

MANUAL DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Por Paulo Caldas Paes*

**Manual Registrado na Fundação
Biblioteca Nacional sob o nº 541.597,
Livro 1030, Folha 315.**

1.0- Apresentação do Manual:

Tema de grande repercussão, a locação de imóveis urbanos, regulamentada pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, é fonte de grande consulta pelos profissionais do mercado imobiliário, inquilinos e proprietários.

Nosso objetivo neste manual é esclarecer de forma prática e simples os principais temas relacionados às locações residenciais urbanas.

Este trabalho deve ser usado como fonte rápida e prática de consulta.

Para mas esclarecimentos às dúvidas ou para sugestões disponibilizamos nosso e mail:

ppaes@adv.oabsp.org.br

2.0 – Abrangência da Lei:

Imóveis localizados em área urbana ou não, mas que se destinem ao uso definido na Lei.

São entendidos como imóveis urbanos aqueles que, mesmo situados na área rural, tenham finalidade ou utilidade urbana.

Dessa forma, locações residenciais ou aquelas destinadas ao comércio, hospitais, áreas de lazer, cultura, esporte, educação, qualquer que seja a localidade do imóvel, enquadram-se nas locações urbanas e, portanto, devem seguir as determinações da Lei nº 8.245/91.

2.1- Exclusões:

Não estão acobertadas pela Lei de Locação, espaços destinados a:

- Imóveis de propriedade da União, Estados e Municípios, suas autarquias e fundações públicas;*
- Vagas de garagem e espaço para estacionamento de veículo;*
- flat, hotel e aquele que preste serviço regular a seu usuário;*
- Demais locações de bens e serviços reguladas pelo Código Civil.*

3.0 – Rescisão contratual:

Nas locações com prazo determinado, o locador não pode rescindir o contrato antes do prazo definido.

Já o inquilino pode rescindir a locação mediante comunicação ao locador com antecedência mínima de 30 dias, além de arcar com a multa prevista em contrato (limitada a 3 aluguéis).

A multa será paga com base no tempo remanescente do contrato.

Exemplificando: em um contrato de 30 meses, transcorridos 10 meses de sua vigência, o inquilino pagará 2/3 da multa prevista.

3.1- Dispensa do pagamento da multa no caso de mudança do local de emprego:

Esta multa será dispensada no caso de mudança do local de trabalho do inquilino, quando esta decorrer da transferência, pelo seu empregador, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato.

Neste caso, deve o inquilino notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, 30 dias de antecedência.

3.2 - Rescisão quando prazo for indeterminado:

Quando o contrato não estipular prazo de duração, tanto o inquilino quanto o locador podem renunciar, bastando informar sua decisão ao locador ou ao locatário com antecedência de 30 dias.

Na falta de comunicação, o inquilino deverá arcar com o valor correspondente a 1 mês de aluguel e encargos da locação.

4.0 – Venda do imóvel à terceiro:

No caso de venda do imóvel locado, o proprietário deverá conferir o direito de preferência ao seu inquilino. (o qual terá 30 dias para se manifestar).

4.1 - Desrespeito ao direito de preferência:

Inquilino, preterido em seu direito de preferência, poderá reclamar processualmente, as perdas e danos, eventualmente, sofridas.

4.2- Prorrogação da locação:

No caso de venda do imóvel a terceiro, após a confirmação da falta de interesse do locatário pela aquisição, o novo proprietário poderá pedir o imóvel dando por encerrada a locação, conferido ao inquilino o prazo de 90 dias para desocupação.

Contudo, novo proprietário deverá respeitar a locação, quando o contrato for celebrado por prazo determinado, existindo cláusula específica que determine a continuidade da locação no caso de venda e, por fim, que o contrato esteja registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Caso o novo proprietário não manifeste seu desinteresse pela continuidade da locação no prazo de 90 dias, contados do registro da venda no Cartório de Registro de Imóveis, a locação será prorrogada até a finalização do prazo do contrato em vigência.

5.0- Desfazimento da locação:

O contrato de locação poderá ser rescindido nos seguintes casos:

I- Existência de acordo entre Locador e Locatário;

II- Prática de infração legal ou contratual;

III- Falta de pagamento do aluguel e encargos da locação;

IV- Reparo urgente exigido pelo Poder Público não podendo ser executado quando ocupado ou, podendo, o inquilino se recuse a consentir.

6.0 – Cessão, sublocação ou empréstimo:

Condicionada à autorização do locador.

7.0 – Ajuste do aluguel:

O valor do aluguel poderá ser livremente estipulado pelas partes contratantes (proprietário e inquilino). A Lei proíbe apenas sua vinculação ao salário mínimo, moeda estrangeira ou variação cambial.

