

GUIA COMPLETO PARA O LOCATÁRIO



MANUAL DO LOCATÁRIO



**RAQUEL
QUEIROZ
BRAGA**

1

MENSAGEM INICIAL

Se você está recebendo este MANUAL DO LOCATÁRIO é porque a sua locação é intermediada por 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 esteja iniciando o seu contrato 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 o seu novo lar!



DADOS DA IMOBILIÁRIA

Grupo Avalia Imóveis

CRECI 27154 J

 19 3875 6226

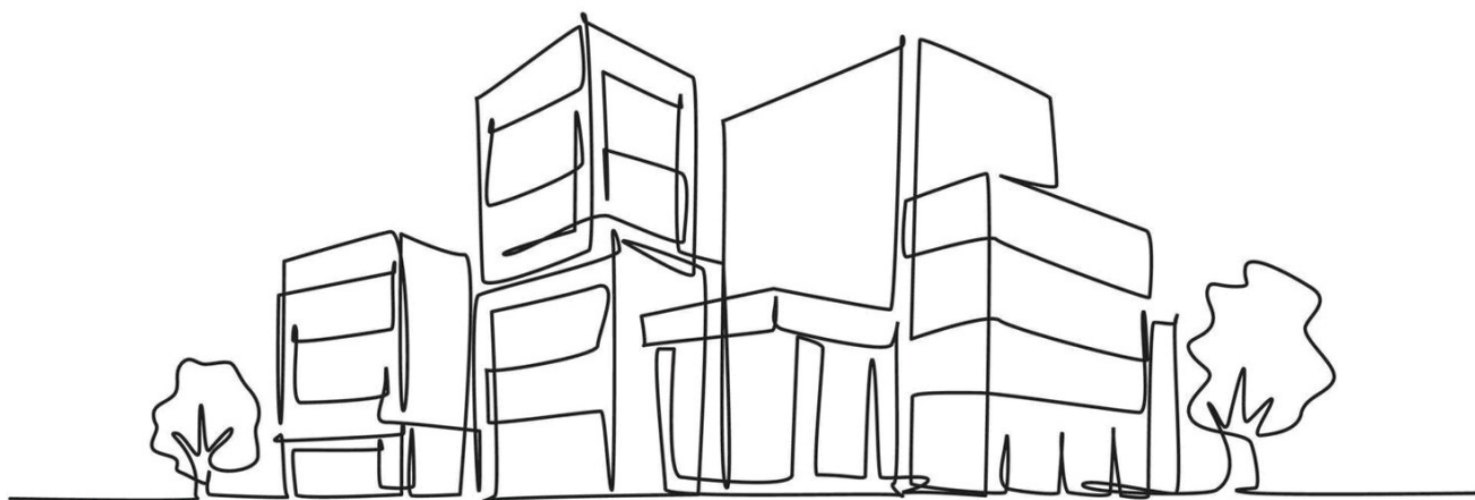
 19 99650 5077

 adm@grupoavalia.com.br

 @grupo_avalia

 Grupo Avalia

www.grupoavalia.com.br



SUMÁRIO

Mensagem ao Locatário	02
Dados da Imobiliária	03
Sumário	04
Capítulo 01	05
Iniciando a Locação - Noções Preliminares	
Capítulo 02	11
Entendendo as relações e os principais conceitos da Locação	
Capítulo 03	20
Benfeitorias e alterações do imóvel	
Capítulo 04	22
Condomínio: Taxas Ordinárias e Extraordinárias	
Capítulo 05	25
Garantias da Locação	
Capítulo 06	26
Alterações de titularidade na Locação e Venda	
Capítulo 07	28
O dever da conservação e a importância das Vistorias	
Capítulo 08	33
Extinção da Locação	
Capítulo 09	38
Considerações Finais	
Sobre a Autora	39
Sobre a Obra	39

O Conhecimento, ninguém pode lhe tirar!



2 INICIANDO A LOCAÇÃO

2.1. VAMOS FALAR DE DIREITOS?

Ao locar um imóvel urbano, você paga um determinado valor mensal em troca do direito de uso do imóvel, conforme a finalidade da locação e outras disposições contratuais ajustadas, de modo que a Lei n.º 8.245/91, a nossa Lei de Locações, 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, por exemplo, para instalar um comércio, 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.

