Valor equivalente a 10% (dez por cento) do aluguel renovado, pago pelo locador.

5.2.1 - A taxa de renovação somente será cobrada se a renovação for por escrito e será devida pelo proprietário/locador.

5.3 - Taxa de Atualização de Aluguel: Valor da diferença entre o aluguel reajustado pelos índices oficiais e o valor obtido no acordo, pago pelo locador, por ocasião do recebimento do primeiro aluguel atualizado.

5.4 - Taxa de Administração de Imóvel Urbano e fora do município sede: Valor equivalente a 10% (dez por cento) dos valores mensais recebidos (aluguéis e todas as taxas como IPTU, condomínio etc.), sem garantia dos valores.

5.5 - Taxa de Administração de Imóvel com Aluguel Garantido: Somente poderá ser cobrado mais de 12% (doze por cento) do montante dos recebimentos mensais, quando a garantia for de até de dois alugueres.

5.5.1 - Ficam ressalvados nos itens 5.4 e 5.5 os contratos anteriormente a 13/11/1992, que previam taxas inferiores e a sua incidência apenas sobre o aluguel líquido.

Geralmente as imobiliárias cobram do locador o primeiro aluguel do imóvel como remuneração da intermediação. E, de 7% a 12% do valor aluguel, por mês, a partir do 2º mês do contrato, a título de remuneração pela administração.

### *1.3.3 Anúncio do imóvel*

Você sabe que as informações contidas nos anúncios de imóveis para locação não são exaustivas. Nem se tem esse propósito. Mas nessa etapa é importante que se conheça o imóvel e que o anúncio seja fiel ao bem.

Para tanto, as informações devem ser precisas como:

Características principais do imóvel (se é residencial ou comercial, o tipo do imóvel (casa, apartamento, chácara).

Metragem da área privativa do imóvel.

Número de cômodos (quartos, banheiros, vagas de garagem).

Características do piso (se é cerâmica, carpet).

Também se deve colocar o pretense valor do aluguel e das despesas que serão pagas pelo locatário, como IPTU e taxa de condomínio, por exemplo. Pode não ser possível precisar tais valores face à variação do consumo. Então, se deve informar que tais valores são variáveis e que devem ser obtidos diretamente junto ao síndico do Condomínio, se for o caso. Isso porque há casos em que o imóvel é anunciado com informações incorretas, como valor de condomínio fixo mesmo não sendo assim.

É preciso tomar cuidado porque o artigo 427 do Código Civil. Ou seja, o que foi prometido deverá ser cumprido. Dispõe o artigo:

#### **O QUE DIZ A LEI?**

Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso.

Com o anúncio o locatário é atraído. Aí ele vai até a imobiliária para visitar o bem com a justa expectativa de encontrar o imóvel descrito no anúncio. Se ele não encontrar o imóvel conforme descrição poderá, dependendo do caso, ajuizar uma ação contra a imobiliária e exigir que se faça cumprir a proposta.

Vejam um caso:





Uma pessoa se interessa por um imóvel que no anúncio o valor do aluguel é de R\$1.000,00 (mil reais). Ela se anima, pois, tal valor é perfeito para seu orçamento. Daí ela pega as chaves e vai visitar o imóvel e se agrada do bem. Ocorre que, na hora de fechar o negócio, o atendente da imobiliária verifica que o valor informado estava desatualizado, que na verdade é R\$2.000,00 (dois mil). Ela pode exigir judicialmente que a proposta seja cumprida e que o imóvel seja alugado pelo preço divulgado.

Então, aconselho que anuncie o imóvel com as informações importantes e não muitos detalhes. Aconselho, ainda, que coloque as informações que mais chamem a atenção para aquele imóvel, como por exemplo, excelente localização com vista para o mar. Os demais detalhes você coloca na ficha do imóvel e na vistoria. Mas, caso coloque mais informações sobre o bem, seja fiel às características do imóvel e as informações de valores para evitar condenações.



## PARA SABER MAIS!

### *Retenção de documentos*

Um detalhe que as imobiliárias não atentam é o procedimento utilizado para a visita de pretendentes locatários dos imóveis. Usualmente, a pessoa vai até a imobiliária para pegar as chaves e visitar um imóvel que se interessou. Naquele momento é exigido que ela deixe um documento original como garantia para retirada das chaves. Cuidado! Isso é ilegal! A retenção do documento é uma contravenção penal, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.553/68. Esse artigo diz, em resumo, que a nenhuma pessoa é lícito reter qualquer documento de identificação pessoal. E, o artigo 3º dessa Lei, diz que essa retenção constitui contravenção penal punível com pena de prisão simples de 1 a 3 anos ou multa.

O ideal é fazer com que o pretendente locatário preencha, com o máximo de informações, o termo de retirada de chaves, com nome, número do RG, CPF, endereço residencial, endereço do trabalho, número do celular e

telefone fixo, e-mail, contato de uma pessoa com telefone fixo e celular. Ao final ele assina. Até recomendo que se faça cópia do documento do pretenso locatário e se confira os dados, a foto e a data do documento. Mas exigir que ele deixe o documento original não é legal.

Esse termo de retirada de chaves, além de garantir que você identifique o pretenso locatário, poderá ser usado como *leads*, ou seja, contato para você enviar e-mails com oferta de outros imóveis semelhantes, caso ele não alugue o imóvel visitado.

## 1.4 NEGOCIAÇÃO

Após o pretenso locatário ter visto o imóvel em um anúncio, visitado e gostado dele, então começa a fase de negociação. Nessa fase é preciso pré-determinar quais as possibilidades de flexibilização do valor do aluguel, do prazo contratual e do tipo de garantia a ser ofertada pelo locatário.

### 1.4.1 O aluguel

O aluguel é a contraprestação mais importante do contrato de locação. As demais são chamadas acessórias (pagamento de taxas, entre outros), por isso deve ter atenção especial.

A Lei do Inquilinato dispõe sobre o aluguel nos seus artigos 17 a 21. Mas vamos citar principalmente o artigo 17, que diz o seguinte:

#### O QUE DIZ A LEI?

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Ou seja, a princípio o **locador**, com a colaboração da imobiliária (expert no mercado imobiliário) estão livres para estabelecer o valor do aluguel. Este valor pode ser objeto da negociação com o locatário.

As vedações sobre a estipulação do aluguel estão no próprio artigo citado, que é a estipulação em moeda estrangeira e variação do salário mínimo. Isso porque a lei protegeu o contrato de locação das inflações internas e da variação do mercado externo, face sua importante função social – direito à moradia.

E, para você ter noção da situação do mercado imobiliária para locação, aconselho a ver o site da Fipe-Zap<sup>2</sup>.

Portanto, você deve estar atento à situação do mercado para estabelecer o valor do aluguel, e, estar flexíveis à negociação, até porque atualmente o mercado de locações de imóveis está mais favorável ao locatário.

#### 1.4.2 Prazo da locação

O prazo da locação também pode ser objeto da negociação. O artigo 3º da Lei de locações dispõe o seguinte:

##### O QUE DIZ A LEI?

...ção não pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos. Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Se o for uma locação residencial a estipulação do prazo tem efeitos diferentes dos outros tipos de locação, conforme artigos 46 e 47 da Lei de locações.

Se a locação tiver prazo determinado por 30 meses ou mais de 30 meses o contrato irá terminar ao final do prazo estabelecido. Daí o locador poderá retomar o bem, notificando o locatário para desocupar o imóvel em 30 dias. Mas se o locador não pedir o imóvel o contrato se renova automaticamente. Mesmo assim, o locador continua com o direito de pedir o imóvel a qualquer tempo, notificando o locatário para desocupar o imóvel em 30 dias.

Mas se a locação for por prazo determinado por menos de 30 meses, com o fim do prazo a locação será prorrogada automaticamente. Aí o locador só pode desfazer a locação, ou dar fim ao contrato, se ocorrer as hipóteses elencadas no artigo 47 da Lei.

Apesar das peculiaridades envolvidas na locação residencial, o prazo contratual também é passível de negociação.

<sup>2</sup> <http://fipezap.zapimoveis.com.br/>

### 1.4.3 A garantia

A **garantia** também pode ser objeto de negociação da locação, mas das suas peculiaridades nós vamos tratar no tópico especialmente resguardado a elas.

Para este momento, é importante citar os tipos de garantias (caução, fiança, seguro fiança locatícia, cessão fiduciária de quota de fundo de investimento) e saber que as garantias são escolhidas na fase de negociação, e, por isso, é preciso estar atento ao que o mercado indica como tipo mais seguro e o que o locador está disposto a aceitar. Pode ser que o locador não exija garantia ou não aceite algumas espécies. Mas qualquer redução de valores, flexibilização de garantias, prazo contratual ou qualquer modificação substancial deve ser informada ao locador que deve assinar um termo de ciência e concordância para validação. Isso resguarda a imobiliária de futuras desavenças.

Um caso que ilustra o cuidado de tomar o ciente e concordância do locador na negociação é o seguinte:



Uma vez um gerente de imobiliária permitiu que um locatário firmasse contrato de locação sem garantia. Esse locatário era conhecido há muito tempo por esse gerente. Sempre havia sido adimplente em todas as suas obrigações. Ocorreu que, com a crise, em 2015 esse locatário ficou inadimplente e desocupou o imóvel, não tendo condições de arcar com a sua dívida ou com a reforma do imóvel.

Foi feita cobrança extrajudicial, mas o locatário alegava que não tinha como pagar. Daí foi ajuizada ação de cobrança com ganho de causa. Mas na hora de receber os valores o Locatário não tinha bens e o locador continuou sem receber nada.

Ocorre que o locador nunca tomou ciência ou concordou com a falta de garantia do contrato. Não restou outra saída ao sócio da imobiliária senão arcar com a dívida junto ao Locador e guardar para si o prejuízo.

Casos como esse podem e devem ser evitados para que o terreno da administração de bens imóveis seja mais tranquilo e fértil, pois a negociação sobre a garantia deve ter como base a segurança do negócio e o interesse do locador.

### *1.5 ANÁLISE DE FICHA CADASTRAL DO FUTURO À INQUILINO*

Agora, após a captação do imóvel, análise minuciosa do bem, firmados os contratos de intermediação e administração, anunciado o contrato e finalizada a negociação resta a análise da **ficha cadastral do inquilino**.

É com a análise da ficha cadastral do inquilino que você vai poder verificar se ele tem boa-fé, condições financeiras seguras, para arcar com o aluguel e os encargos.

Junto com a ficha cadastral você vai solicitar ao futuro locatário os seguintes documentos: RG, CPF, cópia da certidão de casamento, se casado ou divorciado, comprovante de renda, comprovante de residência, indicação de contatos de referência. Cada documento desse tem sua função.

O **RG e CPF** poderão servir para investigar se os documentos são verdadeiros. Assim como a análise dos documentos do locador, é preciso consultar os órgãos como Receita Federal para descobrir se o **CPF é verdadeiro** e está ativo. Também não se deve aceitar documentos antigos (mais de 10 anos) e em mau estado (foto não condizente, rasuras e rasgos). Com o RG e CFP é possível consultar o histórico de consumo do locador, ver se o locador é bom pagador e se seu nome está negativado em alguns dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e Serasa.

Não se pode esquecer que há casos de inclusões indevidas, principalmente por parte de operadores de telefonia. Nesses casos o locatário deve comprovar que há processo judicial ou administrativo (do Procon) para baixa desse débito e mostrar o Boletim de Ocorrência. Mas nos casos em que o locatário tem negativas não é bom arriscar alugar o imóvel para ele.

O locatário comprova a residência por meio das chamadas 'contas boas' que são as faturas de água, luz, telefone/internet. Essas contas

comprovam que ele é bom consumidor/pagador e digno de crédito na praça, digamos assim.

Outro documento importantíssimo é o **Comprovante de renda**. Ele é o termômetro da capacidade financeira do locatário.

Em entrevista ao site da UOL, Roseli Hernandez, diretora comercial do Secovi/SP, afirmou que o **locatário pode gastar até 30% de sua renda com aluguel e taxas**. Isso para que haja equilíbrio financeiro e possa arcar com suas despesas sem negligenciá-las.