8.0 – Revisão judicial do aluguel:

Após 3 anos de vigência do contrato de locação ou de acordo realizado, as partes poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço praticado no mercado.

9.0 – Deveres do locador:

Enquadram-se entre os deveres do proprietário do imóvel:

I- entregar o imóvel em estado de servir ao uso destinado;

- II- garantir o uso pacífico do imóvel;*
- III- manter a forma e destino do imóvel;*
- IV- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;*
- V- descrever o estado do imóvel;*
- VI- fornecer recibo discriminado das importâncias pagas;*
- VII- pagar eventuais despesas no levantamento de informações cadastrais (certidões de protesto, Serasa e SPC, dentre outros) do locatário e de seu fiador;*
- VIII- pagar imposto, taxa e o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;*
- IX- exibir ao locatário comprovantes da parcela exigida;*
- X- pagar as despesas extraordinárias de condomínio.*

10.0 – Deveres do inquilino (locatário):

Enquadram-se entre os deveres do inquilino:

- I- pagar o aluguel e encargos no prazo estipulado ou, na falta de sua estipulação, até o 6º dia útil do mês seguinte ao vencido,*
- II- servir-se do imóvel conforme o uso convencionado ou presumido;*
- III- restituir o imóvel no estado que recebeu;*
- IV- Comunicar dano ou turbção de terceiro;*
- V- reparar dano provocado.*
- VI- não modificar o imóvel sem consentimento do locador;*
- VII- entregar ao locador títulos de cobrança, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;*
- VIII- pagar as despesas de telefone, luz, gás, água, esgoto, IPTU;*
- IX- permitir vistoria do imóvel e admitir a visita de terceiros no caso de venda do imóvel;*
- X- cumprir a convenção de condomínio e seu regulamento interno;*
- XI- pagar o prêmio do seguro de fiança;*
- XII- pagar as despesas ordinárias de condomínio.*

11.0 – Cobrança do aluguel e encargos:

O locador poderá efetuar a cobrança do aluguel, juntamente, com os encargos da locação. (exemplo: taxa condominial, impostos etc.)

12.0 – Reparos no imóvel:

Caso o imóvel necessite reparos urgentes, de responsabilidade do locador, o inquilino será obrigado a autorizar que o proprietário os execute.

Porém, caso o reparo dure mais de 10 dias, o inquilino terá direito ao abatimento do valor do aluguel, proporcional, ao período excedente.

Caso os reparos consumam mais de 30 dias, poderá o inquilino rescindir o contrato de locação em vigência.

13.0 – Das benfeitorias:

São 3 as modalidades de benfeitorias agregadas ao imóvel pelo inquilino:

- **necessárias:** aquelas destinadas a manutenção.*
- **úteis:** agregam utilidade ao imóvel.*
- **Voluptuárias:** visam tornar a ocupação do imóvel pelo inquilino mais confortável e, que, geralmente, aproveitem de forma exclusiva seus interesses.*

14.0 - Das modalidades de garantia:

A Lei de Locação estabelece 4 modalidades de garantias porém, trataremos das 3 mais usuais.

– Caução:

Pode ser prestada em bens móveis ou imóveis:

Quando prestada em dinheiro, o valor máximo permitido corresponde a 3 meses de aluguel e, será depositado em caderneta de poupança vinculada ao contrato.

A lei estipula o registro da caução junto ao cartório de títulos e documentos quando tratar-se de bens móveis e, no Cartório de Registro Imobiliário quando referir-se a bens imóveis.

– Fiança:

Trata-se da modalidade mais comum e, usualmente utilizada no mercado imobiliário, na qual, figura como garantidor das obrigações assumidas pelo inquilino, o Feador.

Cabe ressaltar que o fiador poderá ter seu imóvel levado à leilão em caso de falta de pagamento do aluguel e encargos da locação pelo inquilino e, não caberá o respaldo da impenhorabilidade de seu imóvel, assunto que trataremos mais adiante.

– Seguro Fiança:

Contratado junto às seguradoras ou instituições financeiras, assemelha-se a figura do fiador.

Nesta modalidade de garantia o inquilino contrata através de remuneração, uma apólice que beneficia o locador no caso de falta de pagamento do aluguel e encargos da locação.

O seguro fiança vem se tornando cada vez mais comum, porém, o valor praticado, ainda afugenta um crescimento mais vertiginoso.

14.01 – Vigência da garantia:

A garantia prestada pelo inquilino fica vinculada até a devolução do imóvel locado. No entanto, pode-se ajustar cláusula contratual contrária a esta determinação.