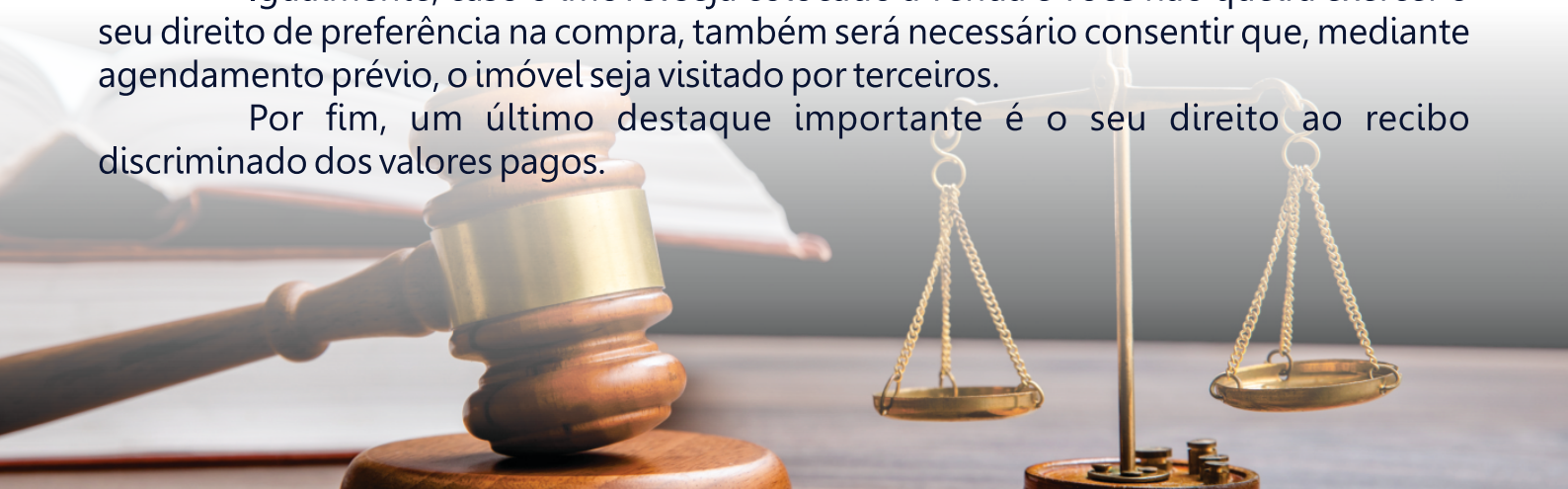
Outras particularidades, como adequação do imóvel de acordo com exigências dos órgãos públicos para a finalidade comercial pretendida, não são ônus do Locador, de modo que você precisa estar atento a eventuais impositivos de adaptação, que, se necessárias, precisarão ocorrer por sua conta, lembrando-se 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 de Locações 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.



2.2. 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:

2.2.1. 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, ou a troca da titularidade, o que somente deve acontecer após a realização da vistoria final, de modo a não inviabilizar o procedimento, em razão da necessidade de testes de equipamentos e outras verificações, de modo a garantir toda segurança e transparência que essa etapa da locação requer.

Nesse particular, é importante que você sempre atente para o que o contrato de locação dispõe sobre os procedimentos de finalização, bem como, esteja atento às instruções que você recebeu da imobiliária, ao dar o aviso de desocupação, quanto ao tipo de pedido que precisa ser feito, junto à concessionária de energia, no sentido de ocorrer para baixa ou transferência da titularidade, pois essa inobservância pode gerar prejuízos para o locador.

2.2.2. 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.

Ah, isso também vale para edifícios de um mesmo proprietário, onde não há condomínio instituído, mas existem regras estabelecidas em regimento próprio, ao qual costumeiramente os locatários se vinculam através do contrato de locação.

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 permanência 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, também, sobre regras de uso das áreas comuns, bem como, sobre os horários para a colocação do lixo, bem como, se há procedimento de separação de lixo reciclável.