Diante disso, é preciso analisar o valor proposto e aceito como valor do aluguel e verificar se há compatibilidade com a realidade financeira do locatário, ou seja, que não exceda 30% de sua remuneração, ou que a renda do locatário seja três vezes maior que o valor do aluguel, ou ainda, aluguel mais taxas.

Mas não se impressione com a renda do futuro locatário! Há casos em que apesar de ter boa remuneração o locatário tem quase toda sua renda comprometida por dívidas, empréstimos bancários. E, por isso, a análise da situação de adimplência do futuro inquilino é tão importante quanto a verificação da renda.

Os **contatos de referência** podem ser usados para confirmar informações prestados pelo locatário, como local/endereço onde ele trabalha, profissão.

Se a **garantia escolhida fora a fiança**, a ficha cadastral e análise documental do fiador é tão importante quanto a do locatário. Os documentos a serem exigidos do fiador são: RG, CPF, certidão de casamento se casado ou divorciado, comprovante de renda, comprovante de propriedade de imóvel (matrícula), IPTU de imóvel próprio.

Se o locatário deixar de pagar os locativos a imobiliária irá acionar o fiador para pagamento. Mas isso só será bem-sucedido se o fiador tem renda. Novamente se recomenda que o fiador tenha renda três vezes maior que o aluguel e taxas.

É muitíssimo importante se atentar para o estado civil do fiador. Se ele for casado é melhor e mais seguro que a esposa assine como fiadora também, ao invés de mera anuente.

Se o cônjuge não assina o contrato, a fiança é nula, ou seja, não vale nada. E, se o cônjuge assina como mero anuente, poderá comprometer os meios judiciais de recebimento do crédito locatício, atravessando embargos de terceiros para evitar que o imóvel do casal seja penhorado e leilado para pagar a dívida.

Nos casos que o fiador é casado, sob regime de comunhão universal ou parcial, e o outro cônjuge não é fiador, os Tribunais têm decidido pela disponibilidade dos bens equivalentes a quota parte do fiador, sendo resguardada a parte do outro cônjuge. Mas se os cônjuges assinam como fiadores não haverá complicações na execução dos valores de contrato de locação.

## SE O LOCATÁRIO FOR PESSOA JURÍDICA QUAIS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS?

Se o **locatário for pessoa jurídica**, o primeiro documento que você deve pedir é o **contrato social** da empresa e suas alterações. Lembra que nós falamos sobre esse documento anteriormente? Ele é como a certidão de nascimento da empresa. Este documento ajudará a identificar, principalmente, os sócios da empresa, CNPJ, NIRE, sua atividade, seu capital social, seu endereço e os poderes dos sócios administradores.

A idoneidade fiscal da empresa pode ser verificada junto ao site da Receita Federal<sup>3</sup> de posse do número do CNPJ, para verificar se ela está ativa, assim como na junta comercial, por meio de consulta ao NIRE.

Ademais, de posse do contrato social, é possível fazer uma busca de ações judiciais nos Ofícios Distribuidores. Se a empresa tiver enfrentando muitos processos judiciais, principalmente falência, cobranças trabalhistas e cíveis, pode ser que ela não esteja saudável para assumir o contrato de locação. E se for processo de falência ela terá que ser representada pelo administrador judicialmente constituído. Ele apresentará o documento judicial de nomeação para poder assumir compromissos em nome da empresa. Também é possível e recomendável consultar o banco de dados imobiliário

<sup>3</sup> [http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva\\_Solicitacao.asp](http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp)

para verificar se a pretensa locatária não tem dívidas advindas de locações anteriores.

Sobre o capital social, é importante que a empresa apresente comprovante de depósito do valor ou composição dos bens que compõem o capital social. Sobre a idoneidade financeira, a pessoa jurídica (pretensa locatária) deverá apresentar ainda Declaração do imposto de renda, último balanço e balancete recente (este último com assinatura do contador e CRC – com firma reconhecida). Nesses documentos é possível verificar o acervo de bens da locatária e sua saúde financeira.

Dos sócios (*administradores de preferência*), a pessoa jurídica terá que apresentar RG, CPF e comprovante de residência e certidão de casamento, se casados.

Se as partes já chegaram a um acordo sobre o valor do aluguel, a garantia, e a aprovação da ficha cadastral do locatário então passam para a fase de vigência do contrato de locação.

Nós já vamos conversar sobre os pontos problemáticos dessa fase a seguir.

## **ATIVIDADE**

Escolha, aleatoriamente, um caso de locação de sua imobiliária. Sobre esse caso responda às seguintes questões:

- a) Os documentos do locador, do imóvel e do locatário estão completos?
- b) Qual o tipo de garantia desta locação? Está ativa?
- c) Houve negociação de valor de aluguel, prazo de locação e garantia?
- d) Há anuência expressa do locador sobre os fatos negociados nessa locação?



*Padrão de resposta:*

Caso o caso analisado não esteja condizente com o que estudamos, providencie a documentação faltante, verifique a necessidade de notificar o locatário para substituir a garantia, informe ao locador as condições do contrato e expeça um termo de ciência e concordância para o mesmo.

## 2. LOCAÇÃO – FASE CONTRATUAL

Ao final desta aula você será capaz de:

- Conhecer os diferentes tipos de locações;
- Conhecer casos problemáticos sobre emissão de alvará de funcionamento na locação e a responsabilidade do locador e locatário sobre informações e obtenção;
- Reconhecer as questões jurídicas para renovação do contrato;
- Compreender os principais cuidados com a cobrança dos aluguéis;
- Identificar quais as despesas devem ser pagas pelo locador e pelo locatário;
- Conhecer, identificar e diferenciar os tipos de garantias locatícias;
- Reconhecer o que são vícios do imóvel e quem é responsável pelo pagamento;
- Diferenciar os tipos de benfeitorias identificando quem é responsável pelo pagamento;
- Compreender as ações a serem realizadas quando não ocorrer pagamento do aluguel.

Depois de termos estudado a fase pré-contratual, nós vamos iniciar o estudo da **fase contratual**, enfrentando os principais pontos problemáticos dela.

Nessa fase, o contrato já está firmado entre as partes, e, dele surgem situações que podem gerar dúvidas.

### 2.1 TIPOS DE LOCAÇÕES

Nós conversamos sobre muitos assuntos importantes até agora. Mas ainda não especificamos os tipos de locações. Mas faremos isso aqui antes de iniciarmos as explicações sobre as questões da fase contratual.

A Lei do Inquilinato dispõe sobre três tipos de locações, sendo residencial, para temporada e não residencial.



**A locação residencial**, como o próprio nome diz, é aquela destinada a moradia das pessoas. Este tipo de locação coopera com o direito de moradia, garantido pela nossa Constituição Federal, por isso, é regido e protegido pela Lei do Inquilinato. A especificidade desse tipo de locação é quanto ao prazo. Como já dispusemos no capítulo anterior, se a locação for contratada por prazo igual ou superior a 30 meses, com o fim do prazo a locação está desfeita, salvo se o locatário continuar no imóvel por mais de 30 dias com a anuência do locador. Mas se o contrato for de menos de 30 meses, mesmo com o fim do prazo, o contrato é prorrogado automaticamente e o locador só pode retomar o imóvel se o locatário incorrer nas hipóteses do artigo 47 da Lei do Inquilinato.

Nós também já comentamos sobre a **locação por temporada**. Ela é aquela destinada à residência temporária do locatário, ou seja, não se aplica a imóveis não residenciais, pois sua destinação é para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde dentre outras situações. É obrigatoriamente tempo determinado, não superior a noventa dias.

E a terceira espécie de **locação**, ainda não comentada, **é a não residencial**. Esse termo 'não residencial' é amplo porque ele abrange imóveis comerciais, industriais, salas de escritório ou consultório, escolas, igrejas dentre outros. E, por se tratar de locação de interesse econômico e social há regras diferente que resguardam o direito do locatário.

Nesse tipo de locação o locatário tem o direito de renovar seu contrato por prazo igual se tiver cumprido os requisitos estabelecidos no artigo 51 da Lei do Inquilinato, sendo:

- i. o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- ii. o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- iii. o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Assim, se for necessária ação judicial para o exercício desse direito, o locatário tem que ficar atento ao prazo que ele pode ajuizar essa ação, que

deve ser de no mínimo seis meses da data de finalização do contrato, e, de no máximo 1 ano daquela data.

Mas se o locatário não cumpre os requisitos citados, o contrato acabará ao final do prazo estabelecido, exceto se o locatário continuar no imóvel por mais de 30 dias sem a oposição do locador. Daí esse contrato seguirá por prazo indeterminado, e poderá ser **denunciado** pelo locador por meio de notificação do locatário para sua desocupação em 30 dias.

Também é importante que você saiba que existem **locações não residenciais especiais**, que é o caso de locações para hospitais, asilos, instituições de ensino e as demais elencadas no artigo 53 da lei. Nesses contratos, mesmo se foi estabelecido um prazo determinado o locador só pode rescindir nas hipóteses do artigo 9º, ou se

#### O QUE DIZ A LEI?

O proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Outra subespécie de locação não residencial e shopping center.

Se você já teve que lidar com essa locação saber que ela é a que menos sofre influência da Lei do Inquilinato. Isso porque esse tipo de locação tem obrigações um tanto diferentes. Um exemplo disso é a estipulação do aluguel, que geralmente não é apenas uma parcela fixa com acessórios, como na locação residencial. O aluguel em Shopping é composto por um valor fixo somado a um valor variável dependente do faturamento que a loja tiver. Pode contar ainda com adicionais de manutenção de equipamentos e publicidade. Portanto, prevalece o que foi acordado entre as partes, com exceção da vedação de cobrança do locatário sobre obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas e indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

Uma espécie no mínimo curiosa de locação não residencial, que é a prevista no artigo 55. Locação não residencial-residencial. Esse artigo diz que “Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.”

Dentro da relação locatícia não residencial pode vir a surgir problemas como o seguinte:



Uma pessoa estava buscando um imóvel para instalar sua empresa de produção de tintas e demais produtos químicos. Essa pessoa encontrou um imóvel que parecia ser o ideal para instalação da sua empresa. A imobiliária, experiente no ramo de locação não residencial, entregou para esse pretendo

locatário cópia do talão de IPTU do imóvel. De posse desse documento, o pretendo locatário poderia consultar a prefeitura, o IAP, os Bombeiros e demais órgãos necessários sobre a possibilidade de instalação da sua empresa do local. Todavia o locatário não consultou nada, e, no calor da euforia ele firmou o contrato de locação daquele imóvel e instalou sua empresa lá. Mas, constou em contrato que o locatário teve acesso ao IPTU do imóvel para consultas e que era dele a responsabilidade pelas autorizações e alvarás juntos aos órgãos governamentais. A empresa do locatário funcionou normalmente durante meses até o dia que a fiscalização o multou e mandou que ele não exercesse sua atividade ali por se tratar de produção de produtos químicos inadequados para aquele zoneamento. Daí o locatário quis colocar a culpa no locador e a partir de então deixou de pagar os aluguéis.

Com isso, o locador entrou com ação de despejo e cobrança contra o locatário. E, na defesa, o locatário alegou que deixou de pagar os aluguéis porque o locador tinha alugado para ele imóvel que não estava no estado de servir ao uso que se destina.

A sentença do Juízo julgou procedente a ação do locador, entendendo que o locatário teve acesso ao documento que possibilitava a consulta aos órgãos para instalação de sua empresa, e, que ele havia assumido a responsabilidade pelas autorizações e alvarás para sua atividade no contrato. Obviamente ele foi despejado e teve que pagar aluguel, multas contratuais e honorários advocatícios.

Quando uma pessoa vai até uma imobiliária em busca de um imóvel não residencial, nem sempre ela tem noção das exigências dos órgãos governamentais para sua instalação da sua atividade. Por isso, a imobiliária deve conceder ao mesmo cópia do talão de IPTU para que ele possa consultar sobre a possibilidade de se instalar ali. E, é tão importante quanto se fazer constar em contrato que o locatário recebeu aquele documento e que a responsabilidade de conseguir alvarás e autorizações dos órgãos é exclusivamente do locatário. Assim, se evita qualquer responsabilidade do locador quanto a tais exigências.

