

GUIA COMPLETO PARA O INQUILINO



MANUAL DO LOCATÁRIO



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 Direito Imobiliário, Notarial e Registral da OAB-ES, e 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 Locatário, da mesma autora, está protegido por direitos autorais, e destina-se exclusivamente à utilização por corretores e imobiliárias para fornecimento a Locatários, vedada a distribuição para outros fins ou a livre comercialização, sem autorização.

BERTHOLINI

2

**MANUAL
DO LOCATÁRIO**

MENSAGEM AO LOCATÁRIO

Se você está recebendo este MANUAL DO LOCATÁRIO é porque a sua locação é intermediada por 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 Sucesso, de modo que já é maravilhoso que você esteja iniciando a sua locação em um ambiente de relacionamento claro, informativo e descomplicado.

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

Aproveite a estada no seu novo imóvel!



DADOS DA IMOBILIÁRIA

Bertholini Consultoria e Assessoria Imobiliária

 24 99825 4845

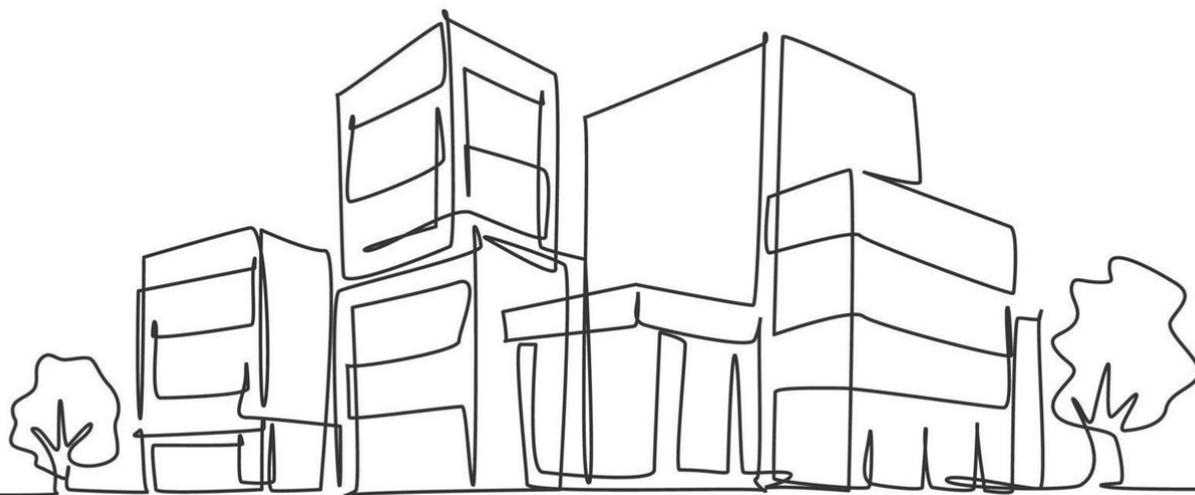
 24 99825 4845

 contato@bertholini.com.br

 @bertholiniimob

 @Bertholiniimob

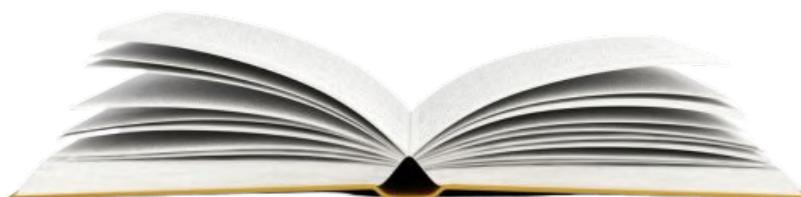
www.bertholini.com.br



SUMÁRIO

Sobre a Autora	02
Sobre a Obra	02
Mensagem ao Locatário	03
Dados da Imobiliária	04
Sumário	05
Capítulo 01	06
Iniciando a Locação - Noções Preliminares	
Capítulo 02	12
Entendendo as relações e os principais conceitos da Locação	
Capítulo 03	21
Benfeitorias e alterações do imóvel	
Capítulo 04	23
Condomínio: Taxas Ordinárias e Extraordinárias	
Capítulo 05	26
Garantias da Locação	
Capítulo 06	29
Alterações de titularidade na Locação e Venda	
Capítulo 07	31
O dever da conservação e a importância das Vistorias	
Capítulo 08	36
Extinção da Locação	
Capítulo 09	41
Considerações Finais	

O Conhecimento, ninguém pode lhe tirar!



1 INICIANDO A LOCAÇÃO

NOÇÕES PRELIMINARES

Vamos falar de Direitos?

Ao locar um imóvel urbano, você paga um determinado valor mensal em troca do uso do imóvel, conforme disposições contratuais, de modo que a Lei do Inquilinato confere a você o direito de receber o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

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

E, se você aluga 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. E, embora se trate de um direito, e o descumprimento do dever de adequação à finalidade exponha o Locador ao dever de indenizar eventuais prejuízos, o importante é que essa verificação seja feita antes da celebração do Contrato de Locação.