2.2.3. 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 despercebido 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.



3 POR DENTRO DA LOCAÇÃO

3.1. ENTENDENDO OS VÍNCULOS DA LOCAÇÃO

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 o corretor, ou a imobiliária, fazem nessa locação, eles realizam 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 ela 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 contratual 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, ao final, sempre caberá ao Locador.

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



3.2. COMPREENDENDO OS PRINCIPAIS CONCEITOS E PROCEDIMENTOS DA LOCAÇÃO

3.2.1. COMPREENDENDO A VIGÊNCIA CONTRATUAL

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.

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, em razão do desfazimento antecipado do contrato de locação.

Nas locações de prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, findo o prazo de vigência, se ocorrer a permanência 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, da 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;**
- **e for pedido para uso próprio do locador, ou de seus familiares.**

3.2.2. 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 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.

3.2.3. 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, pois a regra de projeção do vencimento para o próximo dia útil somente se aplica para vencimento do boleto, e não para prazo de tolerância.**

- **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.**

3.2.4. REAJUSTE E REVISÃO

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

De acordo com a Lei de Locações, havendo suficiente previsão, esse reajuste é automático, e não depende de negociação.

Ao final do contrato esse valor pode ser revisto, conforme alteração de mercado, e é importante que, nas épocas próprias, essa revisão não deixe de ser feita, para evitar que o aluguel fique muito defasado, projetando uma crise futura na locação.

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.

3.2.5. 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.

3.2.6. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA VIOLAÇÃO CONTRATUAL

Para além do dever de pagamento pontual dos aluguéis e encargos locatícios, como locatário, você 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 ocorrem infrações reiteradas das regras do condomínio, pode ocorrer o despejo por violação contratual, e ainda obrigação de pagamento de 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.

3.2.7. 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.

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.

3.2.8. SUBLOCAÇÃO

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

Dessa forma, não subloque nem empreste o imóvel locado, ainda que parcialmente, 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.

3.2.9. AVISO PRÉVIO

Quando transcorrido o prazo de vigência da locação, o contrato estiver na vigência indeterminada é facultado ao Locatário rescindir 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.

Usualmente, essa necessidade de aviso prévio, sujeito à multa, também ocorre nas hipóteses de dispensa da multa por desfazimento antecipado da locação, dentro da vigência, nisto não havendo qualquer irregularidade, desde que pactuado em contrato.



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.

4.1. 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.

É por isso que, 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, usualmente, esse crédito das despesas de Taxa Extra e Fundo de Reserva acontecem na modalidade de **reembolso**. Se esse é o seu caso, entenda que, se a taxa condominial ainda não foi paga, não será possível dar o crédito no aluguel.

5

GARANTIAS DA LOCAÇÃO

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 sua utilização, se assim não lhe convier.

Mas, fique tranquilo. A sua imobiliária alinhou previamente com o Locador as melhores opções para salvaguardar o interesse das partes e oferece a você, Locatário, a opção da garantia que melhor atende essa finalidade de segurança, levando em conta a realidade do seu mercado local.

Afinal, quem está livre de imprevistos, não é mesmo?

Faça a sua parte para manter a integridade da garantia locatícia que dá essa sustentação tão importante para o seu contrato.



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, 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.

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 se encontre averbado na matrícula do imóvel, o comprador estará dispensado de tal obrigação.

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.

6.2. FALECIMENTO DO LOCADOR

Quando o Locador falece no curso da locação, dispõe a Lei de Locações que os herdeiros substituem o locador na posição contratual, por prazo determinado ou indeterminado, nada alterando o contrato de locação do ponto de vista obrigacional, de parte a parte.

6.3. 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 de Locações 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, na sua falta, 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.

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, 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.

E, mesmo que a garantia não seja Fiança Locatícia, a comunicação não pode deixar de ocorrer, para evitar irregularidades contratuais e outros reflexos causados pela alteração do polo passivo da locação.



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.

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.



ENTENDA:

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'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

- 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.

7.2. BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES DO IMÓVEL

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 8.245/91.

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 para 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.

