

GUIA COMPLETO PARA O PROPRIETÁRIO



MANUAL DO LOCADOR



RAQUEL
QUEIROZ
BRAGA

1

MENSAGEM INICIAL

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

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 tranquila, 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

Grupo Avalia Imóveis

CRECI 27154 J

 19 3875 6226

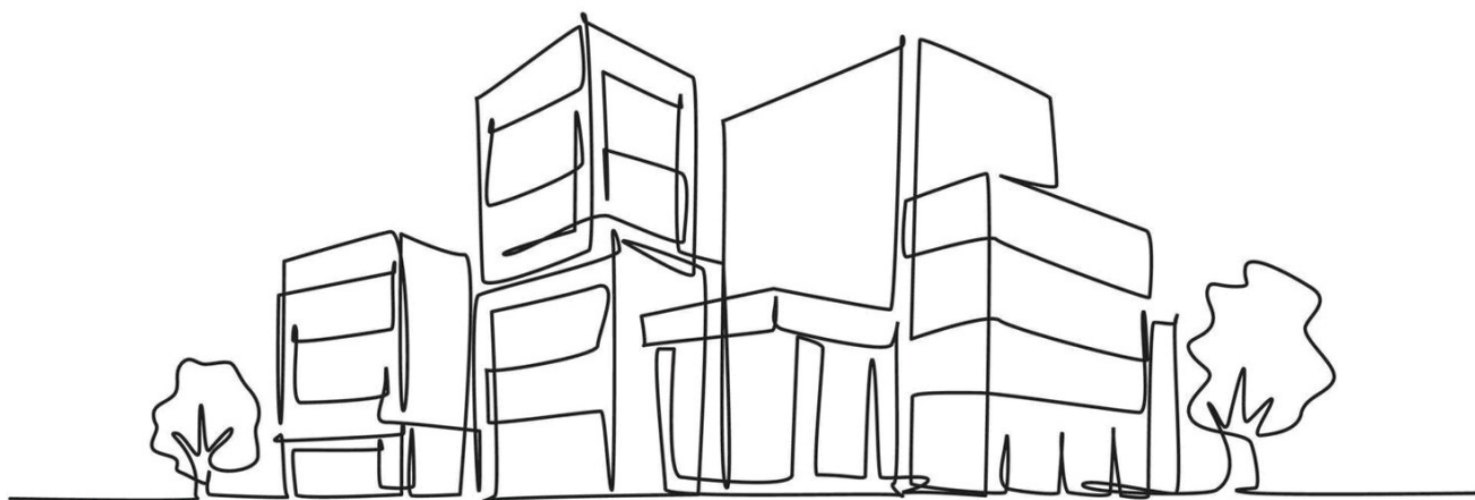
 19 99650 5077

 adm@grupoavalia.com.br

 @grupo_avalia

 Grupo Avalia

www.grupoavalia.com.br



SUMÁRIO

Capítulo 01	02
MENSAGEM INICIAL	
Dados da Imobiliária / Corretor(a) / Escritório	03
Sumário	04
Capítulo 02	05
ASPECTOS LEGAIS E PRÁTICOS DA LOCAÇÃO E DA GESTÃO PROFISSIONALIZADA	
Capítulo 03	08
ENTENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS DE LOCAÇÃO	
Capítulo 04	12
CONDOMÍNIO: TAXAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS	
Capítulo 05	14
GARANTIAS DA LOCAÇÃO	
Capítulo 06	15
ALTERAÇÕES DE TITULARIDADE NA LOCAÇÃO E VENDA DO IMÓVEL	
Capítulo 07	17
CONCEITOS E BOAS PRÁTICAS DE MANUTENÇÃO	
Capítulo 08	20
CONSIDERAÇÕES FINAIS	
Sobre a Autora	21
Sobre a Obra	21

O Conhecimento, ninguém pode lhe tirar!



2

ASPECTOS LEGAIS E PRÁTICOS DA LOCAÇÃO E DA GESTÃO PROFISSIONALIZADA

Ao confiar a administração da locação do seu imóvel a uma imobiliária ou a um profissional habilitado, 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.

