

GUIA COMPLETO PARA O PROPRIETÁRIO



MANUAL DO LOCADOR



BERTHOLINI

Dr.^a Raquel Queiroz Braga



Dr^a Raquel Queiroz Braga

SOBRE A AUTORA

A autora é advogada, formada pela Universidade Vila Velha (ES) desde 1999, especialista em Direito Civil e Processual Civil, Especialista em Direito Negocial e Imobiliário, Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, Membro da Comissão Especial de Defesa do Quinto Constitucional e Aprimoramento do Judiciário da OAB-ES, atuante na área de Direito Imobiliário há muitos anos e apaixonada por locações.

SOBRE A OBRA

Este livro é uma adaptação da obra GUIA PRÁTICO DA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA LEIGOS: Versão Locador, da mesma autora, está protegido por direitos autorais, e destina-se exclusivamente à utilização por corretores e imobiliárias para fornecimento a Locadores, vedada a distribuição para outros fins ou a livre comercialização, sem autorização.

MENSAGEM AO LOCADOR

Se você está recebendo este MANUAL DO LOCADOR é porque contratou para administrar a sua locação uma imobiliária comprometida em intermediar Locações de Sucesso.

Parabéns pela escolha!

Todo bem durável vem com um manual de uso e, via de regra, os Contratos de Locação são celebrados para vigorar um tempo considerável, de modo que, para esse período transcorrer sem intercorrências, é importante que você entenda o seu papel na locação, seus direitos, seus deveres, e os cuidados necessários para que o seu contrato, ao final, termine com o mesmo êxito e satisfação com que se inicia.

O conhecimento é essencial para uma Locação de modo que já é maravilhoso que você tenha confiado o seu imóvel a uma imobiliária que trabalha em um ambiente de relacionamento claro, informativo e descomplicado.

Por isso, leia com muita atenção o seu Manual do Locador, baixe-o em uma pasta de fácil acesso, e consulte-o sempre que necessário.