Outras particularidades, como adequação do imóvel para a finalidade comercial pretendida, ou exigências específicas para determinadas atividades, não são ônus do Locador, de modo que você precisa estar atento a eventuais impositivos de adaptação, que, se necessárias, precisarão ocorrer por sua conta, lembrando-se que o imóvel é aceito tal como foi recebido.

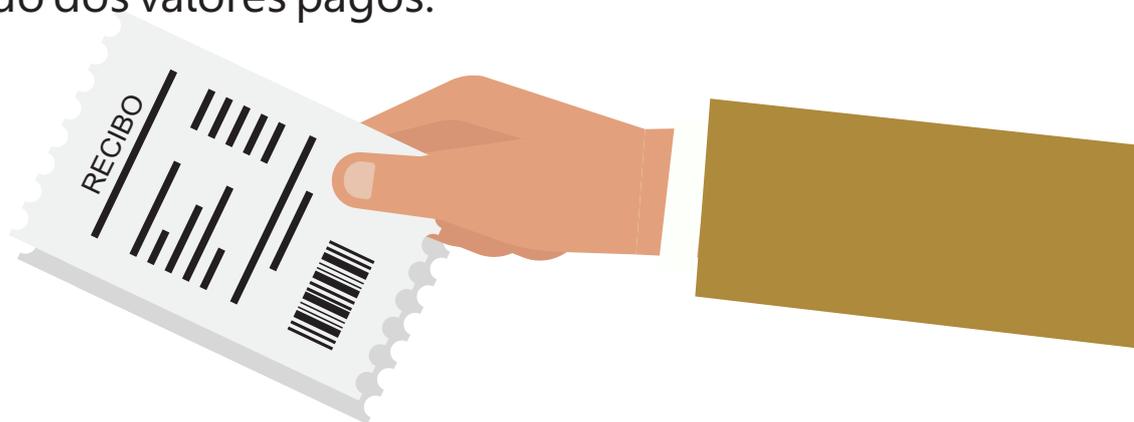




Também é seu direito a proteção da posse pacífica do imóvel locado, o que quer dizer que, no período da locação, o proprietário somente poderá realizar obras urgentes, sendo proibida a intervenção desnecessária.

Entretanto, é bom que você saiba que, embora não seja algo comum, a Lei do Inquilinato assegura ao Locador o direito de vistoria do imóvel, bastando que ocorra agendamento prévio para a visita. Igualmente, caso o imóvel seja colocado à venda e você não queira exercer o seu direito de preferência na compra, também será necessário consentir que, mediante agendamento prévio, o imóvel seja visitado por terceiros.

Por fim, um último destaque importante é o seu direito ao recibo discriminado dos valores pagos.



PROVIDÊNCIAS INICIAIS NA LOCAÇÃO

Agora que você já sabe quais são seus direitos e já pegou as chaves do imóvel, esteja atento a alguns passos importantes:



TROCA DE TITULARIDADE DAS CONTAS DE CONSUMO

Salvo disposição contratual diversa, é seu dever, ao locar um imóvel, providenciar a troca de titularidade de todas as contas de consumo do imóvel, como energia elétrica, gás encanado, e água e esgoto (se for o caso).

Igualmente, ao final da locação, é seu dever pedir a baixa da titularidade, o que somente deve acontecer após a realização da vistoria final, de modo a não inviabilizar o ato.



AGENDAMENTO DA MUDANÇA

CONHECENDO O CONDOMÍNIO E SUAS REGRAS

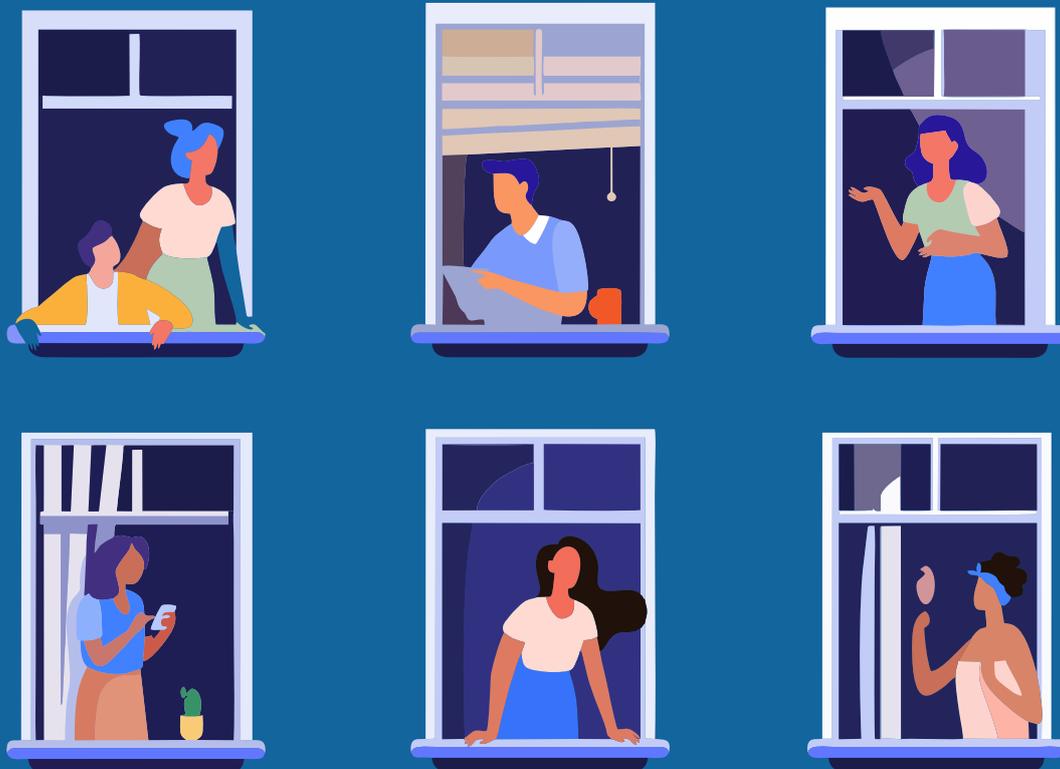
Se o imóvel que você alugou situa-se em um condomínio, verifique os procedimentos necessários para efetuar a mudança, pois em se tratando de imóvel em condomínio, sua mudança só poderá ser efetuada de acordo com as regras estabelecidas.