Agora que você já tem estabelecido os tipos de locação, vamos estudar sobre o valor do aluguel, as figuras do credor e devedor relativas ao aluguel, o que, onde e quando se deve pagar o aluguel, e quais atitudes pode e deve tomar quando o locatário não está pagando o aluguel.

## *2.2 FORMAS DE PAGAMENTO DO ALUGUEL*

Estabelecido o valor do aluguel conforme abordamos no capítulo anterior, é preciso responder cinco perguntas sobre o pagamento. Essas perguntas estão diretamente ligadas aos artigos 304 e 333 do Código Civil, que normatiza sobre o pagamento. São elas:

**1) Quem deve pagar?**

**2) A quem se deve pagar?**

**3) O que se deve pagar?**

**4) Onde se deve pagar?**

**5) Quando se deve pagar?**

As respostas dessas perguntas não são tão óbvias quanto parecem.

## QUEM DEVE PAGAR O ALUGUEL?

Veja, a princípio você deve pensar que quem tem o dever de pagar o aluguel é o locatário. Está certo em parte, porque se a garantia do contrato for a fiança, o fiador também tem o dever de pagar o aluguel.

Mas, outras pessoas, apesar de não terem este dever vindo do contrato, podem pagar o aluguel. Veja: Elas podem, apesar de não serem obrigadas.

O artigo 304 do Código Civil diz que qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la. E se o credor se opuser esse interessado pode usar de meios judiciais para forçar o recebimento. Assim, se, por exemplo, um amigo ou parente do locatário quiser pagar a dívida por ele, poderá fazer isso.

## A QUEM SE DEVE PAGAR O ALUGUEL?

Pela lógica do contrato o aluguel deve ser pago ao locador. Mas se ele estiver representado pela imobiliária ou corretor, e estes tiverem poderes para receber, o pagamento será feito a eles, embora o valor vá ser revertido ao locador. Ainda, pode ser que o contrato estabeleça que o pagamento será feito exclusivamente à imobiliária. Daí no caso de o locatário pagar diretamente ao locador estará descumprindo o contrato e poderá sofrer aplicação de multa. Mas, se em uma situação o locatário pagou uma pessoa que ele acreditou ser o locador, o pagamento dele é válido.

## O QUE SE DEVE PAGAR?

Aqui é interessante você lembrar dos artigos 17 a 21 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Lá diz que é livre a estipulação do aluguel e só proíbe o estabelecimento do mesmo se vinculado ao salário mínimo e à moeda estrangeira, lembra? Por isso é possível que as partes estabeleçam o aluguel em dinheiro ou não. Pode ser que o locador tenha interesse na prestação de serviço como pagamento de aluguel, ou ainda na entrega de produtos. Dessa forma, você precisa prestar atenção ao que foi estabelecido em contrato como pagamento do aluguel. Se foi estabelecido um valor, então este deverá ser pago. Se foi um serviço, este deverá ser prestado. Se

foi um produto, este deverá ser entregue nos exatos termos do contrato. Isso porque o credor/locador não é obrigado a receber coisa diferente do que contratou, conforme artigo 313 do Código Civil, mesmo se o que o devedor quiser pagar é melhor ou mais que o contratado determina.

### **ONDE SE DEVE PAGAR?**

Essa pergunta também pode ser feita da seguinte forma: Como se deve pagar? Aqui as opções podem ser depósito bancário, pagamento de boleto, débito em conta, ou ainda, pagamento em mãos mediante recibo, na imobiliária.

Sobre o lugar do pagamento, você deve atentar para duas situações: A primeira situação é aquela que por motivo grave o locatário não pôde efetuar o pagamento conforme estabelecido em contrato. Um exemplo é greve generalizada de bancos, ausência de saldo bancário por ter sofrido alguma fraude, o que impediu o débito em conta. Nesses casos o artigo 329 do Código Civil permite ao devedor que pague em lugar ou modo diverso do contratado.

### **Mas preste atenção!**

Se por diversas vezes o locador aceitar que o locatário o pague de modo diverso do combinado, sem ser caso de motivo grave, valerá mais o modo como o locatário vêm pagando do que o que foi definido em contrato, conforme artigo 330 também do Código Civil.

### **QUANDO SE DEVE PAGAR?**

Ou seja, trata-se da data de vencimento do aluguel. É fundamental que se estabeleça uma data determinada para o pagamento do aluguel. Esta data pode ser um dia determinado do mês. Você deve ter percebido que é comum se estabelecer uma data determinada para pagamento com desconto e outra data para pagamento cheio. Esta prática é amplamente aceita no mercado e no meio jurídico.

Outro detalhe importante sobre o aluguel é o índice de correção monetária e por qual período ele pode ser reajustado. Esse índice é



livremente escolhido pelo locador e locatário. Ele é aplicado uma vez no ano, ou seja, no mês de aniversário de ano do contrato.

Mas você já se perguntou por que o reajuste contratual só pode ocorrer uma vez por ano? É por força do artigo 28 da Lei n. 9.069/95, que instituiu o Plano Real e dispõe sobre a periodicidade da correção monetária dos contratos. Vale a pena ler esse artigo que você encontra em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9069.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9069.htm)

### *2.2.1 Antecipação de pagamento de aluguéis*

Agora vamos ver sobre a situação de **antecipação de pagamento de aluguéis**.

## SERÁ QUE A LEI PERMITE ISSO?

Respondendo a esta questão o artigo 20 da Lei do Inquilinato afirma que o locador só pode exigir aluguel adiantado em duas hipóteses.

A **primeira hipótese** é a da locação sem garantia alguma, prevista do artigo 42. Nesta hipótese, o locador pode exigir o aluguel até o 6º dia útil do mês. Ou seja, ele não espera passar um mês de aluguel para receber.

A **outra hipótese** é a de locação para temporada, prevista no artigo 48 da lei citada.

Para seu conhecimento a locação para temporada é aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

### *2.2.2 Cláusula penal*

Embora exista pessoas que queiram pagar antecipado, você sabe que também existem aquelas que **pagam atrasado ou deixam de pagar o aluguel**. Por esta razão, seu contrato deve prever a **cláusula penal** para

esta hipótese. A cláusula penal é aquela que estabelece uma punição para o caso de descumprimento das cláusulas do contrato. Ela deve ser estipulada com percentual ou valor apurável. **Ela pode ser específica**, como por exemplo: Multa para o caso do locatário deixar de encaminhar a correspondência do interesse do locador do imóvel e sobre o imóvel, como comunicados do condomínio e tal. Ou a cláusula penal **pode ser genérica**, como por exemplo o estabelecimento de multa para o caso do descumprimento de qualquer cláusula contratual.

Uma **cláusula muito usada é a de bonificação para pagamento pontual**. Ela funciona como uma cláusula penal inversa, onde o locatário que não cumpre sua obrigação pontualmente não perde, mas deixa de ganhar algo. Nesses casos, o locatário paga um valor menor de aluguel caso pague na data certa. Se ele não pagar naquela data pagará o aluguel com valor maior. E esse valor maior compreende a cláusula penal.

Outros usam a aplicação de multa percentual para o caso de não pagamento do aluguel. A Jurisprudência admite que tal percentual seja de 10%.

Existe uma tese que tenta aplicar o Código de Defesa do Consumidor para limitar a multa para os casos de atraso do pagamento do aluguel. Todavia, essa tese não é aceita pelo Judiciário, pois a locação é regida por sua Lei específica que é a Lei do Inquilinato e não está submetida ao CDC que limita a multa ao consumidor no patamar de 2%.

## Mas atenção!



É entendimento dos Tribunais que não se pode aplicar a perda da bonificação com multa, pois, isso seria aplicar duas cláusulas penais sobre um mesmo fato. Na cláusula penal também deve constar o índice de correção monetária para os aluguéis e demais acessórios não pagos (IPTU, seguro, etc).

Mas você sabe que não é só o locatário que pode ser punido por descumprimento do contrato. O locador também! Isso porque assim como o

locatário, o locador tem deveres que excedem a simples cessão de seu imóvel para outro.

E, falando nisso é importante a gente entender quais as **responsabilidades das partes do contrato de locação**. Daí conseguiremos identificar, inclusive, os acessórios de competência do locatário.

### *2.3 RESPONSABILIDADE PELA DESPESA NA LOCAÇÃO*

Desde já é preciso saber que a Lei do Inquilinato fez uma lista dos deveres do locador e do locatário. Essas listas estão no artigo 22 e 23. Recomendo a leitura dos artigos no link:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm)

Mas agora vamos destacar as despesas condominiais que costumam ser problemáticas.

As despesas são complexas porque compreendem tanto despesas ordinárias, que são aquelas do dia a dia, quando as extraordinárias. Pelo artigos 22 as **despesas extraordinárias** são de competência do **locador**. E a lei esclarece que “por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício”. Essas despesas são:

---

Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel

---

Pintura das fachadas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas

---

Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício

---

Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação

---

Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer

---

Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum

---

Fundo de reserva

Já o artigo 23 afirma que as **despesas ordinárias** de condomínio são as que atendem as necessárias à administração respectiva, como salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum dentre outras.

Além das elencadas no artigo 23, o contrato de locação pode atribuir ao locatário o dever de pagar IPTU, seguro do imóvel e taxas discriminadas. Se esses encargos não forem discriminados eles não poderão ser cobrados do locatário como encargos genéricos.

É importante esclarecer que as tarifas bancárias são de responsabilidade das imobiliárias, pois é um serviço prestado a elas pelos bancos que emitem o boleto. Sendo assim, essa despesa não deve ser passada ao locatário, assim como taxas de vistoria, porque são do interesse do locador.

Essas despesas de responsabilidade do locatário, conhecidas como encargos da locação ou acessórios, geralmente não tem a mesma data de vencimento que o aluguel. É o caso do aluguel que tem vencimento dia 05 e o condomínio que tem vencimento no dia 15, por exemplo. Nesses casos, o boleto de aluguel não contempla todos os encargos locatícios. Por isso, o

locatário deve pagar em separado os encargos e comprovar mês a mês o pagamento com envio do respectivo comprovante à imobiliária.

Entretanto, a imobiliária pode optar pela cobrança em conjunto com o boleto de aluguel para efetuar o pagamento da despesa posteriormente. É o que geralmente se faz com o IPTU, seguro do imóvel. Essas despesas são incluídas no boleto de aluguel. Após o pagamento pelo locatário a imobiliária realiza o pagamento junto à Prefeitura e a Seguradora.

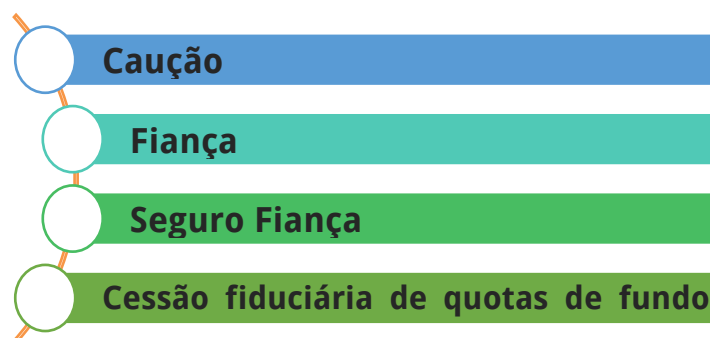
## VOCÊ SABIA QUE A LEI DO INQUILINATO ESTABELECE RESPONSABILIDADE CRIMINAL?

É isso que dizem os artigos 43 e 44 da Lei do Inquilinato. Dentre as práticas puníveis criminalmente estão: exigir quantia além do aluguel e encargos contratados, cobrança antecipada de aluguel, salvo o caso de locação sem garantia e temporada, exigir mais de uma modalidade de garantia.

E, falando em exigência de **garantia, é muito importante que a gente conheça os tipos de garantias locatícias.**

### 2.4 GARANTIAS E SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIAS

A Lei de locações trata das garantias nos artigos 37 a 42. Você provavelmente já as conhece, mas vamos citá-las para lembrar:



Vamos agora explicar uma a uma das garantias. Mas desde já você deve atentar que a **garantia locatícia dura até a entrega das chaves**, mesmo se o contrato for prorrogado por tempo indeterminado.