2.1. 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 plena funcionalidade e habitabilidade, essa última que envolve conceitos que vão além de tijolo, cimento e estrutura, para alcançar parâmetros de dignidade da moradia.



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 amplamente 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.

2.2. 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 administrativos de gestão de recebíveis e procedimentos de cobrança administrativa, além do encaminhamento da documentação necessária para eventuais procedimentos judiciais como despejo e cobrança, que, sendo necessários, constituem-se de serviços jurídicos, e, por isso, não devem estar incluídos no objeto da prestação de serviços de uma empresa imobiliária.

Para que essa relação flua no melhor ambiente possível, é importante que algumas questões legais e contratuais sejam conhecidas para alinhamento de expectativas. Por isso fique atento às respostas de dúvidas muito comuns quanto ao Contrato de Administração, como as que trouxemos abaixo:

DÚVIDAS MAIS COMUNS SOBRE O TEMA:

2.2.1. Uma vez exaurida a vigência contratual, é possível encerrar o Contrato de Administração, mantendo a locação?

Depende de como foi feita a contratação dos serviços.

Se o contrato de administração foi celebrado para a gestão de determinada locação, pode ser que tenha ficado configurado um nexo funcional interligando ambos os contratos.

Isso porque, a depender de como forem estruturados, havendo nexo funcional que os interliguem, os Contratos de Administração e Locação podem-se

apresentar como Contratos Coligados, que, nesse caso, devem ser interpretados com base na finalidade negocial que lhes é comum.

O que ocorre é que 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 dispõe sobre a sua prorrogação pelo mesmo período de duração dos contratos de locação aos quais correspondem.

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 desfeito, entretanto, caso haja previsão de multa por violação contratual, ela será devida.

2.2.2. Se eu contrato a administração profissionalizada da locação do meu imóvel, eu, automaticamente, terceirizo os riscos envolvidos no negócio?

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

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

É preciso que o gestor da sua locação desincumba-se satisfatoriamente de todos os deveres que lhe cabem, no desempenho da administração da locação, entretanto, não se presume do contrato de administração a coparticipação nos riscos da locação.

2.2.3. Como funciona a Declaração Anual dos Aluguéis recebidos pela Imobiliária? Posso negar-me a autorizar o repasse das informações?

A sua imobiliária possui uma obrigação fiscal inafastável: enviar anualmente para a Receita Federal do Brasil a DIMOB – Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias.

Isso quer dizer que, em sendo essa uma obrigação legal, nem ela, nem você, possuem a faculdade de escolher enviarem ou não a informação dos rendimentos.

Informe-se sobre a tabela de enquadramento do IRPF - Imposto sobre a Renda de Pessoas Físicas, e, igualmente, sobre alternativas tributárias, mas entenda: a Receita Federal trabalha com mecanismos de cruzamento de dados cada vez mais eficientes para identificação de sonegadores de tributos incidentes sobre locações imobiliárias, com planos de aplicação de multas cada vez mais pesadas, tanto para o locador que não quer declarar, quanto para a imobiliária que deixar de enviar a declaração no prazo, ou que realizar essa declaração com inexatidões e inconsistências.

3

ENTENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS DE LOCAÇÃO

3.1. COMPREENDENDO A EXTENSÃO DA VIGÊNCIA CONTRATUAL NAS LOCAÇÕES URBANAS

As Locações de Imóveis Urbanos são divididas em Residenciais, Não Residenciais e Locações por Temporada, nesse caso, limitadas ao prazo de 90 (noventa) dias, sem possibilidade de renovação.

As Locações Não Residenciais podem ser contratadas por qualquer prazo, e, findo o prazo de vigência, estando o imóvel na vigência indeterminada, o locador pode reaver o imóvel a qualquer tempo, desde que concedidos 30 (trinta) dias para a desocupação.

As Locações Residenciais, por sua vez, podem ser contratadas em duas modalidades temporais: por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, e por prazo inferior a 30 (trinta) meses.

Aqui, há dois aspectos muito importantes a serem conhecidos por você, locador:

O primeiro é:

Durante a vigência da locação, o locador 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 contratual, em razão do desfazimento antecipado da locação.