E, por falar em regras do condomínio, aproveite para solicitar uma cópia da Convenção Condominial e do Regimento Interno. Inteira-se de todas as regras para uma convivência harmônica, lembrando que é seu dever contratual não as infringir.

Sem prejuízo dessa leitura obrigatória das regras do condomínio, na dúvida, saiba que a base das relações harmônicas nos condomínios edilícios está no que se chama a regra dos 3 “ESSES”: SEGURANÇA, SOSSEGO e SAÚDE.

Assim, por exemplo, se você tem um animal de estimação, embora não possa haver uma regra de proibição indiscriminada, a estada do seu pet no condomínio não pode intentar contra a SEGURANÇA, o SOSSEGO e a SAÚDE dos demais moradores, o que quer dizer que você deverá estar atento às regras impostas para higiene (saúde), barulho excessivo (sossego) e cuidados na circulação com o animal (segurança).

Informe-se sobre os horários para a colocação do lixo, bem como, se há procedimento de separação de lixo reciclável.





Esse exemplo dos animais de estimação é uma boa ilustração da regra dos 3 S's, que é a essência das boas relações em condomínios, e você deve se lembrar dela toda vez que tiver dúvida sobre alguma questão que não esteja expressa na Convenção ou no Regimento.

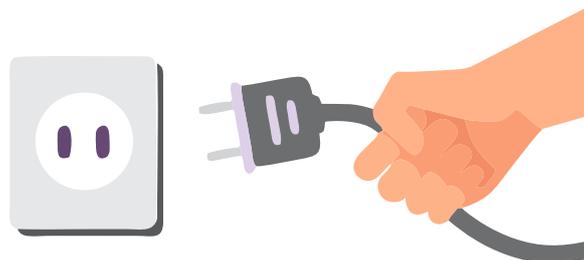
Um dos seus deveres como Locatário é não infringir as regras condominiais, cujo descumprimento reiterado pode ensejar a rescisão da locação, despejo e até aplicação de multa por violação.

FIQUE ATENTO!!!

OCUPANDO O IMÓVEL

Ao realizar a ocupação do imóvel, são recomendáveis os seguintes procedimentos:

VERIFIQUE SE A VOLTAGEM DA REDE ELÉTRICA DO IMÓVEL É A MESMA DE SEUS APARELHOS;



VERIFIQUE SE O LAUDO DE VISTORIA ESTÁ DE ACORDO COM O IMÓVEL: teste as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e, se houver algum problema, relate com urgência, por e-mail, à imobiliária - não esqueça que você possui um prazo pequeno para relatar qualquer problema não identificado no laudo de vistoria inicial e que, ao final da locação, você deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu;

Apesar de toda a correria e transtorno que qualquer mudança acarreta, NÃO DEIXE DE FAZER ESSAS VERIFICAÇÕES, peça ajuda de toda a família e verifique tudo. Esse é um procedimento de segurança para a sua locação, pois alguns problemas podem passar despercebidos na vistoria inicial, e, outros, podem ser imperceptíveis ao simples teste, somente se manifestando com o uso efetivo.

INTEIRE-SE JUNTO À IMOBILIÁRIA QUANTO AO PRAZO DE CONTESTAÇÃO DA VISTORIA. Caso note algum problema que seja anterior à locação **registre nesse prazo**, para que, por falta de documentação da anterioridade, ele não fique inserido na sua responsabilidade de manutenção do imóvel.

Sobre os itens de responsabilidade do Locador trataremos em tópico próprio.



2 ENTENDENDO AS RELAÇÕES E OS PRINCIPAIS CONCEITOS DA LOCAÇÃO

ENTENDENDO AS RELAÇÕES

Você celebrou um Contrato de Locação com o proprietário do imóvel, Locador, mediante intermediação de um corretor ou imobiliária.