## CAUÇÃO

A caução é a primeira. A lei permite à caução ser em bens móveis ou imóveis. Ou seja, o locatário dá uma coisa ou um valor para ficar garantindo o contrato. Se for um bem móvel, como um carro, um maquinário, essa garantia deverá ser registrada junto aos Serviços de Registro de Títulos e Documentos. Mas se for bem imóvel a caução deverá ser registrada do Serviço de Registro de Imóveis.

Você precisa saber que a caução só é limitada em valor se for feita em dinheiro. Daí a Lei só admite o equivalente a três meses de aluguel que deverá ser depositada em caderneta de poupança, revertendo todo o benefício em favor do locatário ao final do contrato, se não houver dívida. Sobre a caução em dinheiro, é importante a gente lembrar que existe uma prática no mercado que é ilegal. Às vezes, o valor da caução é depositado na conta do locador ou da imobiliária e vira capital de giro da empresa. Aí ao final do contrato se faz um cálculo para devolver o valor ao locatário. **Essa prática é ilegal e passível de pena!** Não se pode usar a garantia dada pelo locatário ou expor a mesma ao risco das condições financeiras do locador ou de sua administradora. Essa quantia deve ficar em conta poupança com uma conta exclusiva daquele contrato para aquele fim.

O risco dessa garantia é que se a dívida locatícia exceder ao valor do bem ou da quantia depositada o locador terá que investigar judicialmente bens do locatário para satisfazer seu crédito.

Outro risco dessa garantia é a caução real de imóvel que é bem de família.

Quando for aceitar uma caução real, verifique se o proprietário do imóvel não mora neste imóvel, e se ele tem outros. Se o endereço residencial do proprietário for o mesmo do imóvel dado em caução, não aceite essa garantia! Porque quando você precisar executar essa garantia o proprietário vai alegar bem de família e você não terá garantia alguma! Então verifique que esse bem não é o único do proprietário e se ele mora em outro endereço. Faça ele declarar que o bem ofertado em garantia não é o único que ele tem, que ele mora em outro endereço (faça ele indicar o

endereço e juntar comprovante disso) e que ele não exerce sua profissão ou trabalho ali.

Isso é muito sério! A jurisprudência atual é no sentido que a garantia não prevalece sobre o bem de família em caso de caução. Só prevalece em caso de fiança.

## **FIANÇA**

A segunda espécie de garantia é bem conhecida. A fiança é a garantia oferecida por uma pessoa pela obrigação de outra. Ela se compromete a honrar com as obrigações de uma pessoa caso esta não a faça. Essa pessoa (o fiador) pode ser pessoa jurídica ou pessoa física.

Se o fiador for pessoa física é importante que você verifique o estado civil dele. Se for casado, aí você precisa ter a certidão de casamento para identificar o regime de bens. Caso seja por comunhão de bens ou parcial, tendo bens constituídos na constância do casamento, é melhor inserir seu cônjuge também como fiador. Se não fizer isso pode dificultar a fase de recebimento do crédito quando for penhorar o imóvel do fiador. A ele não se aplica a lei de defesa do bem de família, mas ao seu cônjuge sim. Dessa forma, você poderá penhorar só a parte que cabe ao fiador. E, se mesmo assim, o cônjuge não figurar como fiador, então pegue a assinatura dele como anuente da fiança.

## **SEGURO FIANÇA**

A terceira garantia que vamos estudar é o seguro fiança locatícia. Esta modalidade é regida pela Lei do Inquilinato e pela Resolução n. 202 de 2008 do Conselho Nacional dos seguros privados. Quem a oferece são seguradoras e instituições bancárias. Elas garantem os aluguéis e todos os acessórios devidos pelo locatário (IPTU, condomínio, pintura, entre outros). Todavia, buscam receber tais valores do locatário que não pagou os aluguéis.

Essa garantia é adquirida por meio de contrato junto às instituições que a ofertam mediante a análise do perfil do locatário e pagamento de

mensalidade. Se o locatário tiver o nome inscrito nos cadastros de proteção ao crédito sua proposta pode ser recusada. Para ter sua proposta aprovada, além de estar com o nome limpo, o locatário deve ter renda de 3 a 4 vezes o valor do aluguel. Caso o locatário venha inadimplir o aluguel o locador deve comunicar à seguradora no prazo determinado em contrato, que pode ser desde a partir do primeiro mês sem pagamento.

## **CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO**

A quarta modalidade de garantia locatícia é a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Essa modalidade não é tão popular como as demais. Ela é formada por fundo de investimento, que é uma aplicação financeira, constituídos e administrados pela Comissão de Valores Mobiliários. Esse fundo pode ser alienado fiduciariamente em favor do locador. Essa alienação é feita mediante termo de cessão deve ser requerido junto ao administrador do fundo pelo seu proprietário. A partir dessa cessão, o fundo não pode ser penhorado, alienado ou disponibilizado. Ele fica aguardando pelo locatário ou pelo locador.

Se o locatário não pagar o aluguel o locador pode pedir que o fundo seja transferido para si em caráter definitivo. Findo o contrato, com todos os valores pagos pelo locatário, o mesmo cancela a cessão e o investimento volta a pertencer plenamente seu patrimônio.

Sobre as modalidades de garantia não podemos esquecer que não se pode acumular mais de um tipo de garantia. Mas, se for o mesmo tipo, não é vedado mais de um, ou seja, dois fiadores ou dois imóveis oferecidos como caução real, ou ainda uma caução real e outra de bem móvel.

Outra coisa muito importante que você precisa saber, é que as garantias podem ser substituída nos casos elencados no artigo 40 da Lei do Inquilinato. Algumas hipóteses lá elencadas são morte do fiador, ausência, interdição recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, ou ainda exoneração do fiador.

Ocorrendo alguma das hipóteses, o locador poderá notificar o locatário para substituir a garantia em 30 dias. Se ele não substituir a garantia, então o locador pode rescindir o contrato de locação.



Agora que a gente já estudou sobre as modalidades de garantias, vamos seguir para outro assunto muito importante, que é o aparecimento de vício no imóvel durante a locação.

### 2.5 VÍCIO NO IMÓVEL



Começaremos esse assunto com um caso real.

Era uma locação residencial de um apartamento novo em Curitiba, situado no térreo. Era a primeira locação daquele imóvel. Os locatários eram casados e tinham um filho pequeno. Esse imóvel foi construído por uma conhecida empresa que está em fase de recuperação judicial.

No início de locação foi tudo uma maravilha. O apartamento parecia o lugar perfeito para o lar daquela família. Depois de mais ou menos um mês, os locatários perceberam uma pequena manchinha na parede, mas acreditaram se tratar de um probleminha na pintura e não deram muita importância. Posteriormente eles repararam que aquela manchinha crescia quando chovia. Daí informaram o locador, por sua imobiliária. A imobiliária repassou a informação para o locador que entrou em contato com a construtora. Foram feitos protocolos, mas a construtora não foi até o local verificar a situação, e, assim se passaram mais dois meses.

Mas você sabe que não falta chuva em Curitiba, certo? E quem nunca viu uma semana de sucessivos temporais? E foi justamente o que ocorreu.

Numa dessas semanas de temporais o apartamento alagou! A água voltou do ralo do banheiro inundando o banheiro, corredor sala e quarto. E tão logo escoava voltada novamente e alagava o lugar. Como a chuva não dava trégua, aquele lugar ficou insalubre a ponto dos móveis, cortinas e paredes ficarem embolorados.

Enquanto isso acontecia os locatários, desesperados com a situação, entravam em contato com a imobiliária para que algo fosse feito. E, embora a imobiliária repassasse a situação para o locador este repassava a responsabilidade para a construtora.

Diante de tantos transtornos, os locatários rescindiram o contrato sob os fundamentos de que o imóvel não estava em estado de servir ao uso a que se destina e que o locador não consertou o vício do bem.

Eles desocuparam e poderiam ter cobrado uma multa contratual do locador que não cumpriu seu dever, mais indenizações pelos prejuízos suportados referentes ao mofo de seus móveis.

Então, em resumo a situação era: O imóvel tinha um vício construtivo (problema na rede de esgoto, problema de impermeabilidade e outros) que só foi descoberto durante a locação, mas o vício era anterior à relação

contratual. Por isso, a responsabilidade de adequar o imóvel **perante o locatário** não era da construtora, pois, na relação de locação a responsabilidade pela estrutura do imóvel é do locador, como já vimos no tópico da responsabilidade das partes, conforme artigo 22 inciso IV da Lei do Inquilinato.

Depois de ajustar o imóvel para o locatário, o locador poderia reaver seus prejuízos com a construtora, mas não deveria aguardar dela a resolução do problema, principalmente quando a construtora não se mostrava solícita a fazer os reparos necessários.

Então, podemos concluir que caso o imóvel tenha um vício anterior à locação, e mesmo que este vício seja descoberto somente durante o contrato, é dever do locador de consertar esse vício perante o locatário.

## *2.6 BENFEITORIAS*

Mas se ao invés de vícios pré-existentes vierem a surgir necessidades de reparo no imóvel originadas pela manutenção usual do bem, quem deve fazer tais manutenções? Essa questão é respondida pelos artigos 22, 23, 35 e 36 da Lei do Inquilinato, mais precisamente no que se refere às benfeitorias.

### **MAS O QUE SÃO BENFEITORIAS?**

Como estamos estudando locação, vamos definir benfeitorias como sendo as obras realizadas no imóvel para sua manutenção, melhoria ou embelezamento. Nessa definição nós já temos embutidas as três espécies de benfeitorias que a Lei do Inquilinato indica no seu artigo 35. E, o artigo 96 do Código Civil trouxe a definição delas, sendo:

---

**NECESSÁRIAS** São as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. Exemplo: Reparar o telhado.

---

**ÚTEIS** São as que aumentam ou facilitam o uso do bem. Exemplo: A instalação de grades protetoras.

---

**VOLUNTÁRIAS** São as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, ou seja, as que embelezam. Exemplo: Jardinagem, decoração.

---

O motivo pelo qual você deve saber os tipos de benfeitorias e diferenciá-las é porque há tratamento diferente entre elas no que se refere a indenização das mesmas no contrato de locação.

O artigo 35 da Lei do Inquilinato dispõe que quando o locatário fizer uma benfeitoria necessária deverá ser indenizado do valor despendido, mesmo se o locador não o tiver autorizado.

Mas se o locatário fizer uma benfeitoria útil ele só será indenizado se tiver sido autorizado pelo locador para fazê-la.

Já se for benfeitoria voluntária, o locatário não terá direito de indenização da mesma. Todavia o locatário pode retirar a benfeitoria voluptuárias que fez, desde que não danifique o imóvel.

Para que o locatário peça a indenização dos valores gastos em benfeitorias (necessária ou útil autorizada) é preciso que o mesmo comprove tais valores. De posse dos comprovantes de pagamento (como recibos ou notas fiscais) as benfeitorias deverão ser indenizadas pelo locador.

É possível limitar os valores de indenização das benfeitorias indenizáveis com cláusula que disponha mais ou menos assim:

As benfeitorias necessárias e as úteis autorizadas serão indenizadas ao locatário até o limite de R\$1.000,00, valor este que compreende toda a vigência do contrato.

Entretanto, se o contrato de locação dispor que nenhuma das benfeitorias feitas pelo locatário será indenizada então mesmo sendo necessária ou útil autorizada o locatário não será ressarcido do valor que desembolsou. Isto é a disposição do artigo 35 da Lei do Inquilinato e o entendimento dos tribunais.

### *2.7 NÃO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS*

Atenção! Não espere acumular meses de aluguel para começar a cobrança do locatário. Isso caracteriza negligência na prestação do seu serviço e pode lhe trazer condenação judicial!

Se o locatário já deixou de pagar um aluguel, veja primeiro o histórico dele. Há casos em que o locatário costumeiramente paga o aluguel com atraso, isto é, fora do período do desconto, com uns dias de atraso. Aguarde o tempo costumeiro e depois inicie o procedimento de cobrança extrajudicial e aplicação da penalidade contratual.