DADOS DA IMOBILIÁRIA

Bertholini Consultoria e Assessoria Imobiliária

 24 99825 4845

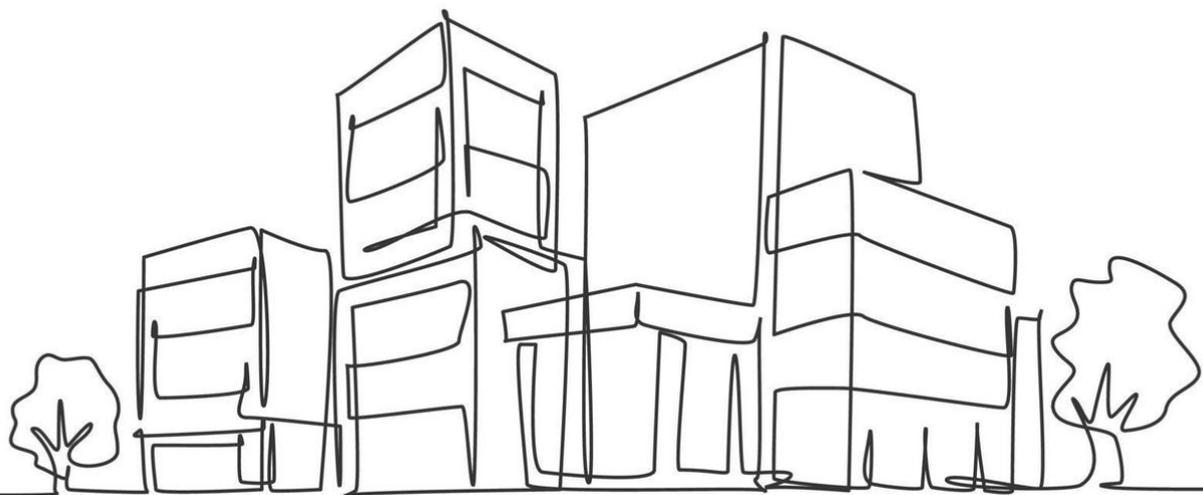
 24 99825 4845

 contato@bertholini.com.br

 @bertholiniimob

 @Bertholiniimob

www.bertholini.com.br



SUMÁRIO

Sobre a Autora	02
Sobre a Obra	02
Mensagem ao Locador	03
Dados da Imobiliária	04
Sumário	05
Capítulo 01	06
Entendendo as relações	
Capítulo 02	11
Entendendo os principais conceitos da Locação	
Capítulo 03	17
Condomínio: Taxas Ordinárias e Extraordinárias	
Capítulo 04	19
Garantias da Locação	
Capítulo 05	22
Alterações de titularidade na Locação e Venda do Imóvel	
Capítulo 06	25
Conceitos e boas práticas de manutenção	
Capítulo 07	30
Considerações finais	

O Conhecimento, ninguém pode lhe tirar!



1 ENTENDENDO AS RELAÇÕES

Ao confiar a administração da locação do seu imóvel a uma imobiliária você contratou os serviços de quem detém a expertise da atividade locatícia, autorizando a intermediação e administração da locação, em seu nome e benefício, mediante o pagamento de uma taxa previamente fixada.

Nesse prisma foram gerados dois vínculos contratuais, um, da locação propriamente dita, que liga você, Locador, ao Locatário do imóvel, e, outro, de característica mista, com preponderância de prestação de serviços, entre você, proprietário, e a imobiliária encarregada da administração da locação.



O VÍNCULO LOCATÍCIO

Ao dispor um imóvel urbano para locação, você disponibiliza o uso do seu imóvel em troca de um determinado valor mensal, conforme disposições contratuais, de modo que a Lei do Inquilinato impõe a você direitos e deveres, entre os quais se destaca o imperativo de dispor o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

Assim, por exemplo, se você oferece um imóvel para uso residencial, ele precisa ter condições de habitabilidade e plena funcionalidade.

E, se você oferece um imóvel para uso não residencial, ele precisa possuir condições de regularidade perante o Poder Público, sem óbice à emissão de Alvará de Funcionamento e Corpo de Bombeiros.

Também é seu dever a garantia da posse pacífica do imóvel locado, o que quer dizer que o prazo de vigência contratual precisa ser respeitado, não havendo possibilidade de retomada antes do fim do contrato, ainda que para uso próprio, bem como, que, no período da locação, somente podem ser realizadas obras urgentes, vedada a intervenção desnecessária.



O VÍNCULO ADMINISTRATIVO

Igualmente, quanto ao Contrato de Administração do imóvel, mantido com a imobiliária, há direitos e deveres, devendo ficar claras as atribuições da imobiliária nesse encargo administrativo.

A imobiliária encarregada da administração tem o dever de envidar todo o seu esforço na captação de locatários e fiadores de boa reputação comercial e proceder a todos os trâmites da locação, com aplicação de boas técnicas profissionais, zelando pelo integral cumprimento do contrato de locação.

Também é dever da imobiliária orientá-lo quanto às melhores práticas e decisões, conforme o conhecimento técnico que possui.

A cesta de serviços oferecida inclui os procedimentos de cobrança extrajudicial, e, costumeiramente, também a cobrança judicial de eventuais débitos da locação, através de um corpo jurídico oferecido pela imobiliária.

Usualmente, o custeio desse serviço, dentro da cesta de produtos oferecido pela imobiliária, fica limitado aos honorários devidos pelo serviço do advogado que a imobiliária disponibiliza. Assim as demais despesas com custas processuais, devidas ao Poder Judiciário, bem como despesas com depósitos judiciais e afins, correm por conta do Locador.



POSSO RESCINDIR A ADMINISTRAÇÃO MANTENDO A LOCAÇÃO?

Uma vez exaurida a vigência contratual, posso resilir (rescindir) o Contrato de Administração, sem ônus, mantendo a locação?