É importante que você compreenda que tudo que a imobiliária faz nessa locação, ela o faz em nome do Locador e em benefício dele.

O vínculo da locação, portanto, está estabelecido entre você, Locatário, e o Locador, sendo que a função da imobiliária, nesse caso, é a de intermediadora, de facilitadora, para que essa relação ocorra no melhor ambiente possível, e, é claro que a imobiliária possui o dever de zelar pelo cumprimento do Contrato de Locação quanto aos dois agentes da locação.

A imobiliária, no desempenho dessa função intermediadora e administrativa da locação, estabeleceu com você um forte vínculo de comunicação e cooperação para que esse período de vigência contatual transcorra nesse ambiente amistoso até o final, através de um relacionamento pacífico e longo.

Agora que você sabe isso, tenha na imobiliária uma parceira e compreenda que ela é a sua ponte com o Locador.

Se tiver dúvida, oriente-se. Se tiver alguma solicitação, ela dará encaminhamento, lembrando sempre que toda a decisão cabe ao proprietário do imóvel.

O importante é que todos saibam compreender seus respectivos papéis, cumprindo com os seus deveres, para assegurar seus direitos.



COMPREENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS E PROCEDIMENTOS DA 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.**

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.



DEVER DE PAGAMENTO E INADIMPLÊNCIA

O Contrato de Locação que você assinou dispõe sobre o valor do aluguel, a data e a forma de pagamento, os encargos pelo atraso, e quais os encargos locatícios que contratualmente foram atribuídos a você, Locatário, como taxas condominiais ordinárias, tributos e taxas do imóvel, e contas de consumo de serviços públicos ou essenciais.

Estar adimplente depende da observância de todo esse formato contratual estipulado.

Assim, por exemplo, se a forma de pagamento é boleto, não faça depósito bancário, primeiro porque se a sua locação é intermediada por imobiliária, ela não vai identificar o crédito como seu, segundo porque isso dificulta a prestação de contas e gera transtornos, e, terceiro, **e mais importante:** porque, do ponto de vista legal, não há a quitação regular da obrigação.

Caso você não concorde com a cobrança de algum encargo, questione, e tente resolver amigavelmente. Se você fizer o pagamento a menor, você estará inadimplente, e, como tal, sujeito aos efeitos e encargos da inadimplência.

Mesmo uma consignação em pagamento, extrajudicial ou judicial, não tem o poder de afastar a sua mora se o pagamento tiver sido parcial, caso não haja uma ordem judicial que suspenda a exigibilidade da obrigação.

Ao contrário do que muitos pensam, não há um requisito temporal para configuração da inadimplência. A inadimplência se configura desde o primeiro dia após o vencimento da obrigação de pagamento. Se o aluguel vence no dia 05, e não ocorreu o pagamento, no dia 06 já se configura a inadimplência.



ATENÇÃO!

Caso a sua imobiliária trabalhe com um prazo de tolerância para pagamento, essa tolerância deve ser usada unicamente como um plus para evitar a caracterização da inadimplência, na ocorrência de algum imprevisto financeiro. Entretanto a sua programação de pagamento tem de estar baseada no dia do vencimento contratado, e não na projeção do prazo de tolerância. Assim, por exemplo, se o último dia da tolerância ocorrer no sábado pague o aluguel na sexta-feira. Se você deixar para pagar na segunda-feira subsequente incidirão todos os encargos de atraso previstos no contrato.

Outra questão a atentar é que não é necessário o acúmulo de 03 (três) meses de aluguel vencido e não pago, para o ajuizamento de uma demanda judicial de despejo por falta de pagamento. Igualmente, qualquer obrigação de pagamento descumprida pode ensejar o ajuizamento de uma ação de despejo, mesmo que se trate de débito de taxa condominial ou Imposto Predial e Territorial

Urbano – IPTU, que são encargos decorrentes da utilização do imóvel, e, usualmente repassados ao Locatário, por força de disposição contratual.

Sobre taxas condominiais e IPTU e taxas correlatas, que são obrigações incidentes sobre o imóvel, é importante esclarecer o seguinte: até pouco tempo havia uma discussão judicial sobre a validade das cláusulas que repassam ao Locatário a obrigação de pagamento desses encargos, mas a questão já foi pacificada no seguinte sentido: se o Contrato de Locação nada dispuser, essa obrigação é do Locador, mas ocorrendo disposição contratual, é plenamente válida a cláusula que impõe ao Locatário o dever de pagamento dessas obrigações, a título de encargos da locação.

A explicação é importante.

De fato, tanto as taxas condominiais quanto o IPTU e taxas correlatas constituem-se de obrigações não pessoais, que incidem sobre o imóvel. Desse modo, o Locador não pode se eximir desse dever de obrigação, seja perante o condomínio, seja perante o município. Ou seja: perante o condomínio e o município, a dívida permanece do proprietário, do imóvel. Essa é uma relação jurídica à parte do contrato de locação, e é conservada mesmo quando esse pagamento vira encargo da locação. Tanto é que o Locatário não pode, por exemplo, requerer restituição de IPTU eventualmente pago em duplicidade. Essa legitimidade é exclusiva do Locador.