A primeira atitude a ser tomada é fazer o cálculo do valor devido com a incidência **da penalidade contratual**.

Se o contrato que você administra prevê desconto por pontualidade saiba que a perda do desconto não pode ser cumulada com multa.

Se o contrato não prevê desconto por pontualidade, aplique sobre o aluguel a multa estabelecida. Esta multa jamais poderá exceder o valor do próprio aluguel. E o judiciário tem admitido o percentual de 10%.

Não se esqueça da correção monetária que pode ser aplicada também com a multa ou a retirada do desconto.

Aqui você precisa diferenciar índice de reajuste contratual, que é aquele que readequa o valor do aluguel uma vez ao ano com previsão no artigo 17 e 18 da Lei do Inquilinato, e o índice de correção monetária para o caso de atraso no pagamento do aluguel.

**Os índices de reajuste** mais usados são aqueles que agregam em si a variação do preço das locações de imóveis, como IGP-M (FGV), IGP-DI. Esses mesmos índices podem ser usados para correção monetária dos valores em atraso.

Se você não estabelecer o índice de correção monetária para o caso de não pagamento do aluguel deverá aplicar o índice determinado em Juízo. O entendimento majoritário é que se aplica a correção monetária a partir da data de vencimento do aluguel. Mas há decisões que dizem que é a partir do ajuizamento da ação. Então fique atento!

Com esse cálculo atualizado em mãos, entre em contato com o locatário, por telefone, inicialmente. Fale sempre diretamente com o locatário e não adiante o assunto (a cobrança) com terceiros. Se enviar recado de cobrança para o locatário você pode receber uma condenação por dano moral.

Procure saber se há justificativas e se há ponderações ou negociações a serem feitas. Há casos em que o locador aceita parcelar um aluguel em atraso se o locatário continua pagando normalmente os demais aluguéis.

Após a ligação, verifique se o locatário cumpriu o que lhe propôs, que pode ter sido pagamento parcelado, ou pagamento depois de alguns dias. Se ele não cumpriu, envie uma notificação extrajudicial direcionada ao locatário. Para comprovar a cobrança procure meios que lhe sirvam de prova, como e-mail, telegrama com cópia e aviso de recebimento.

Seja sucinto, educado e formal.

Indique o destinatário, o contrato, o motivo da notificação, que nesse caso é cobrança, o valor discriminado com o apontamento do mês de aluguel não pago, a correção monetária e a penalidade aplicada. Ao final, conclua com a indicação da forma de pagamento (boleto, depósito, entre outros) e com o aviso que o não pagamento pode **gerar processo judicial de cobrança e até despejo**, conforme a Lei do Inquilinato.

Não deixe que esse período de cobrança extrajudicial exceda dois meses, ou seja, acumule com mais aluguéis.

Você já deve saber que se for necessário ajuizar ação de despejo com cobrança o Judiciário não será tão rápido quanto deseja. Por isso, evite perder tempo na esfera extrajudicial se ela não está dando fruto.

E, se a garantia do contrato for seguro fiança, esteja atento para acionar o segundo no prazo determinado, para não correr o risco de perder a garantia.

### 3. VENDA DE IMÓVEL LOCADO

Ao final desta aula você será capaz de:

- Identificar as questões relativas a venda do imóvel locado;
- Compreender o direito de preferência.
- Reconhecer as questões relativas a denúncia de locação.

Estudamos sobre a fase pré-contratual, desde a captação do imóvel até o fechamento do contrato com o locatário.

Mas se o proprietário do imóvel locado quiser vender, como fazer? Quais são os cuidados necessários? Como funciona o direito de preferência? Esses são alguns dos assuntos que geram muitas dúvidas e que iremos tratar neste capítulo.

#### 3.1 DIREITO DE PREFERÊNCIA

#### UM IMÓVEL LOCADO PODE SER VENDIDO?

A resposta é sim. Embora exista um contrato firmado entre locador e locatário, o imóvel continua livre para a venda.

Entretanto, alguns cuidados são necessários para a venda desse imóvel que é objeto de um contrato de locação.

Os artigos que nos servem de guia para aprendermos sobre esse tema são do 27 ao 34 da Lei do inquilinato.

O artigo 27 desta lei dispõe que em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento o

**locatário tem o direito de preferência** para adquirir o imóvel locado, em **igualdade de condições** com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Vamos analisar o artigo:

## MAS O QUE É DIREITO DE PREFERÊNCIA?

A preferência é o direito que umas pessoas têm de serem privilegiadas diante de sua situação. No caso das leis de locação, o locatário tem preferência em adquirir o imóvel locado em detrimento das outras pessoas. Ele deve ser o primeiro na ordem para adquirir o bem. Ele é privilegiado para adquirir o imóvel porque ele já o ocupa. Mas esse privilégio é apenas na ordem para a compra, ou seja, ele é a primeira pessoa que pode adquirir o imóvel. Entretanto, as condições do negócio devem ser as mesmas para todos.

Você prestou atenção quando o artigo diz da igualdade de condições? Pois é. Isso quer dizer que deve ser oferecido ao locatário as mesmas condições que serão ofertadas aos demais, como o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

## E COMO FUNCIONA?

O locador que decide vender seu imóvel locado envia uma **notificação extrajudicial** ao seu locatário informando que ele pretende vender o imóvel sob as condições previstas, ou seja com indicação de preço, a vista ou parcelado, e demais condições.

É importante que você saiba que essa notificação precisa ser enviada por um meio que dê ciência inequívoca ao locatário, ou seja, um meio que seja possível provar que o locatário recebeu, como a notificação em mão com declaração de ciência do locatário e assinatura do recebimento, ou telegrama com cópia de conteúdo e confirmação de recebimento. Pode ser

ainda um e-mail onde o locatário confirme o recebimento com um e-mail resposta.

Não recomendamos que seja enviada carta com Aviso de Recebimento. Sabe por que? Porque ela não comprova o conteúdo da carta. Ela comprova que foi enviado algo ao locatário cujo conteúdo se espera que seja o declarado no A.R. Por isso os meios que indiquei anteriormente são mais idôneos.

Voltando à como tudo acontece...

O locatário recebe a carta e ele tem o prazo de 30 dias a partir do recebimento da mesma para aceitar integralmente a proposta. Essa aceitação ou contraproposta também deve ser inequívoca. Ou seja, por um meio que se possa provar o aceite.

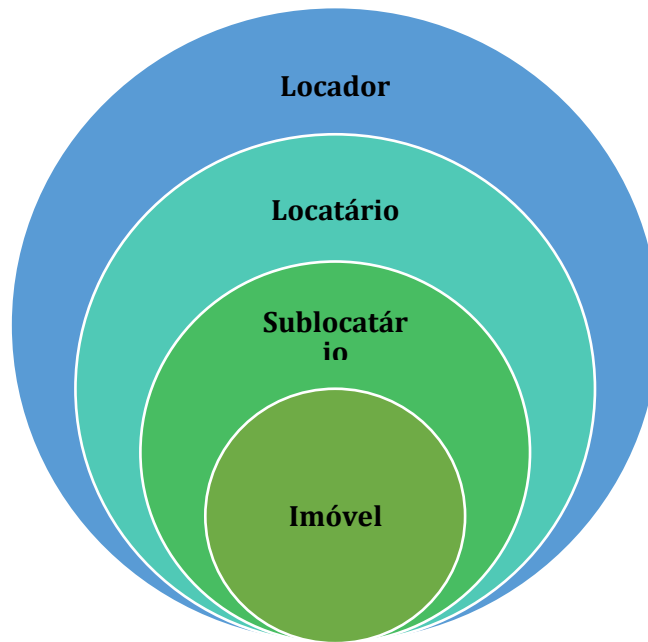
Se **passar esse prazo de 30 dias sem a manifestação do locatário**, então ele terá rejeitado a proposta e o locador está livre para oferecer o imóvel a qualquer outro comprador.

Mas, se por acaso o locador quiser desistir do negócio terá que indenizar o locatário do prejuízo que esse suportou ou lucro que ele deixou de ter em virtude da desistência do locador. Esse prejuízo pode ser a aquisição de empréstimo bancário por exemplo.

## JÁ PAROU PRA PENSAR SE O IMÓVEL ESTIVER SUBLOCADO?

A Sublocação ocorre quando um imóvel é alugado por um locatário e este cede em locação a outros, chamados sublocatários, ou seja, aqueles que estão debaixo do contrato do locatário.





Se for o caso de sublocação o locador terá que ofertar o imóvel para o **sublocatário** porque **a preferência é de quem está na posse do bem**, instalado no bem, usando-o. Daí se o sublocatário não quiser comprar o imóvel o locador oferecerá para o locatário. Entendeu?



E se tiver mais de um sublocatário? A lei diz que a preferência é daquele que tiver a mais tempo no imóvel. E se eles tiverem o mesmo tempo lá? A lei diz que a preferência é do mais velho.

## SE O LOCADOR NÃO RESPEITAR O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO?

Se o locatário tiver registrado seu contrato de locação junto à matrícula do imóvel, em pelo menos 30 dias antes da venda do bem, ele poderá reclamar do locador/vendedor e poderá exigir a indenização por perdas e danos, ou, poderá depositar o preço do imóvel (naquelas mesmas condições do negócio que foi comprado) mais as despesas de transferência como IBTI, custas cartorárias, Funrejus, e exigir para si o imóvel. Isso

mesmo, ele pode até desfazer a venda com o outro comprador e ter o imóvel para ele.

Mas para que ele tenha este direito a lei exige que ele tenha registrado o contrato de locação em até 30 dias antes da venda do imóvel, senão não fará jus.

Todavia, o direito de preferência do locatário não é absoluto. Isso porque o direito dele está abaixo do direito do condômino.

Vamos supor a situação de *três casas em um terreno sendo duas do locador e uma de terceiro condômino*. Se as duas que são de propriedade do locador estão alugadas, o locador/vendedor terá que oferecer primeiro as casas alugadas que pretende vender ao condômino. Depois ele vai oferecer ao locador mais antigo. E se esse não quiser ofereça ao outro.

### 3.2 DENÚNCIA DA LOCAÇÃO

Vamos pensar no seguinte: o locador que pretendia vender o imóvel ofereceu ao locatário conforme vimos as regras no tópico anterior. Este não se manifestou no prazo de 30 dias. Diante disso o locador vende o imóvel para outra pessoa – o adquirente. Daí o adquirente não quer continuar com a locação.

### E AGORA? O QUE O ADQUIRENTE PODE FAZER? E O INQUILINO?

O artigo 8º da Lei do inquilinato responde essa questão.

Ele diz que “Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação”.

Ou seja, se o adquirente não quiser continuar com o contrato ele deve enviar uma notificação extrajudicial para o locatário, por aqueles meios idôneos que comentamos anteriormente, para que o locatário desocupe o imóvel em até 90 dias. Essa notificação deve ser enviada em até 90 dias da aquisição do bem.



**Então preste atenção!** São dois prazos de 90 dias. O primeiro prazo de 90 dias que a Lei fala é o prazo que vai ser concedido ao locatário para que ele desocupe o imóvel. O segundo prazo de 90 dias é o prazo limite a contar da data do registro da aquisição do bem para que o adquirente envie a notificação ao locatário sobre a denúncia do contrato de locação, ou seja, falando de seu desinteresse em continuar com a locação.

Mas esse direito do adquirente em denunciar o contrato tem uma exceção.

Caso o contrato seja por tempo determinado e tiver cláusula de vigência em caso de alienação, e ainda, estiver averbado junto à matrícula do imóvel aí o novo adquirente terá que respeitar esse contrato até o final.

Então os cuidados que se deve ter na denúncia da locação são:

1º) Verificar se o contrato de locação é por prazo determinado, tiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado na matrícula do imóvel. Se tiver isso não adianta tentar acabar com a locação. O locador terá que respeitar até o final;

2º) Se não atender aos requisitos anteriores então o adquirente deverá notificar o locatário por meio idôneo, que comprove a ciência do locatário da denúncia do contrato;

3º) Deverá conceder o prazo de 90 dias para o locatário desocupar o imóvel, nenhum dias a menos ok?;

4º) Poderá notificar o locatário no prazo máximo de 90 dias após o registro da aquisição do bem. Se passar desse prazo se entende que o adquirente quis continuar com o contrato.