Os Contratos de Administração e Locação possuem o que se denomina nexos funcional que os interliga. São os chamados contratos coligados, que devem ser interpretados com base na finalidade negocial que lhes é comum.

O Contrato de Administração é coligado ao Contrato de Locação na medida em que ocorreu a captação do Locatário com vistas a essa administração. Exatamente por isso que a maioria dos contratos de administração dispõem que os mesmos se prorrogam enquanto perdurar o contrato de locação.

Isso quer dizer que, quando a locação se prorroga por prazo indeterminado, o Contrato de Administração também se prorroga, gerando a justa expectativa da manutenção da administração.

Desta forma, considerando que ninguém pode ser obrigado a manter um vínculo que não deseja, o Contrato de Administração até pode ser resilido, entretanto, caso haja previsão de multa por violação contratual, ela será devida.

O RISCO DA LOCAÇÃO

É importante esclarecer que, até pelo que já se explicou quanto a diversidade de vínculos contratuais estabelecidos, o risco da locação é inteiramente do proprietário do imóvel, salvo nos casos de aluguel garantido.

Assim, por exemplo, se sobrevém inadimplência, é dever da imobiliária diligenciar prontamente a cobrança extrajudicial dos débitos, e, caso necessário, promover o ajuizamento das medidas judiciais cabíveis.

Ela precisa desincumbir-se de todos os deveres que lhe cabem no desempenho da administração da locação, mas não se presume do contrato de administração a coparticipação nos riscos da locação.



2 ENTENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS DE LOCAÇÃO

COMPREENDENDO A EXTENSÃO DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

Fora as locações por temporada, limitadas a 90 (noventa) dias, as locações residenciais são usualmente contratadas em duas modalidades temporais: por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, e inferior a 30 (trinta) meses.

Durante a vigência da locação o proprietário não poderá solicitar o imóvel, entretanto, ao Locatário é permitida a devolução do imóvel antes do prazo, desde que ocorra o pagamento proporcional da multa, em razão do que usualmente se denomina rescisão antecipada da locação.

Nas locações de prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, findo o prazo de vigência, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador, presume-se prorrogada a locação por prazo indeterminado. Nessa vigência indeterminada, o Locador poderá denunciar a locação, ou seja, solicitar o imóvel, sem precisar de um motivo fundamentado. É a hipótese denominada denúncia vazia, ou seja, retomada sem motivo.



Nas locações de prazo inferior a 30 (trinta) meses, para o Locador não precisar ter um motivo para reaver o imóvel, é necessário o transcurso do prazo de 05 anos da locação, sendo que, antes desse prazo de 05 (cinco) anos o Locador somente poderá reaver o imóvel, após o prazo de vigência do contrato, nas seguintes hipóteses:

- mútuo acordo, reparos urgentes determinados pelo Poder Público, ou nas hipóteses de infração contratual e falta de pagamento de aluguéis e encargos;
- em decorrência da extinção do contrato de trabalho que motive a locação (por exemplo quando a moradia é paga pelo empregador, como benefício);
- se já de posse de licenciamento de obra, o Locador pretender reaver o imóvel para aumento da área útil, em 20% no mínimo, ou, em 50% para exploração de hotel ou pensão;
- se for pedido para uso próprio do locador, ou de seus familiares.

SOBRE O REQUERIMENTO PARA USO PRÓPRIO

Nas locações de prazo inferior a 30 (trinta) meses, há duas ressalvas no requerimento do imóvel para uso próprio ou de familiar:

Primeiro no sentido de que, regra geral, há presunção de sinceridade da necessidade afirmada, bem como, que essa presunção somente é afastada em duas hipóteses: se o Locador ou seus parentes, beneficiários da retomada, alegando necessidade para uso próprio, já estiverem ocupando outro imóvel de sua propriedade, ou, se o Locador, utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente.

Finalmente, é preciso esclarecer que, se o motivo de utilização para uso próprio não for verdadeiro, o Locador incorrerá no crime previsto no art. 44, II da Lei do Inquilinato, que dispõe constituir crime: “II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;”.