14.02 – Substituição do fiador ou da garantia:

Locador poderá requerer do inquilino nova garantia contratual nos casos de:

- morte do fiador.
- ausência, falência ou insolvência do fiador declarada judicialmente.
- alienação ou gravação de todos bens imóveis do fiador ou mudança de residência sem comunicação.
- exoneração do fiador.
- prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado quando a fiança for ajustada por prazo determinado.
- desaparecimento de bens móveis.
- desapropriação ou alienação do imóvel.

15.0 – Pagamento antecipado do aluguel:

A cobrança antecipada do aluguel, somente é permitida nos casos da locação por temporada ou quando não existir qualquer tipo de garantia prestada pelo inquilino.

16.0 – Locação com prazo determinado:

Como regra, os contratos de locação são ajustados por escrito e possuem prazo de vigência de 30 meses.

17.0 – Locação por temporada:

Trata-se de uma modalidade especial de locação residencial, com prazo máximo de 90 dias. Destina-se a uso limitado, pelo prazo, do imóvel pelo inquilino.

Locador pode requerer uma das modalidades das garantias já tratadas neste manual.

17.01 – Pagamento do aluguel por temporada:

Esta modalidade de locação permite que o locador efetue a cobrança, antecipadamente, de todo o valor do aluguel pelo período.

17.02 – Prorrogação do prazo:

Após 30 dias do término do prazo da locação por temporada, o contrato passará a possuir prazo indeterminado.

18.0 – Locação para moradia relacionada a emprego:

A locação não será considerada residencial, quando seu locatário for pessoa jurídica, e, o imóvel, for destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

19.0 - Das Multas:

a) Multa pela falta de pagamento do aluguel:

A Lei de Locação não estipula percentual máximo sobre a multa a ser aplicada face a falta de pagamento do aluguel pelo inquilino.

O percentual praticado pelo mercado limita-se à 20% sobre o valor do aluguel.

b) – Multa pelo descumprimento de cláusula contratual:

Limitada a 3 aluguéis.

c) – Multa pela rescisão antecipada do contrato:

O inquilino que deseje rescindir o contrato sem motivo justo e, antes do prazo previsto, arcará com a multa equivalente à 3 aluguéis porém este valor será calculado, proporcionalmente ao tempo remanescente.

20.0 – Dos juros:

O percentual dos juros é limitado a 1% ao mês.

21.0- Da correção monetária:

O aluguel do contrato de locação pode sofrer reajuste a cada período de 12 meses e, nunca antes deste prazo.

O índice mais utilizado na atualização do valor do aluguel é o IGPM.

22.0 – Das despesas de Condomínio:

Divididas em despesas extraordinárias e ordinárias conforme sua destinação.

22.1- Despesas extraordinárias (respondem o proprietário):

Vide quadro-anexo com exemplos de despesas Extraordinárias.

22.2 - Despesas ordinárias (respondem o inquilino):

Vide quadro-anexo com exemplos de despesas Ordinárias.

23.0 – Inquilino e sua relação com o condomínio:

Conforme previsão do artigo 24, parágrafo 4º da Lei 4.591/64, inquilino poderá participar e deliberar, bem como votar em assembléia, mesmo sem possuir procuração outorgada pelo locador, desde que o locador não compareça à esta e, em sua pauta, não estejam previstas despesas extraordinárias.

24.0- Bem de família:

O fiador do contrato de locação, conforme já mencionado, responde pela obrigação com seu imóvel residencial ou não.

*Tratado pela Lei do Bem de Família (Lei 8.009/90), o **bem imóvel do fiador resta excluído da garantia da impenhorabilidade**, ou seja, no caso de falta de pagamento de aluguel ou encargos da locação pelo inquilino, o imóvel do fiador poderá ser levado à leilão para garantir o pagamento de tais despesas ao locador.*

25.0 – Reajuste do valor do aluguel:

O valor do aluguel somente poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses.

Este reajuste encontra-se previsto no artigo 28 da Lei 9.069/95.

O índice mais utilizado para o reajuste dos contratos de locação é o IGPM.

26.0 – Conclusão:

Esperamos que com este modesto trabalho, possamos ter esclarecido em parte, alguns dos principais temas desta importante Lei que regulamenta as locações urbanas.

* **Paulo Caldas Paes** é advogado formado pela Universidade Paulista (UNIP) e autor de diversos artigos jurídicos na área imobiliária. Foi analista do Procon de Santana de Parnaíba/SP. Mais informações: ppaes@adv.oabsp.org.br