E aí o que se tem são dois aspectos obrigacionais distintos: um do dever de pagamento do Locador em relação às dívidas do imóvel (mediato) e o outro do dever de pagamento dessas dívidas pelo Locatário, em razão do Contrato de Locação (imediato). Se o Locatário não pagar, há a inadimplência do Contrato de Locação. O Locador precisa quitar esses débitos junto ao condomínio e ao município, mas fica com o direito de recebê-los do Locatário.

REAJUSTE E REVISÃO

Anualmente o valor do seu 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.

Mas atenção: reajuste e revisão não se confundem. O reajuste, de periodicidade anual visa repor a perda inflacionária e revisão visa readequar a realidade de mercado.

POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA INADIMPLÊNCIA

As possíveis consequências da inadimplência são basicamente três.

A primeira é a incidência dos encargos contratuais de mora: a multa por atraso, além de juros de mora e honorários advocatícios, se contratados, tanto para cobrança extrajudicial, quanto para a cobrança judicial de débitos.

Esses encargos possuem previsão legal, e, quando contratados, são lícitos.

A segunda consequência é a inflexão dessa dívida sobre o nome e o patrimônio do Locatário e de seus fiadores, com possibilidade de negativação do débito, inclusive, caso haja previsão contratual, ou protesto da dívida, nesse caso, independentemente de previsão contratual, mediante estrita observância de requisitos legais e procedimentais.

A terceira consequência é o ajuizamento de medidas judiciais contra o Locatário e seus fiadores, para despejo e recebimento dos débitos, que, para além de toda a possibilidade de constrição patrimonial, é muito ruim para o Locatário, na medida em que pode deixar uma nódoa no seu comportamento pregresso, e comprometer a análise de seu perfil para novas locações.





POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA VIOLAÇÃO CONTRATUAL

Para além do dever de pagamento pontual dos aluguéis e encargos locatícios, o Locatário possui outros deveres contratuais que precisam ser observados e podem ensejar a rescisão da locação, independentemente do rigoroso adimplemento do pagamento.

Assim, por exemplo, se o aluguel é pago religiosamente em dia, mas o Locatário infringe reiteradamente as regras do condomínio, ele pode ser despejado e ainda pagar multa por violação contratual.

Também pode ensejar a rescisão da locação, independentemente de inadimplência, quando, exonerado o fiador, outra garantia não for fornecida, ou quando o seguro fiança não for renovado. Esses são exemplos além de tantas outras infrações contratuais que, configuradas, podem ensejar tanto a rescisão da locação quanto a incidência de multa por violação contratual.

ATENÇÃO: diversamente da multa por rescisão antecipada, por ter um fundamento distinto, **a multa por violação contratual é sempre devida por inteiro**, independentemente do tempo restante do prazo de vigência contratual, e pode incidir, inclusive, no prazo de vigência indeterminada.

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 do Locatário.

Entretanto, essa prerrogativa não exime o Locatário do pagamento do que popularmente se denomina multa por rescisão antecipada, que visa compensar o 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.

E se o contrato contiver previsão de dispensa da multa, quando a rescisão ocorrer após transcorridos 12 (doze) meses da locação, essa multa incide somente sobre o 01 (um) ou 19 (dezenove) meses restantes?

Nesse caso, a multa incide igualmente sobre os 19 (dezenove) meses restantes da locação. Isso porque uma cláusula de dispensa da multa a partir do 13º (décimo terceiro) mês é uma liberalidade que somente se implementa a partir do 13º (décimo terceiro) mês, o que quer dizer que, antes disso, para fins de aplicação da multa por rescisão antecipada, a vigência precisa ser considerada em sua totalidade.



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 Locatário 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.

SUBLOCAÇÃO

A sublocação, para ser válida, precisa ser ocorrer mediante autorização prévia e por escrito do locador.

Dessa forma, não subloque nem empreste o imóvel locado sem o consentimento prévio e por escrito do Locador, tanto para não incidir em violação contratual, quanto para não expor quem indevidamente ocupar o imóvel a um eventual despejo.

AVISO PRÉVIO

Quando transcorrido o prazo de vigência da locação, o contrato estiver na vigência indeterminada é facultado ao Locatário resilir o contrato mediante aviso prévio, com antecedência mínima de trinta dias, sendo que a desocupação do imóvel, sem o mencionado aviso prévio, enseja a cobrança do equivalente ao mês de aluguel e encargos da locação.



3 BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES DO IMÓVEL



ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

Ao Locatário é vedada a alteração do imóvel sem prévia autorização do Locador, que deverá ocorrer por escrito, na forma do que dispõe o inciso VI, do art. 23, da Lei do Inquilinato.

De qualquer modo, eventual alteração no imóvel, mesmo quando autorizada, a não ser quando expressamente convencionada, não dispensa a necessidade de restituição do estado inicial. Assim, antes de, por exemplo, retirar ou instalar uma parede, peça autorização documentada, e não deixe de certificar-se da necessidade ou dispensa da restituição da condição inicial do imóvel, ao final da locação.