Um caso que pode ilustrar essa situação de denúncia da locação é o seguinte.

Minha cliente tinha um imóvel alugado. Ela doou esse imóvel para a filha dela. Lá funcionava um restaurante e a filha dela queria montar seu negócio nesse mesmo bem. Com o registro da doação a filha da minha cliente notificou o locatário no prazo determinado, ou seja, antes de 90 dias da

data do registro, para que ele desocupasse o bem em até 90 dias. Mas o locatário não recebeu isso muito bem.

Ele ajuizou uma ação contra nossa cliente e não contra a filha dela, alegando que tinha sido preterido no direito de preferências, e, que não devolveria o bem no estado que

recebeu porque não firmou contrato algum com a filha da minha cliente.

Apresentamos nossa defesa naquela ação fundamentando no seguinte: Que ele ajuizou a ação contra a pessoa errada, pois a denúncia do contrato de locação foi feita pela filha da nossa cliente, a adquirente. E, quando a alienação do bem é por meio da doação, não cabe direito de preferência do locatário. Ainda, a adquirente se sub-roga no direito do locador, ou seja, assume seu lugar nesse período de tempo entre vigência do contrato e rescisão, devendo o imóvel ser devolvido no estado que foi alugado inicialmente. E, por fim, que ela notificou o locatário corretamente, atendendo ao prazo de 90 dias do registro da doação e dando ao mesmo 90 dias para desocupar o imóvel.

Portanto, ele deveria, inclusive, pagar à adquirente aluguéis durante o período de 90 dias que permanecesse no imóvel.

A sentença decidiu com os mesmos fundamentos da nossa defesa, e, nossa cliente saiu vitoriosa.

Casos como esses são comuns, por isso é tão importante que os requisitos impostos pela Lei sejam cuidadosamente cumpridos.

## **ATIVIDADE**

Maria e seu irmão André herdaram duas casas no mesmo terreno que era de seus pais. André mora em uma das casas e Maria alugou a casa que lhe pertence para João. Depois de um tempo Maria resolve vender seu imóvel. Para quem Maria deve oferecer primeiro? Se essa pessoa não quiser comprar esse imóvel, para quem Maria deverá oferecer esse imóvel em segundo lugar?

*Padrão de resposta:*

Maria e André são condôminos, por isso Maria deve oferecer primeiro o imóvel para a venda para André. Depois ela deve oferecer o imóvel para o locatário, face o direito de preferência. Só depois ela poderá oferecer o imóvel à venda para terceiros.

## 4. LOCAÇÃO – FASE PÓS CONTRATUAL

Ao final desta aula você será capaz de:

- Analisar os principais itens a serem observados ao término da locação;
- Identificar os itens necessários na vistoria de saída;
- Compreender as regras na entrega antecipada do imóvel;
- Reconhecer os procedimentos necessários para as ações de despejo.
- Conhecer os meios de cobrança extrajudicial e judicial após o fim da locação
- Identificar os itens necessários para a prestação de contas.

Chegamos ao último capítulo e vamos estudar sobre a fase pós-contratual. Essa fase compreende o término da locação, cobrança de locativos e a prestação de contas.

### 4.1 TÉRMINO DA LOCAÇÃO

Vamos supor que o contrato findou seu prazo, e, nem o locatário ou locador tem interesse na renovação do mesmo.

### QUAIS SÃO OS PROCEDIMENTOS A SEREM FEITOS? QUAIS OS CUIDADOS A SEREM TOMADOS?

Nós já descobriremos essas respostas.

Antes é importante que você saiba o objetivo dessa fase. É nela que se evita prejuízo ao locador, como a certificação de pagamento das faturas que podem recair sobre o locador, e, a situação do imóvel.

#### Vamos aos procedimentos?

É preciso fazer levantamento das faturas relacionadas ao imóvel, como fatura de consumo de energia elétrica, água, condomínio, gás, seguro, IPTU. Para isso o locatário deve ser chamado para apresentar comprovantes de pagamento dessas faturas.

Então o recomendado é que ele apresente o comprovante das últimas três faturas ou uma certidão de quitação. Os condomínios costumam fornecer esta certidão de quitação de despesas condominiais por meio de seus síndicos ou então das administradoras de condomínio.

Já quanto ao consumo de energia elétrica é prudente exigir do locatário além das últimas três faturas com seus respectivos comprovantes de pagamento, o protocolo de encerramento do fornecimento. Isso porque, embora ele tenha efetuado o pagamento das faturas, se o imóvel continuar com a energia elétrica ligada haverá uma cobrança, mesmo que seja por tarifa mínima.

A mesma situação ocorre com o consumo de água, e, em alguns imóveis com o consumo de gás.

Por isso é preciso ficar atento e exigir a apresentação das faturas, comprovantes de pagamento ou termo de quitação, mais o protocolo de desligamento de energia elétrica, água ou gás.

Parece excesso de zelo, mas não é.



Certa vez um cliente procurou o escritório narrando o seguinte caso.

Ele tinha alugado o apartamento dele para uma pessoa.

Essa pessoa rescindiu o contrato de locação e desocupou o imóvel. Mas a energia elétrica e a água não foram desligadas junto as empresas de fornecimento. Ocorreu que o locatário deixou o imóvel com as torneiras abertas, de má-fé. Com isso a água inundou o apartamento, escorreu pelo corredor, entrou no vão dos elevadores e queimou os elevadores. E o imóvel estava fechado, sendo que o locador estava morando em outro país.

O locador teve que arcar com o dano causado ao condomínio, ou seja, o dano dos elevadores, as infiltrações nos apartamentos vizinhos e com uma conta de água de mais de 25 mil reais!

Outro caso que parece surreal foi o seguinte.



O locatário pagava sempre o aluguel em dia. No final da locação, no acerto de contas, descobriu-se que as despesas de condomínios não estavam sendo pagas há tempos. E o locatário só descobriu após ter sido citado para responder a um processo de cobrança. Na época ainda era por processo de cobrança.

Se fosse hoje o condomínio pode ajuizar diretamente um processo de execução e tomar o imóvel para pagamento de dívida.

Enfim, para não perder o imóvel o locador teve que pagar as dívidas de condomínio.

Nos casos de despesas condominiais, que podem comprometer seriamente o patrimônio do locador, até mesmo fazendo ele perder o imóvel, é recomendável que o locatário apresente todo mês o comprovante de pagamento daquela despesa. E, que essa obrigação conste no contrato. Mas o fim do prazo contratual não é a única situação capaz de rescindir a locação. O artigo 9º da Lei do Inquilinato elenca as hipóteses de rescisão deste contrato.

A **primeira hipótese** é a de mútuo acordo, ou seja, o locador e o locatário chegam num consenso. Um exemplo que ilustra a situação de mútuo acordo é o contrato de locação por prazo determinado em que o locatário não quer mais continuar. Então ele entra em contato com o locador e estes aceita a rescisão. Com isso, fica tudo certo. O contrato foi rescindido por mútuo acordo.

A **segunda hipótese** que admite a rescisão da locação em decorrência da prática de infração legal ou contratual. Essa infração pode ser, por exemplo, o locatário fazer uma modificação na estrutura do imóvel, sem o consentimento do locador.

Veja esse caso que ilustra essa situação:



A locadora alugou o imóvel para a locatária instalar uma casa de cultura para ensinar teatro e dança. Ou seja, era uma locação não residencial.

Daí a locatária, sem o consentimento da locadora, cavou um porão do imóvel alugado para fazer uma passagem de atores por debaixo da casa até um lugar denominado palco, que ficava no meio da casa.

A locadora, passeando pelo bairro viu que estavam saindo com muita terra de dentro do imóvel dela e ela resolveu perguntar ao pedreiro o que estava acontecendo.

Por isso a justiça foi acionada informando, inclusive, do risco de desabamento do imóvel, que colocava em risco a vida da locatária e demais pessoas no local.

E, foi pedida a rescisão do contrato por infração contratual e legal, pois o artigo 23 inciso VI da Lei do inquilinato dispõe que o locatário é obrigado a não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

A **terceira hipótese** de rescisão contratual é em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos. Essa é a mais comum e mais fácil identificar.

Mas você sabe a partir de quando a falta de pagamento possibilita a rescisão do contrato? A partir do dia seguinte ao vencimento. Isso mesmo. Se o pagamento deveria ser dia 05 e o locatário não pagou, desde o dia 6 já se pode rescindir o contrato por falta de pagamento.

Mas você sabe por que não se pratica isso? Porque geralmente as pessoas pagam com atraso. E se você se movimenta para fazer a cobrança judicial e o locatário paga no dia seguinte?

Mas é aconselhável fazer a cobrança extrajudicial logo após o vencimento sem pagamento. Todavia, mais à frente a gente vai conversar sobre a cobrança.



Voltando às hipóteses de rescisão da locação, temos a **quarta hipótese** que é para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Vamos supor que caiu uma árvore no imóvel locado. A Defesa Civil informou que isso condenou o telhado do imóvel, ou seja, ela corre o risco de cair. Obviamente, a reforma do telhado condenado não poderá ser feita com o locatário lá dentro. E em situações desse tipo é possível a rescisão da locação.

Essas são as hipóteses de rescisão da locação enumeradas no artigo 9º da Lei do inquilinato.

### O que acontece se o locatário ou o locador morrem?

Imagine um imóvel alugado para um pai de família, e nesse imóvel more sua esposa e seus filhos, e, que o locador é uma pessoa física. Imagine que o locatário morra e sua esposa não estava como locatária no contrato. Nesse caso os direitos e obrigações do contrato são passados para o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel.

### Se fosse o locador que tivesse morrido?

A locação é transmitida aos herdeiros dele. Mas se o imóvel fosse não residencial? Então o espólio, ou seja, o conjunto de bens da falecido, assumiria o contrato.

Entretanto, nem a morte do locador ou do locatário não extingue a relação locatícia, caso tenha herdeiros.

### Se ao invés de morrer o locatário tivesse se divorciado de sua esposa e saído de casa?

Se nem a morte dissolve a locação, imagine o divórcio! Com o divórcio, separação ou dissolução da união estável a locação residencial

prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel

## EXISTE MAIS ALGUMA FORMA PARA O LOCATÁRIO REAVER O IMÓVEL?

O artigo 47 da Lei do inquilinato dispõe sobre hipóteses em que o locatário pode reaver o imóvel além das hipóteses do artigo 9º.

Se a locação foi ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses ela só poderá ser desfeita se:

1) Nos casos de em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego.

2) Se o locador pedir para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.

3) Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

4) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Nas **duas primeiras hipóteses**, se o locador tiver imóvel próprio e estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente, ou se o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio, essa necessidade de retomada do imóvel locado deverá ser comprovada no judiciário por meio de ação de despejo para desfazimento da locação para uso próprio do imóvel ou de ascendente.

#### 4.1.1 Denúncia vazia e denúncia cheia

Acredito que você já deve ter ouvido falar de denúncia vazia ou denúncia cheia. Vamos ver a definição?

**Denúncia vazia** é a denúncia do contrato feita pelo locador sem uma motivação, ou seja, que não dependa de uma razão de extinguir. Um exemplo disso é o fim do prazo contratual nos contratos não residenciais. Se o prazo do contrato acabou então o locador pode pedir o imóvel por denúncia vazia.

**Denúncia cheia** é a denúncia do contrato com uma motivação para a rescisão, como falta de pagamento, por exemplo. Ou seja, há uma razão causada por uma infração contratual ou legal por parte do locatário que levou o locador a não querer mais a continuidade do contrato. Ou há uma necessidade do locador que o motiva pedir o imóvel, como no caso para uso próprio.

Mas a rescisão da locação, motivada ou não, deve ser seguida da vistoria de saída, para que o locador se assegure da situação do seu imóvel. É o que veremos a seguir.