O segundo são as limitações legais envolvendo as locações de prazo inferior a 30 (trinta) meses, como detalhado abaixo:

3.1.1. Saiba isso antes de escolher o prazo da sua Locação Residencial

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 vazia¹, ou seja, da retomada sem motivo.

¹Denunciar um contrato é avisar que se pretende pôr fim ao mesmo.

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.**

NOTAS SOBRE O REQUERIMENTO PARA USO PRÓPRIO

- **A primeiríssima coisa a se atentar sobre o requerimento para uso próprio é que essa possibilidade não dispensa a necessidade de o contrato estar fora da vigência contratual. Não existe a possibilidade de o Locador pedir o imóvel dentro da vigência contratual, ainda que seja 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 de Locações, que dispõe constituir crime: “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;”

3.2. 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 regra legal é de 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.

3.3. PROCEDIMENTOS EM CASO DE ABANDONO DO IMÓVEL

Como mencionado acima, a Lei de Locações 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, 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, que precisa ser realizada com uma boa dose de técnica e sofisticação 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.

3.4. QUANDO A MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA É DISPENSADA

A Lei de Locações 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.

MUITO IMPORTANTE: A interpretação da lei para a regra de dispensa da multa é restritiva e não comporta analogia ou similaridade com hipóteses não previstas.

3.5. 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.

3.6. 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 uso, superfície, etc.



4

CONDOMÍNIO: TAXAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

Segundo o art. 23, XII, da Lei 8.245/91 é obrigação do Locatário pagar as despesas ordinárias do condomínio.

As despesas ordinárias são aquelas voltadas à manutenção do condomínio, ou seja: as despesas decorrentes da utilização do imóvel. A própria Lei de Locações cuidou bem de explicar quais são as despesas condominiais ordinárias, nesse caso, 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.
- As despesas condominiais extraordinárias, comumente denominadas de taxa extra (ou chamada de capital), 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, não sendo possível convencionar no contrato que a não reclamação do crédito importa em perda do direito de compensação ou restituição.



5

GARANTIAS DA LOCAÇÃO

As garantias locatícias visam a segurança da locação para o caso de inadimplência.

Por lei, as garantias locatícias não podem ser cumuladas, mas, fique tranquilo. A sua imobiliária trabalha com as melhores escolhas para salvaguardar o interesse das partes e alinhou com você, Locador, a escolha da garantia que melhor atende essa finalidade de segurança, levando em conta a realidade do seu mercado local.



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.

Saiba como essas alterações podem influenciar a sua locação:

6.1. VENDA DO IMÓVEL LOCADO

Embora o Locador não possa solicitar a devolução do imóvel durante o período da locação, será possível ao mesmo vender o imóvel locado durante a vigência contratual. 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.

Na hipótese de venda, se o contrato contiver cláusula de vigência e estiver averbado na matrícula do imóvel, o comprador precisará cumprir a vigência contratual.

Não existindo a cláusula de vigência no contrato, ou, havendo, sem que o contrato encontre-se averbado na matrícula do imóvel, o comprador estará dispensado de tal obrigação.

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 recisa ser novamente notificado, sob pena de o mesmo poder pleitear a anulação da venda, em caso de preterição de alguma solenidade.

6.2. 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 de Locações 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 – o vínculo da 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.

6.3. FALECIMENTO DO LOCATÁRIO

Caso o Locatário faleça no prazo de vigência contratual, a Lei de Locações 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.

6.4. 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.



7

CONCEITOS E BOAS PRÁTICAS DE MANUTENÇÃO

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

Por outro lado, são deveres do Locador entregar o imóvel em condições de servir à finalidade da posse cedida ao Locatário, bem como, responder pelas manutenções anteriores ao período da locação.

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

7.1. 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 preexistentes à locação:



MANUTENÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO (lista não exaustiva)

- 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'água 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 (lista não exaustiva)

- 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;
- Manutenções decorrentes de caso fortuito e força maior, em que não seja possível atribuir responsabilidade ao locatário por ausência de nexo de causalidade.



7.2. 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.

Regra geral pactua-se no contrato de locação a cobrança de aluguéis pelo período de manutenção do imóvel locado.