Pela mesma razão, não altere as cores do imóvel sem autorização, e sempre se certifique da necessidade de reposição da cor original.

Usualmente os Contratos de Locação contém uma cláusula denominada renúncia por benfeitorias, que é considerada válida.

Essa cláusula quer dizer que, ainda que essas benfeitorias sejam úteis ou necessárias, você não terá direito a qualquer indenização ou compensação.

As **benfeitorias necessárias** têm como finalidade a conservação do imóvel, ou evitar que se deteriore. Podem ser de responsabilidade do Locador, se forem relativas a danos anteriores à locação, ou danos estruturais, sobre o que trataremos mais adiante. Por isso, em vista dessa cláusula de renúncia à indenização por qualquer benfeitoria, não realize reparos de responsabilidade do Locador, a não ser que haja prévia autorização de desconto no aluguel, por escrito, para evitar qualquer dificuldade na compensação de valores.

As benfeitorias **úteis** são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, como instalação de box, fechaduras extras, grades e alarmes, adaptação de rede elétrica para recebimento de aparelhos específicos, enquanto as **voluptuárias** são as que criam luxo, conforto ou deleite, não aumentando o seu uso habitual, mesmo que o torne mais agradável ou lhe eleve o valor.

Em qualquer caso, se realizadas, não poderão ser indenizadas, caso no seu contrato exista essa cláusula de renúncia de indenização por benfeitorias, embora você possa, ao final da locação, levantá-las, se essa retirada não implicar em danos ao imóvel.



4 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

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- Consumo de água e esgoto, gás e energia das áreas de uso comum;

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;

- 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.

- 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 a você, Locatário.



TAXA EXTRA E FUNDO DE RESERVA

Agora que você já sabe quais despesas incumbem ao Locador, saiba que quando essas despesas são aprovadas, elas vêm cobradas juntamente com a taxa condominial mensal (ordinária), na forma de Taxa Extra e Fundo de Reserva.

E, se você tem obrigação de pagamento da taxa mensal ordinária, é seu dever pagar a cota integral e solicitar o reembolso dessa despesa, o que, pelas boas práticas da locação, deve ser realizado da seguinte forma:

Primeiro você paga a taxa condominial, e, depois apresenta o comprovante de pagamento, acompanhado do boleto correspondente, contendo a discriminação dos valores lançados, para solicitar o reembolso no valor do próximo aluguel.

É importante que você sistematize essa rotina de pagamento e solicitação de reembolso para não deixar acumular, evitando o descontrole e a surpresa do Locador, com o acúmulo de muitos reembolsos, pois, embora essa obrigação seja do proprietário do imóvel, ele não consegue pagar essa despesa separada ao condomínio, e ele conta com a renda do aluguel no seu fluxo mensal de receita.

Finalmente, é importante esclarecer que esse crédito das despesas de Taxa Extra e Fundo de Reserva somente podem acontecer na modalidade de **reembolso**. Assim, se a taxa condominial ainda não foi paga, não será possível dar o crédito no aluguel.



5 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.

E, se o seu contrato estiver garantido por caução em dinheiro, fique atento e não deixe que débitos de aluguéis ou encargos acumulem-se, pois, como falaremos mais adiante, caso o seu débito supere o valor da caução depositada, considera-se que a garantia ficou esvaziada, ou seja: o contrato fica equiparado à locação sem garantias, o que te expõe à possibilidade do despejo liminar.

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.

Por isso, se a sua locação estiver garantida por fiador esforce-se para evitar que esse débito seja objeto de um processo judicial, pois, inexistindo outros bens, o seu fiador pode perder o único imóvel, mesmo que seja aonde resida com sua família.

SEGURO-FIANÇA

O seguro de 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.

Mas você precisa estar atento. Se você pretender se utilizar do seguro-fiança, saiba que a validade dessa garantia, de acordo com o art. 41 da Lei do Inquilinato, requer a cobertura de todas as obrigações contratuais assumidas.

Então, se você for contratar o seguro, não economize com uma cobertura parcial, pois a garantia não será válida e você poderá ficar exposto ao risco de não oferecer uma fiança válida, sob pena de rescisão da locação.



6

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.

Se isso acontecer, você precisa estar atento. Saiba como proceder:

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. Mas saiba que se o Locador resolver vender o imóvel, você tem a garantia de preferência na compra.

Assim, se o imóvel for posto à venda, você precisa 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.

Você terá 30 (trinta) dias para exercer esse direito de preferência, e, caso não o faça, preço por preço, o imóvel poderá ser vendido para terceiros.

Se o imóvel for adquirido por terceira pessoa, e o Contrato de Locação não estiver averbado na matrícula do imóvel, esse terceiro não é obrigado a respeitar a vigência da locação que não contratou.

Nesse caso, a partir da compra, o adquirente do imóvel tem 90 (noventa) dias para denunciar o contrato, ou seja, solicitar a desocupação, e, se ele não o fizer nesse prazo, presume-se que aceita o vínculo da locação.