ATÉ QUANDO INCIDEM OS ALUGUÉIS E ENCARGOS

Considerando que a essência da locação imobiliária é a comutação da posse do imóvel pela contraprestação do aluguel, a Lei do Inquilinato dispõe que os aluguéis incidem desde o recebimento das chaves, pelo Locatário, até a efetiva restituição das chaves, quando essa posse é considerada devolvida ao Locador.

MAS ATENÇÃO: As chaves não podem ser recusadas por pendências do Locatário, sejam pendências quanto a obrigação de pagamento, sejam pendências de manutenções não realizadas, sobre o que falaremos mais adiante.

PROCEDIMENTOS EM CASO DE ABANDONO DO IMÓVEL

Como mencionado acima, a Lei do Inquilinato resguarda a garantia da posse pacífica do imóvel ao locatário até a efetiva restituição das chaves.

Infelizmente, não é raro que o Locatário, sobretudo quando inadimplente, abandone o imóvel e não proceda à devolução das chaves.

O procedimento mais correto, nesses casos, é ajuizar uma medida judicial para constatação do abandono e restituição da posse do imóvel ao Locador, o que pode se mostrar inconveniente e trabalhoso.

Uma boa saída, em caso de suficiente previsão contratual, é fazer uma Ata Notarial, através da qual o tabelião, que possui fé pública, constate o abandono do imóvel, viabilizando, assim, a abertura e retomada administrativa do bem.

Entretanto, de modo algum esse imóvel deve ser aberto sem os cuidados necessários ao respeito da posse do Locatário, que é legalmente garantida.

REAJUSTE E REVISÃO

Anualmente o valor do aluguel poderá ser reajustado, conforme estiver disposto em contrato, pelo índice adotado, com a finalidade repor as perdas inflacionárias.

Ao final do contrato esse valor pode ser revisto, conforme alteração de mercado.

Reajuste e revisão não se confundem. O reajuste, de periodicidade anual visa repor a perda inflacionária e revisão visa readequar a realidade de mercado, e precisa estar baseada em critérios técnicos, sobretudo se o locatário permanecer no imóvel, pois é necessária a manutenção do equilíbrio contratual.

RESCISÃO ANTECIPADA E MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

Com o perdão da impropriedade técnica, aqui utilizada pela facilidade de compreensão, a rescisão antecipada da locação é uma prerrogativa exclusiva do Locatário.

Entretanto, essa prerrogativa não o exime do pagamento do que popularmente se denomina multa por rescisão antecipada, que visa compensar a você, Locador, pela frustração da expectativa de recebimento dos aluguéis.

Essa multa, portanto, por ser compensatória, será cobrada proporcionalmente ao tempo restante da locação.

Assim, por exemplo, se o contrato foi firmado pelo prazo de 30 (trinta) meses e o imóvel foi desocupado no 11º (décimo primeiro) mês da locação, a multa é devida proporcionalmente aos 19 (dezenove) meses restantes da locação.



QUANDO A MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA É DISPENSADA

A Lei do Inquilinato dispõe que a multa por denúncia antecipada não é devida pelo Locatário quando a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, para prestar serviço em localidade diversa daquela do início do contrato, se notificar o Locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Nesse caso é importante frisar que essa transferência, para dispensar a multa, precisa se dar de modo definitivo, irrevogável e com o aviso prévio de 30 (trinta) dias. Se a transferência for temporária ou não ocorrer o mencionado aviso prévio, incide a multa.

POSSO PEDIR O IMÓVEL ANTES DO FIM DA VIGÊNCIA DEPOSITANDO A MULTA?

A possibilidade de extinção da locação antes do final da vigência contratual é restrita ao locatário, sendo vedada ao locador.

Isso acontece por um princípio legal de proteção do direito à moradia do Locatário.