Entretanto, de modo a evitar discussões sobre a cessação da cobrança de aluguéis, por ocasião da entrega das chaves, é recomendável que, caso constatada alguma avaria após a desocupação, dispondo-se o Locatário a realizar a manutenção necessária, seja-lhe deferido um prazo exíguo, suficiente para a realização dos reparos.

Nesse caso, de modo a resguardar eventual excesso de prazo, com prejuízos pela indisponibilidade do imóvel, é possível pactuar a concessão desse prazo de realização das obras, com obrigação de incidência de aluguéis e encargos, proporcionalmente aos dias de indisponibilidade do imóvel, a título de lucros cessantes.

7.3. 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.

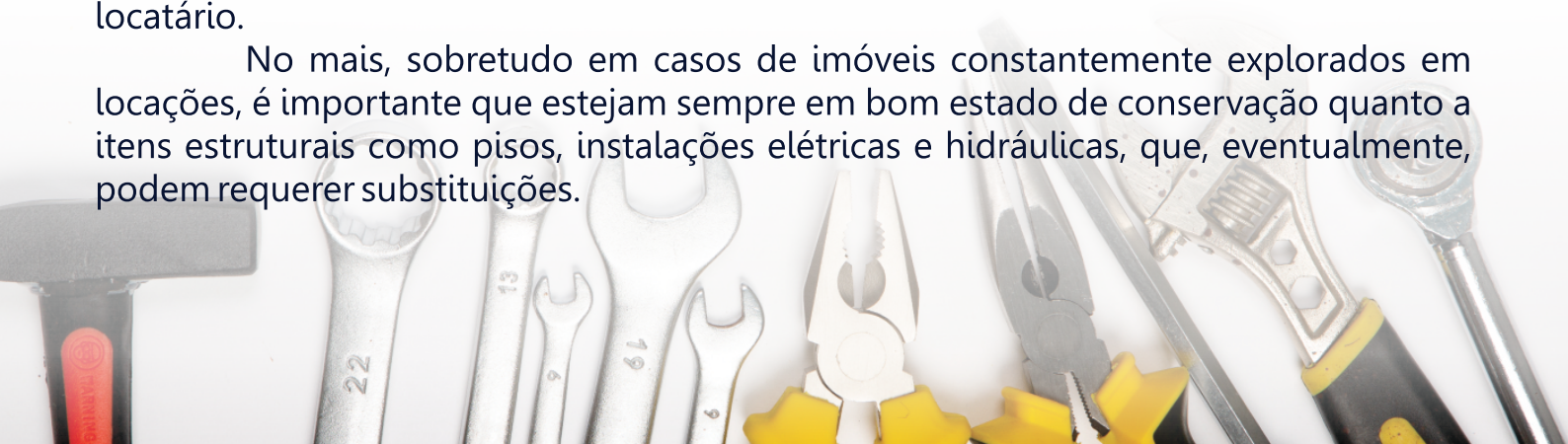
Essas práticas facilitam, em muito, a identificação das condições iniciais do imóvel, para determinar com mais segurança o dever de restituição do imóvel tal como foi recebido no início da locação, pelo Locatário.

Assim, por exemplo, ajuda muito que, entre uma locação e outra, sejam feitas manutenções preventivas em equipamentos que eventualmente guarneçam o imóvel, como boiler, saunas, aparelhos de ar condicionado, limpeza de caixas d'água, caixas de gordura, calhas, 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.



8

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 de Locações 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.



RAQUEL
QUEIROZ
BRAGA



RAQUEL
QUEIROZ
BRAGA

SOBRE A AUTORA

A autora advogada, professora, treinadora, palestrante, escritora, e consultora, na área de locações imobiliárias. Formada pela Universidade Vila Velha (ES) desde 1999, é pós-graduada em Direito Civil e Processual Civil, pós-graduada em Direito Negocial e Imobiliário, Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-ES (2022-2024), criadora do **Movimento Locações de Excelência**, CEO da Queiroz Braga Treinamentos - **Treinamento Locações Blindada**

SOBRE A OBRA

Este livro é uma adaptação da obra **GUIA PRÁTICO DA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, 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.