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.



FALECIMENTO DO LOCATÁRIO



A sua família estará protegida, caso você venha a falecer no curso da locação.

Explique aos seus familiares que, caso você venha a faltar, a Lei do Inquilinato garante que o cônjuge ou companheiro sobrevivente terá direito de continuar a locação, ou, na falta desses, eventuais herdeiros ou pessoas que viviam no imóvel, em relação de dependência com você.

Mas atenção: oriente a sua família a comunicar o falecimento para que as providências necessárias sejam adotadas, pois, embora o Locador não possa rejeitar os novos Locatários, é imprescindível que, em caso de contrato garantido por fiador, ocorra a ratificação da fiança locatícia ou a apresentação de nova garantia.



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, é imprescindível a imediata notificação do Locador, através da imobiliária, por parte do cônjuge ou companheiro que remanescer, para que se proceda à PRONTA NOTIFICAÇÃO DO 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.

7 O DEVER DA CONSERVAÇÃO E A IMPORTÂNCIA DAS VISTORIAS



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.

A ressalva do desgaste natural não pode ser deturpada e, embora a lei não defina o que é 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 contratar a primeira locação de um imóvel que nunca foi habitado, receberá esse imóvel com todos

os itens ainda sem uso. Se você ficar cinco anos nesse imóvel, é claro que as portas, esquadrias, fechaduras e interruptores não estarão exatamente no mesmo estado, de itens novíssimos, e o Locador não poderá exigir que você substitua esses 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.

Dessa forma, se a lâmina da porta lascou por mau uso, você precisa reparar. Se a fechadura, o piso ou revestimento quebrarem, você precisa providenciar a substituição. Do mesmo modo com spots de luz, espelhos de interruptores, rodapés, metais, aparelhos de interfone, etc.

A grande chave para uma locação sem surpresas, ao final, está no atendimento do dever de imediata reparação dos danos, que tem perfeita consonância com o dever de cuidados como se seu fosse.

Não espere o final da locação para reparar danos que eventualmente surgirem, tanto para evitar que esses danos se agravem por falta de manutenção, quanto para evitar o acúmulo de despesas de manutenção em um mesmo momento.



Para facilitar o entendimento, saiba quais são os principais danos que, ocorridos no curso da locação, são de sua responsabilidade:

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, interfonos 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.



Quanto aos reparos de ordem estrutural é imprescindível que esses danos sejam informados imediatamente para que o Locador viabilize os reparos em tempo razoável à restituição da habitabilidade do imóvel, caso comprometida.

SEGURO INCÊNDIO

É dever do locador manter a contratação do seguro incêndio.

Exatamente por isto, o seu contrato de locação exige a contratação acessória de um seguro contra incêndio, para cobertura de danos no imóvel (em favor do proprietário) e cobertura de conteúdo (em favor do locatário).

Antes de proceder à contratação do Seguro Incêndio certifique-se junto à imobiliária quanto à necessidade contratual de cobertura, pois a contratação de cobertura a menor constitui infração contratual, na medida em que não resguarda completamente a segurança esperada.

Pode ser que, ante a imperiosa necessidade de resguardo do imóvel locado, o seu Contrato de Locação contenha uma cláusula que disponha que, **caso o imóvel não tenha sido segurado contra incêndio, a imobiliária procederá a contratação do referido seguro, com repasse do valor do prêmio no boleto de aluguel.**

Verifique esses pormenores e mantenha o seguro incêndio em dia. Ele também visa preservar o seu patrimônio.



A IMPORTÂNCIA DAS VISTORIAS

O parâmetro de verificação do estado inicial e final do imóvel é medido pela comparação da Vistoria Final, realizada quando da restituição das chaves, com a Vistoria Inicial do imóvel, realizada quando da contratação da locação.

Essas vistorias são realizadas pela imobiliária, através de pessoal treinado para a função, e visam documentar, com o maior grau de segurança possível, o estado de conservação do imóvel.

As vistorias são instrumento de segurança para você, para o Locador e para a própria imobiliária que precisa prestar contas ao proprietário quanto ao desempenho de seu dever de administração da locação.

Por isso, colabore. Auxilie. Compareça às vistorias e registre o seu comparecimento.

Não descuide de um dever que resulta em benefícios para você.



8 EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

EXTINÇÃO REGULAR DA LOCAÇÃO PROCEDIMENTOS DE DESOCUPAÇÃO

A locação pode extinguir-se por iniciativa do Locatário, do Locador ou por mútuo acordo.