#### 4.1.2 Vistoria de saída

A vistoria de saída é importantíssima, tanto para o locador, como para o locatário, e, para a imobiliária ou corretor.

Você não pode esquecer que a imobiliária tem com o locador um contrato de administração. E, neste contrato, provavelmente tem a obrigação de efetuar medidas que apontem para os cuidados com o imóvel e o recebimento dos locativos.

Então, para não ser negligente a imobiliária deve se atentar à vistoria de saída.

## VOCÊ SABE PRA QUE SERVE ENTÃO A VISTORIA DE SAÍDA?

Lembra que nós falamos sobre a vistoria de entrada no primeiro capítulo? Esta vistoria de saída será um documento comparativo com a vistoria de entrada. Desse modo, será possível concluir se o imóvel está ou

não na mesma condições que o locatário o recebeu. Pra isso ele serve. Para comparar a situação inicial do imóvel com a final e detectar dano no bem.

Nessa vistoria de saída o locatário deverá acompanhar a diligência para que o documento tenha validade perante o juízo, caso contrário será considerado unilateral e não terá validade alguma.

Então, após apontar a situação do imóvel junto com o locatário, as partes devem assinar o documento e cada um deve ter uma via.

Mas você deve estar se perguntando: E se o locatário não quiser comparecer na vistoria? E se ele abandonar o imóvel?

Quando ocorrem estas situações, as imobiliárias costumam contratar um empresa especializada para fazer a vistoria, alegando que como é feita por um terceiro ela não seria unilateral. Entretanto argumento não se sustenta no judiciário.

O melhor a fazer é elaborar a vistoria de saída por meio de um oficial de Tabelionato de Notas. Ele poderá fazer a vistoria tendo por base a vistoria de entrada, e, terá fé pública. Dessa forma, a vistoria final não será considerada unilateral e terá ampla validade perante o Juízo.

Se a conclusão da vistoria de saída é a existência de danos no imóvel então o locador deverá ajuizar ação em face do locatário para receber a indenização do imóvel, ou, se preferir, restituição dos valores pagos pelo locador para o reparo do bem.

A ação proposta será de conhecimento, ou seja, aquela onde se prova a existência do dano pelo locatário para então promover atos que buscam bens do locatário para pagamento dos valores.

Por que não ser execução? Quando se trata de ação de reparação em imóvel o Judiciário entende que esta ação não é líquida, ou seja, ela depende de apuração de valores e verificação se o locatário danificou ou não o imóvel.

**É muito enriquecedor  
que a vistoria seja  
acompanhada de fotos  
ou vídeo.**

Esta ação só será de execução se o locatário assinar um termo de confissão de dívida contendo os valores específicos para o reparo do imóvel. Falaremos sobre esse termo adiante.

Você já deve ter assistido uma situação em que foi feita a vistoria de saída, mas não foi feita a vistoria de entrada. Em casos como esse o judiciário tem firme entendimento de que não é possível atribuir ao locatário os supostos danos causados no imóvel se não há documento hábil para comprovar a situação do imóvel no início da locação. Ou seja, se o locador (imobiliária) não teve o cuidado de fazer termo de vistoria de entrada, ele terá que arcar com fortuitos reparos necessários por falta de prova.

Outra situação é a vistoria de entrada incompleta ou mal feita. Se o piso tem 4 peças quebradas no quarto de casal tem que constar especificamente desse jeito. Não adianta colocar algumas peças quebradas no piso, sem falar quantas e onde estão estas peças.

Se na vistoria de entrada deixou de constar um defeito pré-existente, o locatário deve se impugnar desse defeito num prazo determinado. Se ele não se impugnar poderá ser cobrado pelo dano que nem deu causa. Digo poderá aqui no seguinte sentido: Se o locador sabe que aquele defeito já existia mas ele não consta na vistoria de entrada não impugnada pelo locatário, o locador deve prezar pela boa-fé e não cobrar pelo que ele sabe que não tem direito.

Mas nem tudo está perdido.

Se no início do contrato de locação não foi feita a vistoria de entrada e o contrato de locação está vigente, agende com o locatário a vistoria e se resguarde de fazê-la. Ainda dá tempo. As avarias detectadas a partir dessa vistoria poderão ser cobradas, se forem detectadas na vistoria de saída.

A vistoria de saída deve ser feita tanto nos contratos desfeitos por acordo entre as partes quanto nos casos de conflito.

Então, a partir do momento que o locatário manifesta vontade de rescindir o contrato já se deve agendar a vistoria de saída.

E, se o imóvel foi abandonado, a partir do mandado de imissão na posse (que é a autorização do Juiz para o locador entrar no imóvel que foi

abandonado) já se deve requerer que o oficial de justiça faça uma vistoria em comparação com o estado inicial do bem.

Administrativamente, o desfazimento da locação ocorre da seguinte forma, caso o locatário coopere:

- 1) Manifestação do locatário ou locador sobre a rescisão do contrato de locação, avisando o desfazimento no prazo de 30 dias;
- 2) Agendamento de vistoria de saída;
- 3) Vistoria de saída feita na presença do locatário (ou feita pelo oficial do Tabelionato de Notas);
- 4) Busca por orçamentos para reparos do imóvel;
- 5) Locatário paga o valor do orçamento menor ou assume fazer o reparo;
- 6) Nova vistoria;
- 7) Se o imóvel tiver sido reparado finda a obrigação do locatário; Se não tiver sido feita o reparo necessário, ou o locador oportuniza novo reparo pelo locatário ou faz orçamento para pagamento; Vale lembrar que se o locatário preferir fazer ele mesmo os reparos ele tem o dever de pagar aluguel proporcional ao tempo que estiver usando o bem.
- 8) O locatário paga o novo orçamento ou faz o reparo;
- 9) Se o locatário não paga ou não repara o imóvel o valor da sua caução é retido para este fim, ou o valor do orçamento ou a obrigação de reparar é cobrada em Juízo.

E, falando em cobrança em Juízo, a gente precisa estudar sobre as formas de cobranças e as ações possíveis para recebimento do crédito locatício.

Vamos lá!

#### *4.2 COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS NÃO PAGOS*

Você deve saber que, caso o locatário não cumpra com suas obrigações você vai precisar se mover na cobrança. Inicialmente, essa ocorrerá de forma extrajudicial.

Essa cobrança extrajudicial pode ser feita por telefone, e-mail, watts, carta, inscrição no SPC, Serasa, Cartório de Protestos.

Vale lembrar que a cobrança deve ser feita diretamente ao devedor. Se o contrato está garantido por fiança cobre o locatário e o fiador. Ligue e fale sobre a dívida somente se for diretamente com essas pessoas. Se você falar dessa dívida com outra pessoa isso pode configurar dano moral.

Caso a pessoa não atenda ao telefone deixe recado mais ou menos assim: "Oi, gostaria de falar com o Fulano de tal. Ah, ele não está? Então gostaria de deixar meu contato para retorno por favor. Não posso adiantar o assunto. Obrigada." Não adiante o assunto!

Se for por carta envie a carta direcionada ao locatário ou ao fiador. Seja formal e objetivo. Falamos sobre isso no capítulo 2 quando estudamos sobre cobrança com contrato vigente.

Vale lembrar que a cobrança extrajudicial não pode demorar. Aliás, quanto a cobrança, quanto mais rápido, mais chance se tem de receber os valores. Então, no dia seguinte ao vencimento, entre em contato para cobrar o locatário. Claro! Veja antes o histórico de pagamento. Pode ser que ele normalmente pague uns poucos dias com atraso.

Após o contato, se não foi feito o pagamento, insira-os no Serasa e SPC.

A ação de cobrança pode ser pela via da Ação de cobrança ou indenização ou ação de execução. E se ainda assim o locatário e o fiador não pagarem, com quase dois meses de atraso, então vá para o método judicial. Ajuíze a ação.

A ação de cobrança é um tipo de ação que passa pelo processo de conhecimento.

Ela depende de distribuição da petição inicial, audiência de conciliação, defesa, produção de prova pericial (dependendo do reparo), audiência para ouvir testemunhas para então ter uma sentença. Só depois da sentença que o locatário será intimado para pagar a dívida. E, se ele não pagar de imediato, só então se inicia a execução, onde se poderá tomar medidas para buscar bens do locatário para quitação da dívida.

Já a ação de execução tem petição inicial e o locatário e fiador já são citados e intimados para pagar o débito. Não se discute se o Locador tem ou

não direito. Se o locatário e o fiador não pagarem então já se inicia o procedimento de busca de bens para quitação.

Se os valores a serem cobrados se referirem a aluguéis e acessórios esses poderão ser cobrados por ação de execução diretamente porque as obrigações advindas da locação, são, por si só, título executivo.

Mas se envolver algum outro tipo de cobrança, como valores referentes ao reparo do imóvel, então terá que ser por ação de indenização ou cobrança de valores.

Diante disso, vamos te dar uma dica importante para dar mais agilidade ao recebimento do crédito locatício:

Quando o locatário for entregar as chaves ele leve os documentos que comprovem a quitação de suas dívidas. Se ele não fizer isso, ou se as dívidas não estiverem quitadas, eu recomendo que faça um documento de confissão de dívida no valor da dívida e o faça assinar. Em seguida coloque duas testemunhas para assinarem juntas.

Não precisa ser um documento complexo.

Esse documento deve ter a indicação do locatário com sua qualificação, ou seja, nome, estado civil, profissão, nacionalidade, RG, CPF e endereço, e, que este declara e confessa que deve ao locador (qualifique também o locador) a quantia X (indique o valor devido) referente a tais meses de aluguel, mais a quantia X referente aos acessórios, sendo o valor 'N' referente a pintura, 'T' referente a troca da porta e despesas condominiais vencidas nos meses Y e Z. Que a quantia devida será atualizada por um índice específico (indique o índice) e juros de mora 1% a partir do vencimento das parcelas mencionadas.

O locatário deve assinar. E junto dele o locador ou seu representante, mais duas testemunhas. Sem a assinatura das partes **e das duas testemunhas** esse documento não pode ser executado.

Você deve estar se perguntando o motivo disso. Para você ir direito para o processo de execução. Lembra? Aquele que é mais curto!



O instrumento de confissão de dívida faz com que valores referentes a reparo do imóvel sejam exequíveis, ou seja, possa ser cobrado através de processo de execução.

Digo isso porque se a dívida a ser cobrada for dano do imóvel e não tiver confissão de dívida, o procedimento de cobrança só poderá ser feito pelo processo de conhecimento que é aquele mais demorado.

Logo, é possível cobrar os valores locatícios (aluguéis e acessórios) mediante ação de cobrança ou execução.

## MAS E SE O IMÓVEL ESTIVER OCUPADO?

Ah, essa você sabe! Então a ação adequada será a ação de despejo. A Lei de Locações no seu artigo 5º diz que “Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.”. Ou seja, se o imóvel está ocupado e a pretensão do locador seja reaver, seja qual for a sua fundamentação ou justificativa, a ação será a de despejo. Ainda tem algumas hipóteses em que há despejo liminar em 15 dias, ou seja, o Juiz manda o locatário desocupar o imóvel em 15 dias antes que este apresente defesa. Essas hipóteses estão elencadas no artigo 59 da Lei do inquilinato. São 9 hipóteses, por isso eu recomendo a leitura do artigo. Mas vou contar um caso que acompanhei que se adéqua ao inciso IV do artigo 59, que é a hipótese de morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei.



Um moço alugou seu imóvel para uma senhora. Essa senhora vinha pagando corretamente os aluguéis e acessórios. Depois de um tempo ela parou de pagar o aluguel e o condomínio. Quando a imobiliária tentou contato com a locatária ninguém atendia. Daí a imobiliária descobriu que a locatária tinha falecido e o imóvel estava ocupado por duas pessoas. Sabe como a imobiliária ficou sabendo? Porque o condomínio entrou

em contato após a vigilância sanitária ser chamada para fiscalizar o apartamento diante do mau cheiro forte de maconha que saia de lá. Diante disso foi ajuizada ação de despejo contra os ocupantes, mais cobrança contra os herdeiros da locatária. Foi concedida a liminar de 15 dias para desocupação dos terceiros alheios à locação e o processo continuou com a cobrança contra os herdeiros da Locatária.