Mas, a lei prevê a possibilidade extinção da Locação por mútuo acordo, de modo que, se houver necessidade do imóvel, ela poderá ser suprida pelo consenso entre as partes.



QUANDO O PROPRIETÁRIO NÃO PODE SER LOCADOR

Há determinadas situações em que o proprietário do imóvel não pode dispô-lo a locação.

Isso ocorre quando, por inflexão de outro direito de uso ou gozo do imóvel, a posse direta do bem não seja do proprietário, como acontece, por exemplo, quando o imóvel possui usufruto instituído.

No caso de imóvel com usufruto, somente quem pode ser Locador é o usufrutuário do bem, a exemplo do que também ocorre com imóveis com servidões, direito de laje, etc.



3

CONDOMÍNIO: TAXAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

Bem, praticamente todos os contratos de locação preveem que cabe ao Locatário o pagamento da taxa condominial, em razão da utilização do imóvel.

A Lei do Inquilinato cuidou bem de explicar quais são as despesas condominiais decorrentes da utilização do imóvel, assim denominadas ordinárias, e, que nesse caso, são de responsabilidade do Locatário, e, quais despesas são consideradas extraordinárias, nesse caso, de responsabilidade do Locador. Confira:

DESPESAS ORDINÁRIAS

Necessárias à administração do Condomínio (cabem ao Locatário)

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- Consumo de água e esgoto, gás e energia das áreas de uso comum;
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Não se referem aos gastos rotineiros de manutenção (cabem ao Locador)

- Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- Pintura das fachadas, empenas, 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 lazer;
- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- Constituição de fundo de reserva.



Importante: em caso de rescisão trabalhista referir-se a funcionário do condomínio admitido e demitido no período da locação, essa despesa cabe ao Locatário.

Essas despesas condominiais extraordinárias, comumente denominadas de taxa extra e fundo de reserva, quando aprovadas, vêm cobradas juntamente com a taxa condominial mensal (ordinária).

Assim, uma vez efetuados os pagamentos, o Locatário tem o direito do reembolso no aluguel, que deverá ser prontamente efetuado na forma de desconto pela imobiliária.



4 GARANTIAS DA LOCAÇÃO

As garantias locatícias são exclusivamente aquelas determinadas pela Lei do Inquilinato: caução, fiança, seguro de fiança locatícia, e, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, sendo as três primeiras as mais comuns no mercado imobiliário.

As garantias locatícias não podem ser cumuladas, sob pena de nulidade do excesso, e precisam ser utilizadas dentro do contexto de conveniência e utilidade comum aos contratos, de sorte que o fato de existir uma determinada modalidade de garantia não impõe ao Locador a sua utilização, se assim não lhe convier.

Segundo a Lei do Inquilinato, toda a garantia locatícia estende-se até a efetiva restituição do imóvel, ao final da locação.

O que você precisa saber sobre essas três principais modalidades é o seguinte:



CAUÇÃO

A caução locatícia mais comum é aquela em dinheiro, usualmente exigida em 03 (três) aluguéis vigentes, que é o limite legal. Também existe a possibilidade de caução em bens móveis ou imóveis, mas essas não são modalidades muito utilizadas porque sua eficácia depende de registro no cartório de títulos e documentos e averbação junto à matrícula de eventual imóvel oferecido em garantia, o que inviabiliza a sua adoção em razão dos custos envolvidos.

A caução em dinheiro fica depositada em poder do Locador ou da imobiliária e precisa ser restituída ao final, em caso de não haver pendências, com as correções da poupança, ou, existindo pendências, a sua restituição será precedida de um encontro de contas, para apuração do valor a ser creditado ao Locatário.

Em razão do imperativo legal das garantias estenderem-se até a restituição das chaves, saiba que, em caso de qualquer contratempo financeiro, a caução não poderá ser utilizada para cobertura de débitos pontuais, sob pena do contrato ficar desprovido de garantias.