Caso você pretenda desocupar o imóvel locado, precisa observar os seguintes procedimentos:

- Comunique à imobiliária, mediante aviso prévio por escrito, sobre intenção de desocupação, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, conforme disposição contratual e legal (Art. 6.º da Lei 8.245/91). A desocupação do imóvel sem o aviso prévio por escrito, constitui infração contratual e sujeita o locatário ao pagamento do aluguel e encargos do período e à multa.
- O aviso prévio é válido somente para os trinta dias imediatamente subsequentes. Caso, uma vez formalizado o aviso prévio, a desocupação não ocorra, para afastar a multa, será necessária nova comunicação de desocupação por escrito;
- Uma vez que o imóvel esteja totalmente desocupado, em ordem e limpo, o locatário deverá solicitar o agendamento da vistoria final junto à imobiliária;
- Caso a vistoria final seja discrepante da vistoria inicial, caberá ao locatário promover os reparos e as manutenções necessárias à restituição do imóvel tal como o recebeu, observado o prazo concedido para a realização dos serviços, sendo que a demora na restituição das chaves poderá ensejar o pagamento de aluguéis e encargos da locação em razão da indisponibilidade do imóvel;

- Para comodidade do locatário, a imobiliária poderá disponibilizar a realização dos serviços de manutenção necessários, inclusos os materiais e o valor da mão de obra, por meio de prestadores de sua confiança, para tanto, bastando ao locatário o aceite do orçamento geral dos serviços apresentados, cujo valor será cobrados juntamente com eventuais débitos de rescisão;
- Intei-re-se junto à sua imobiliária sobre os documentos de quitação de encargos exigidos quando da restituição das chaves, como comprovantes de pagamento de taxas condominiais, tributos, contas de consumo de energia, gás e água;
- Lembre-se de somente solicitar o desligamento da instalação de energia elétrica, e fornecimento de água, após a realização da vistoria final, de modo a não inviabilizar a sua execução;





DESPEJO POR DECISÃO JUDICIAL

Outra modalidade de extinção da locação ocorre por decisão judicial que assim a declara, e decreta o despejo.

É importante que esse procedimento seja evitado pois uma ordem de despejo lança uma nódoa na sua reputação como locatário e pode vir a comprometer a aprovação de sua ficha para novas locações.

O despejo pode ser decretado por sentença judicial, ao final do processo, ou no início do processo, ainda antes que você tome conhecimento da existência da demanda judicial, mediante o que se denomina Despejo Liminar.

O Despejo Liminar é cabível quando o contrato de locação não possui garantias, ou, possuindo uma garantia inicial, ela se esvazia ou perde a eficácia no curso da locação.

Isso pode acontecer, por exemplo, quando a locação é garantida por caução em dinheiro e o débito da locação passa a superar o valor da garantia, momento em que o locatário passa a estar sujeito a esse tipo de ordem liminar de despejo.

Também poderá ocorrer o despejo, independentemente de inadimplência, se ocorrer descumprimento grave dos deveres da locação, que torne a permanência do Locatário no imóvel um risco para o Locador.

Isso pode acontecer, por exemplo, quando o Locatário descumpre reiteradamente as regras condominiais, já foi multado e representa risco para a convivência harmoniosa no condomínio. Em casos extremos assim, o juiz pode decretar o despejo liminar, para preservar o Locador de um dano maior com a permanência do Locatário no imóvel.



PROCESSO DE DESPEJO E OUTRAS DEMANDAS JUDICIAIS

O que ninguém te contou!

É claro que você deve evitar chegar a uma situação de inadimplência que te submeta a uma ordem de despejo por falta de pagamento.

Mas se, por razões que fujam ao seu controle, isso acontecer, não se utilize do processo para permanecer no imóvel, valendo-se da morosidade do judiciário, enquanto agrava a sua situação, a situação dos fiadores, e a do próprio Locador.

Saiba que, em uma eventual ação de despejo, você pode ser premiado por uma conduta proativa e de boa-fé.

A Lei do Inquilinato dispõe, em seu art. 61, que, se no prazo de contestação da ação de despejo, o Locatário concordar com a desocupação, o juiz fixará um prazo de seis meses para a desocupação do imóvel, contados da citação, e que, se a desocupação do imóvel ocorrer nesse prazo fixado, além da dispensa do constrangimento do cumprimento da ordem de despejo, o Locatário ficará isento do pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Mas não é só: antes de judicializar qualquer questão referente à locação do seu imóvel, verifique se no seu Contrato de Locação existe uma Cláusula de Conciliação Prévia ou uma Cláusula de Eleição de Foro Arbitral.

Isso porque vivemos a era da desjudicialização e é dever das pessoas que contratam estabelecer o diálogo, oportunizar o acordo, antes do acionamento do Judiciário, já tão assoberbado e

moroso. E, como dizia Rui Barbosa, a justiça tardia gera injustiças, não é mesmo?

Então, se você tem um problema na sua locação, busque o diálogo, exponha os fatos, tente o ajuste. Negociar é um dever anexo à boa-fé contratual. É obrigação de toda pessoa que contrata.

E, como eu te expliquei, se no seu contrato existe uma Cláusula de Conciliação Prévia ou uma Cláusula de Eleição de Foro Arbitral, você não pode demandar judicialmente antes de propor uma etapa de conciliação prévia. O juiz vai considerar que, se existe essa cláusula no seu processo, você não tem legitimidade para mover um processo judicial antes de ter esgotado as tentativas de conciliação.

Mas você é uma pessoa do bem e da paz e a sua locação vai transcorrer muito tranquilamente a partir dessa compreensão.



9 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 locatário, 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