7.3. O SEGURO INCÊNDIO OBRIGATÓRIO COMO FERRAMENTA AUXILIAR NO DEVER DE MANUTENÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

A contratação e manutenção do seguro incêndio é obrigatória nas locações.

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.

Essa medida é legal e encontra respaldo no art. 25 da Lei 8.245/91.

Verifique esses pormenores e mantenha o seguro incêndio em dia. Além de preservar também o seu patrimônio, ele resguarda o seu bolso dos impactos dos danos do imóvel, ocasionados pelo sinistro.

Lembra? Você é obrigado a restituir o imóvel nas mesmas condições iniciais recebidas!

7.4. 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 instrumentos 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

A locação pode-se extinguir de maneira regular, com denúncia da locação por iniciativa do locador, ou do locatário, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Locações, ou, pode ocorrer, excepcionalmente, mediante intervenção do Poder Público, nos casos de despejo por falta de pagamento, despejo por violação contratual, ou, ainda, para realização de reparos urgentes.

8.1. EXTINÇÃO REGULAR DA LOCAÇÃO - PROCEDIMENTOS DE DESOCUPAÇÃO

Caso você pretenda desocupar o imóvel locado e esteja na vigência contratual, informe-se sobre a incidência de multa por desfazimento antecipado do contrato.

Se o contrato estiver na vigência indeterminada, você 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 o da Lei 8.245/91);**
- **Informe-se sobre os procedimentos de agendamento da vistoria final e cuide de não solicitar a interrupção de energia, água e gás, para não inviabilizar a realização da vistoria final. Ela visa te proteger quanto à retratação segura do estado final do imóvel;**
- **A desocupação do imóvel sem o aviso prévio por escrito, constitui infração contratual e poderá te sujeitar ao pagamento do aluguel e encargos do período e à multa.**
- **O aviso prévio é válido somente para aquele período imediatamente subsequente.**
- **Caso, uma vez formalizado o aviso prévio, e a desocupação não ocorra, para afastar a multa, será necessária nova comunicação de desocupação por escrito. Isso porque o aviso visa exatamente evitar que o locador seja surpreendido pela desocupação repentina. Se você dá o aviso e não desocupa, a presunção é de desistência da intenção de desocupar;**
- **Desocupou? É hora da vistoria final! Compareça ou envie um representante para garantir que a prova do estado final do imóvel seja segura! Esse procedimento é um dos mais importantes de toda a locação!**

- **Caso a vistoria final seja discrepante da vistoria inicial, não demore a realizar os reparos e manutenções necessárias à restituição do imóvel tal como inicialmente recebido, pois a demora na conclusão dos trâmites de finalização poderá ensejar o pagamento de aluguéis e encargos da locação em razão da indisponibilidade do imóvel;**

Para comodidade do locatário, algumas imobiliárias disponibilizam a contratação dos serviços de manutenção necessários, inclusos os materiais e o valor da mão de obra, por meio de prestadores de sua confiança.

Essa modalidade encurta os trâmites da finalização e são interessantes por dispensarem nova vistoria para aprovação dos serviços. Informe-se.

Igualmente, inteire-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.

8.2. EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO 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.

9

O CONSENSO E A PACIFICAÇÃO PARA AS LOCAÇÕES

Esse manual existe para informar e alinhar expectativas, viabilizando que pessoas de bem, como você, desconheçam seus direitos ou descumpram seus deveres.

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 asoberbado 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 valoriza a paz, a sua locação vai transcorrer muito tranquilamente a partir dessa compreensão.



10

CONSIDERAÇÕES FINAIS

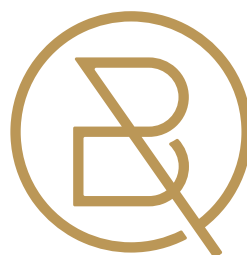
Via de regra, exige-se de qualquer contratante deveres de conduta que envolvem lealdade, boa-fé, vedação ao enriquecimento ilícito e ao comportamento contraditório, e, que o cumprimento dos contratos ocorra segundo a sua função social.

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 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.



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 Locatários, vedada a distribuição para outros fins ou a livre comercialização, sem autorização.