FIANÇA

A fiança locatícia é uma garantia ainda mais forte do que a fiança convencional porque usualmente o fiador da locação renuncia ao denominado benefício de ordem, dispensando que primeiro o Locatário seja cobrado, ou seja, ele garante a dívida solidariamente, juntamente com o Locatário, e, assim, pode ser acionado juntamente com o devedor principal em caso de inadimplência.

Geralmente a fiança locatícia estende-se a todas as obrigações locatícias, inclusive encargos de inadimplemento, multa por violação contratual, multa rescisória e despesas com manutenção do imóvel.

Usualmente, quando o Contrato de Locação prevê autorização de negativação em razão de débitos, essa autorização estende-se ao fiador.

E os débitos locatícios garantidos por fiança são das poucas exceções legais em que todo o patrimônio do fiador responde pela dívida, inclusive seu único imóvel, ainda que lhe sirva de moradia.

SEGURO FIANÇA

O seguro fiança locatícia ganhou espaço há alguns anos no mercado imobiliário em razão da desburocratização e liberdade do Locatário, que deixou de depender de favor de terceiros para garantia da sua locação.

Entretanto a validade dessa garantia, de acordo com o art. 41 da Lei do Inquilinato, requer a cobertura de todas as obrigações contratuais assumidas.



5 ALTERAÇÕES DE TITULARIDADE NA LOCAÇÃO E VENDA DO IMÓVEL

Pode acontecer de, no curso da locação, o proprietário necessitar vender o imóvel, ocorrerem falecimentos ou alterações familiares que venham a refletir no contrato.

Saiba como funciona:

VENDA DO IMÓVEL

Embora o Locador não possa solicitar a devolução do imóvel durante o período da locação, pode ser que ele necessite dispor do patrimônio. Entretanto, em caso de venda, o locatário tem a garantia na compra e algumas formalidades precisam ser obedecidas.

Assim, se o imóvel for posto à venda, o Locatário precisará ser notificado da intenção de venda, sendo cientificado do valor do negócio, as condições de pagamento e designação de data e hora para examinar os documentos relativos ao imóvel.

Se o Locatário não exercitar o direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias, preço por preço, o imóvel poderá ser vendido para terceiros.

Entretanto, há algumas hipóteses em que não cabe o direito de preferência, como quando há perda da propriedade por dívida ou por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Nesses casos, o adquirente do imóvel não estará obrigado a obedecer a vigência da locação.



MAS, ATENÇÃO: Se, uma vez declinado o exercício do direito de preferência, ocorrer alteração do preço do imóvel para menos, ou maior facilitação das condições de pagamento, o Locatário precisa ser novamente notificado, sob pena de o mesmo poder pleitear a anulação da venda, em caso de preterição de alguma solenidade.

FALECIMENTO DO LOCADOR



Quando o proprietário falece no curso da locação sua morte gera efeitos nas duas relações contratuais em curso: no contrato de locação e no contrato de administração da locação.

Do ponto de vista da locação, dispõe a Lei do Inquilinato que os herdeiros substituem o Locador na posição contratual, por prazo determinado ou indeterminado.

Isso porque o contrato de locação não é personalíssimo, de modo que aos herdeiros são transmitidos os mesmos direitos e deveres do Locador, independentemente da abertura de inventário.

Entretanto sobrevindo necessidade de ajuizamento de qualquer demanda judicial, será necessária a representação do espólio pelo Inventariante a ser nomeado pelo juiz ou no inventário extrajudicial.

Já no contrato de administração não acontece o mesmo, visto que, possuindo características de mandato, que é um contrato personalíssimo - ou seja: cujos direitos e deveres são instituídos em razão da pessoa - a administração da locação extingue-se com a morte do locador.

Importante esclarecer que o contrato de mandato, através do qual o proprietário outorga os poderes de administração, é personalíssimo por ser firmado em caráter de confiança. É a confiança que faz com que o proprietário do imóvel outorgue à imobiliária ou ao corretor a administração do seu imóvel, de modo que não se pode exigir que o herdeiro receba com o bem o mesmo sentimento de confiança.