Esse outro caso que eu vou contar se adequa à hipótese do inciso IX, que é falta de pagamento de aluguéis e acessórios com contrato sem garantia.



Um moço alugou seu barracão para uma empresa. Esse contrato estava garantido por caução no valor de 3 aluguéis lá da época que o contrato foi firmado. Esse contrato estava vigente há uns 7 anos, face aos vários aditivos. Por isso seguia por tempo determinado. Ocorreu que a locatário deixou de pagar os aluguéis, cujo valor já era quase o dobro do que foi estabelecido no início. Então a caução em dinheiro já não condizia com três vezes o valor do aluguel. E para piorar a locatária continuou sem pagar os aluguéis por 8 meses! Quando enfim a imobiliária ajuizou ação de despejo com cobrança aquela garantia não garantia quase nada. Era ínfima em relação ao débito.

Por isso foi ajuizada ação de despejo com cobrança com pedido de despejo liminar demonstrando que, apesar do contrato indicar que tinha garantia de caução em dinheiro, aquela caução já não era capaz de garantir o contrato e por isso deveria ser considerada extinta.

O Juiz acatou nossa tese e deu a liminar. É importante que você saiba que há casos em que, mesmo que o contrato tenha garantia, se essa garantia não se presta a sua função, qual seja, de garantir o contrato de locação, ela é considerada extinta, e, por isso pode ser concedida a liminar nos moldes do artigo 59, inciso IX da Lei do Inquilinato.

Outras hipóteses são descumprimento de mútuo acordo, rescisão do contrato de trabalho, necessidade de reforma a mando do poder público e demais lá elencadas.

Seja qual for a ação que você vai ajuizar, seja de despejo, seja de cobrança sem despejo, seja de execução, você sabe quais documentos vai precisar? Vamos ver:

- 1) Procuração do locatário para você e para o advogado;
- 2) RG, CPG e comprovante de residência do locador;
- 3) Contrato de locação;
- 4) Boletos não pagos pelo locatário;
- 5) Planilha de cálculo com os débitos (aluguéis e acessórios), com inclusão as penalidades (multa, juros e correção monetária);
- 6) Demais documentos pertinentes, como termo de confissão de dívida, faturas em aberto, orçamentos.

Por fim, após a vistoria, a cobrança e o fim do contrato com o locatário, a imobiliária ou corretor tem uma obrigação junto ao locador...

#### *4.3 A PRESTAÇÃO DE CONTAS*

### **SABE QUAIS INFORMAÇÕES VOCÊ DEVE PRESTAR AO LOCADOR QUANDO DO FIM DE UMA LOCAÇÃO?**

Lá no primeiro capítulo nós estudamos sobre o contrato de administração, lembra? Pois é, você está lembrado dos deveres da imobiliária junto ao locador?

Além da administração no curso do contrato, garantindo a cobrança e o pagamento dos locativos, ao final de cada ano a imobiliária apresenta um histórico de prestação de contas.

As imobiliárias e administradoras de imóveis, deverão informar, por intermédio da DIMOB (Declaração de Informação de Atividade Imobiliária), relativamente à intermediação de venda, quais os contratantes, o imóvel objeto de venda, a data, o valor da operação e o valor da comissão.

Relativamente à intermediação de aluguel, quais os contratantes, o imóvel locado, a data, o valor recebido pelo locador e o valor da comissão recebida.

Segundo o artigo 57 da Medida Provisória 2.158-35 de 2001, há multa para a imobiliária ou administradora por informação omitida, inexata ou incompleta. Então é preciso muito zelo para emissão da DIMOB.

Mas quando o contrato termina, com a saída do locatário, a vistoria e os ajustes dos valores com o locatário, a imobiliária faz outro histórico para o locador.

Algumas entregam um histórico de pagamento, e de acerto de contas. Assim, é informado ao locador o valor proporcional do aluguel a ser repassado a ele e pago pelo locatário, o histórico das faturas ligadas ao imóvel (energia elétrica, água, gás, condomínio, IPTU e seguro). Essas informações demonstram a boa gestão da imobiliária.

Caso existam valores discutidos em ações judiciais também é importante que se passe a situação processual ao locador.

É muito importante o locador assinar um termo de ciência dessas informações e de recebimento dos créditos proporcionais, o que assegura a imobiliária de sua diligência.



### **ATIVIDADE**

Ao final da locação residencial, por tempo determinado maior que 30 meses, o locador decide não permitir a prorrogação automática. O contrato está garantido por caução em dinheiro. Na saída do locatário o mesmo não quis assinar a vistoria de saída, deixando o imóvel com uma porta quebrada (no valor da metade da caução). Como deve ser feita a vistoria de saída para

que tenha validade perante o Juízo? E para reparação do dano, o que deverá ser feito?

*Padrão de resposta:*

Como o locatário não quis assinar o termo de vistoria de saída a forma mais segura para se fazer a vistoria de saída, e reconhecida em Juízo, é por meio de oficial de tabelionato de notas (ata notarial), pois o oficial tem fé pública e não se corre o risco de o documento ser desconsiderado em Juízo (unilateralidade). Quanto ao reparo da porta (ou substituição da mesma, dependendo de seu estado), tal valor poderá ser retido da caução em dinheiro (garantia do locatário). O remanescente da caução deve ser devolvido ao locatário caso não tenha mais dívidas a serem pagas com a caução. Não se esqueça de lhe fornecer cópia da nota fiscal da porta para provar que parte da caução foi utilizada para reparo. Talvez seja necessário pedir a liberação da caução em Juízo, caso não seja possível o saque pelo locador.

Finalizamos aqui nosso curso esperamos que tenham aproveitado bastante e coloquem em prática. Como complementação sugerimos que veja o vídeo a seguir.

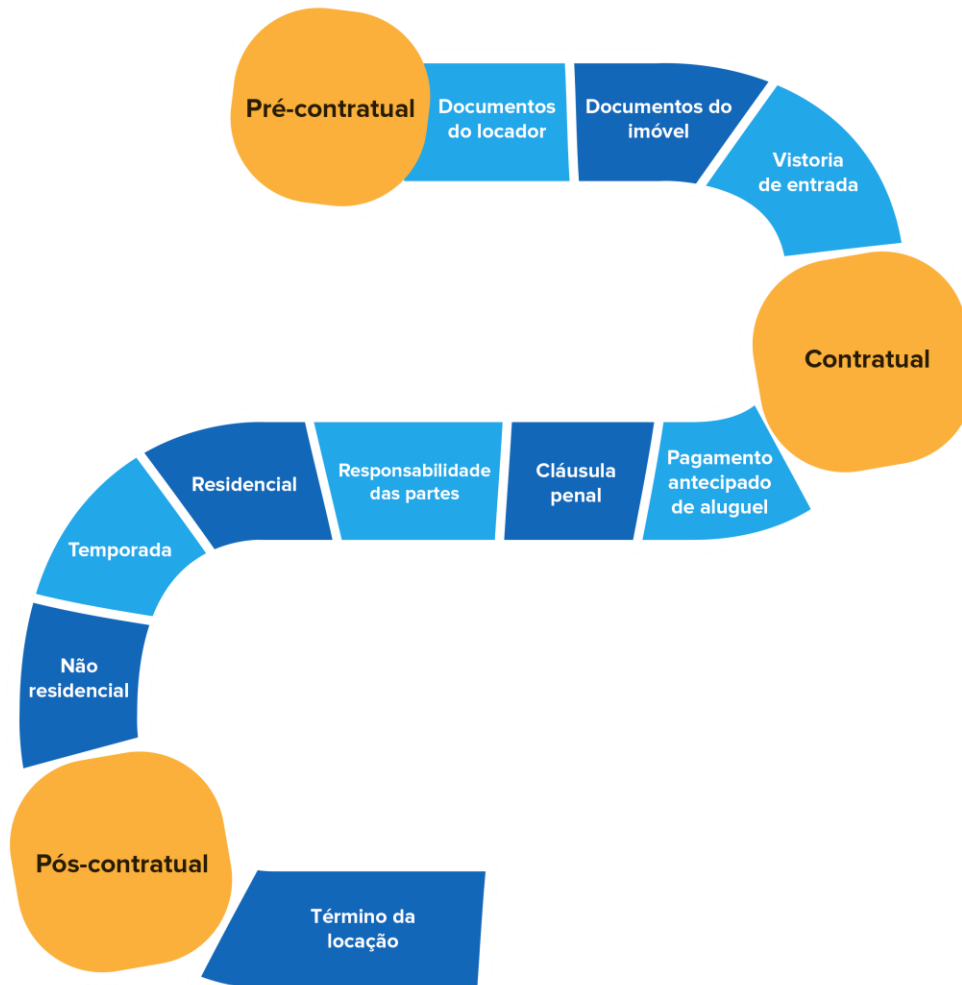


**WWW ACHAMOS NA INTERNET**

**Cinco questões sobre locação**

Assista ao vídeo e veja as dicas sobre questões relevantes quanto a locação de forma resumida e divertida.

→ [https://www.youtube.com/watch?v=8Nhk1\\_ElK9w](https://www.youtube.com/watch?v=8Nhk1_ElK9w)



## ANEXO I

### Documentos para locação

#### *Locador Pessoa Física*

- RG e CPF (se casado, do casal);
- Certidão de casamento (óbito, divórcio quando for o caso);
- Comprovante residência (Luz, Água ou Telefone);
- Dados bancários
- Ficha cadastral preenchida e assinada;

#### *Locador Pessoa Jurídica*

- Contrato social e todas as alterações contratuais da empresa;
- CNPJ;
- Ficha de inscrição Estadual (NIRE) ou Municipal;
- Comprovante de endereço da empresa;
- Ficha cadastral detalhada com referência da empresa;
- RG e CPF, cópias dos titulares da empresa que tenham poderes para agir por conta dos demais (preencher ficha cadastral dos sócios);
- Comprovante de residência dos titulares da empresa ou sócio representante;
- Procuração, se o representante não constar no contrato social.

#### *Imóvel*

- Matrícula
- Talão de IPTU
- Comprovante de posse, se o locador for possuidor (ex. escritura pública de compromisso de compra e venda)
- Certidão de quitação ou boleto do condomínio;

#### *Locatário e Fiador Pessoa Física*

- RG e CPF (se casado, do casal) cópias autenticadas;
- Certidão de casamento (óbito, divórcio quando for o caso);

- Comprovante de rendimento superior a 03 (três) vezes o valor do aluguel líquido;
- Comprovante residência (Luz, Água ou Telefone);
- Declaração de Imposto de Renda completa;
- Os três últimos recibos de pagamento, se estiver pagando aluguel;
- Ficha cadastral preenchida e assinada;
- Matrícula do imóvel quitado de sua propriedade (no caso de fiador)

#### *Locatário e Fiador pessoa jurídica*

- Contrato social e todas as alterações contratuais da empresa;
- CNPJ;
- Último balanço e balancete (assinado e carimbado pelo contador com o número de CRC);
- Ficha de inscrição Estadual ou Municipal;
- Última declaração de imposto de renda da empresa;
- Comprovantes de propriedades da empresa (se possuir);
- Comprovante de endereço da empresa;
- Ficha cadastral detalhada com referência da empresa;
- RG e CPF, cópias autenticadas dos titulares da empresa que tenham poderes para agir por conta dos demais (preencher ficha cadastral dos sócios);
- Estado civil (certidão de casamento) dos titulares da empresa;
- Comprovante de residência dos titulares da empresa;
- Comprovante de propriedade de imóvel quitado e livre de ônus /matricula (para fiador).
- Procuração se o representante não contar no contrato social.



### *MINI CURRÍCULO*

**Professora: Kézya Vidal Belo**, Graduada em Direito pela PUC-MG, Especialista em Direito Imobiliário pela PUC-PR, Advogada na área de Direito Imobiliário no escritório especializado Carvalho Gomes Advogados desde 2013.

**Contato:** [kezya@carvalhogomes.adv.br](mailto:kezya@carvalhogomes.adv.br)