FALECIMENTO DO LOCATÁRIO



Caso o Locatário faleça no prazo de vigência contratual, a Lei do Inquilinato garante que o cônjuge ou companheiro sobrevivente tenha direito de continuar a locação, ou, na falta desses, eventuais herdeiros ou pessoas que viviam no imóvel, em relação de dependência com o inquilino.

Entretanto, embora haja a proteção legal da família do Locatário, caso o cônjuge ou os herdeiros não desejem continuar no imóvel essa sub-rogação não é obrigatória.

Dessa forma, caso queiram pôr fim à locação não será possível a cobrança da multa por rescisão antecipada.

DIVÓRCIO DO LOCATÁRIO OU DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL

No mesmo sentido da alteração em razão do falecimento, em caso de divórcio ou dissolução da união estável, o cônjuge ou companheiro que remanescer terá direito de dar continuidade à locação, somente lhe sendo exigido que proceda à PRONTA NOTIFICAÇÃO DE EVENTUAL FIADOR, quanto à alteração das condições da locação, pois a fiança é um contrato personalíssimo que não pode ser presumido estender-se ao cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.



6

CONCEITOS E BOAS PRÁTICAS DE MANUTENÇÃO

Segundo a Lei do Inquilinato, são deveres do Locatário: zelar do imóvel como se seu fosse e restituí-lo, ao final, nas mesmas condições recebidas, salvo o desgaste natural.

Para melhor compreensão, saiba quais são os parâmetros do dever de conservação.

PARÂMETROS DO DEVER DE CONSERVAÇÃO

O imperativo de cuidado é muito claro e o padrão será sempre o do indivíduo zeloso.

O entendimento do que seja o desgaste natural, a chave de sua mensuração, no dizer da própria lei, é o uso normal do bem e dos itens que o integram, levando-se em conta a durabilidade dos materiais e o desgaste esperado, dentro do padrão de utilização regular, e de manutenções preventivas.

Assim, por exemplo, se você oferece em primeira locação um imóvel que nunca foi habitado, entregará esse imóvel com todos os itens ainda sem uso. Se, hipoteticamente, o imóvel for utilizado por cinco anos, é claro que as portas, esquadrias, fechaduras e interruptores não estarão exatamente no mesmo estado, de itens



novíssimos, e não será possível exigir a substituição desses itens por novos. Esse é o sentido do desgaste natural.

Mas, usando o mesmo exemplo, pelo dever de conservação e restituição, respeitado esse parâmetro de uso regular mencionado, as portas, esquadrias, fechaduras e interruptores, a exemplo de todo o restante do imóvel, precisam estar em perfeito estado, pois, esses itens são duráveis e não se deterioram em um curto espaço de tempo de cinco anos.

No cotejo dos direitos e deveres de manutenção, tem-se que cabe ao Locador entregar o imóvel em condições de plena funcionalidade e habitabilidade, conforme a destinação do uso.

Para facilitar o entendimento, saiba quais são os principais danos que, ocorridos no curso da locação, são de sua responsabilidade, como Locador, a exemplo daqueles danos preexistam à locação:

MANUTENÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- Manutenção das torneiras, registros, válvulas, etc.;
- Manutenções em aquecedores (boiler);
- Vazamentos hidráulicos (troca do reparo) ou descarga, sifões (pia, tanque) ou flexíveis (vaso, chuveiro), e torneiras em geral;
- Desentupimento de vasos sanitários, ralos, pias, caixa de gordura e esgoto;
- Reparos em tomadas, interruptores, fusíveis, fechaduras, etc.;
- Reparos em portões, interfones e alarmes;
- Manutenção e limpeza de caixas d'agua e calhas;
- Manutenção de pintura, pisos e revestimentos;
- Manutenção da cobertura do telhado, desde que não envolvam reparos estruturais;
- Substituição de acessórios danificados.

MANUTENÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

- Parte Elétrica, desde que os danos não tenham sido causados por mau uso, como, por exemplo, sobrecarga;
- Parte hidráulica e encanamento de esgoto e gás;
- Telhado e estrutura integral do imóvel.



SOBRE O DEVER DE MANUTENÇÃO DO LOCATÁRIO

Como já mencionado, os aluguéis e encargos incidem até a efetiva entrega das chaves.

Ocorre que essa restituição das chaves há de ser considerada a partir da sua disponibilização pelo Locatário, após a desocupação, e não podem ser rejeitadas, sob qualquer pretexto, ainda que o imóvel tenha pendências de manutenção.

Nesses casos, é importante que, caso constatada alguma avaria após a desocupação, dispondo-se o Locatário a realizar a manutenção necessária, seja-lhe deferido o prazo suficiente para a realização dos reparos, após o que, poderão ser cobrados aluguéis e encargos proporcionais aos dias de indisponibilidade do imóvel, a título de lucros cessantes.



O DESGASTE NATURAL E O DEVER DE CONSERVAÇÃO DO LOCADOR

Como visto acima, é dever do Locatário restituir o imóvel nas mesmas condições recebidas, salvo os danos provenientes do desgaste natural.

Locações sem litígio dependem da compreensão e cumprimento dos deveres de cada agente.

Assim, do mesmo modo como o Locatário tem dever de conservação, o Locador tem dever de manter a funcionalidade e habitabilidade do imóvel, o que deve ser considerado dentro de um critério de vida útil dos itens que compõem o imóvel e boas práticas de manutenção.

A plena funcionalidade de um imóvel economicamente explorado requer manutenções preventivas para além daquelas as quais o Locatário está obrigado.

Essas práticas facilitam, em muito, a identificação das condições iniciais do imóvel, para determinar com mais segurança o dever de restituição do imóvel tal como foi recebido no início da locação, pelo Locatário.

Assim, por exemplo, ajuda muito que, entre uma locação e outra, sejam feitas manutenções preventivas em equipamentos



como boiler, saunas, aparelhos de ar condicionado que eventualmente guarneçam o imóvel, fechamentos de varandas, etc.

Essas manutenções preventivas, documentadas com laudos, corroboram substancialmente a determinação do estado inicial do imóvel e conferem a segurança desejável aos trâmites de finalização da locação, para compelir o Locatário à restituição dessa condição, até com outras manutenções preventivas, a depender do que ficou estabelecido no contrato de locação.

Outro exemplo, sobretudo em cidades com grandes áreas de mata, é segurança conferida pela realização de descupinizações periódicas, devidamente documentadas, para afastar eventual alegação de anterioridade da infestação, pelo locatário.

No mais, sobretudo em casos de imóveis constantemente explorados em locações, é importante que estejam sempre em bom estado de conservação quanto a itens estruturais como pisos, instalações elétricas e hidráulicas, que, eventualmente, podem requerer substituições.



7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Via de regra, exige-se de qualquer contratante deveres de conduta que envolvem lealdade, boa-fé, vedação ao enriquecimento ilícito e ao comportamento contraditório, e, que o cumprimento dos contratos ocorra segundo a sua função social.

Neste sentido, a locação imobiliária gravita em torno da função social da propriedade e de garantias de direitos essenciais, como o direito à moradia, que decorre do Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana.

Exatamente nesse contexto, a Lei do Inquilinato privilegia a proteção do vínculo locatício, assegurando direitos e impondo deveres.

Você recebeu esse extenso e rico material para te auxiliar no entendimento do seu papel como locador, e, para que, capacitado em seus direitos e ciente de seus deveres, essa e as próximas locações que você contratar transcorram em um ambiente harmônico.

“Direito é valor e conhecer o direito empodera, gera paz social e ausência de litígio. E o bem mais valioso a ser tutelado é a Pessoa Humana.”

Professor César Peghini

Que a sua locação seja um Sucesso!



Dr.ª Raquel Queiroz Braga