

CENTRO PAULA SOUZA
ETEC ITAQUERA II
Técnico em Transações Imobiliárias

Adilson França Silva
Artêmio Emídio dos Santos Soares
Emanuel de Souza Santos
Gisele Oliveira Santos
Regina S. Melo
Sirlene A. Emídio

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

São Paulo

2016

Adilson França Silva
Artêmio Emídio dos Santos Soares
Emanuel de Souza Santos
Gisele Oliveira Santos
Regina S. Melo
Sirlene A. Emídio

ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

**Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso Técnico em
Transações Imobiliárias da Etec
Itaquera II, orientado pelo Prof. Jessiel
Rodrigues de Oliveira, como requisito
parcial para obtenção do título de
técnico em transações imobiliárias.**

São Paulo

2016

DEDICATÓRIA

Dedicamos a todos os que sempre nos auxiliaram, especialmente nossos familiares.

Ao professor Jessiel Rodrigues de Oliveira.

Aos colegas que contribuíram direta ou indiretamente.

Enfim a todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus pela oportunidade de nos foi dada, por nos conduzir em vitória até aqui, e que possamos seguir na certeza que as bênçãos virão sobre nossa vida através da perseverança e fé.

Ao professor Jessiel Rodrigues de Oliveira, pela orientação ao longo do curso Técnico em Transações Imobiliárias, pelo apoio e incentivo , por sua dedicação paciência e postura de um profissional dedicado e atencioso.

“Confie no Senhor de todo o seu coração e não se apóie em seu próprio entendimento; reconheça o Senhor em todos os seus caminhos, e ele endireitará as suas veredas.”

Provérbios 3:5-6

RESUMO

Este trabalho com certeza contribuirá para o crescimento, fortalecimento e profissionalismo do setor imobiliário, especificamente na área de administração de locação de imóveis residenciais e comerciais, onde há conflitos por falta de informação das partes envolvidas.

Temos por finalidade transmitir uma série de informações para que locatário e locador tenham um relacionamento harmonioso durante a locação.

Palavras-chave: Locação de Imóveis residenciais e Comerciais.

ABSTRACT

This work certainly contributes to the growth, strength and professionalism of the real estate industry, specifically in the area of residential and commercial real estate lease administration, where there are conflicts due to lack of information from the parties involved.

We intended to convey a lot of information for tenant and landlord have a harmonious relationship during the lease.

Word Key: Rental of residential and Commercial Real Estate.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 HISTÓRICO DO MERCADO.....	12
3 LEI DO INQUILINATO.....	13
4 A LOCAÇÃO RESIDENCIAL URBANA - LEI N. 8.245/90	14
4.1 Ação de Despejo.....	16
4.2 Ação Revisional	18
4.3 Ação Renovatória	20
4.4 Contrato de Locação.....	20
4.5 Deveres do locador e locatário.....	23
4.5.1 Garantias locatícias.....	26
4.5.2 As garantias persistem até a efetiva entrega do imóvel.	27
4.5.3 Locação Temporária	28
4.5.4 Retomada do imóvel pelo locador	28
5 LOCAÇÃO COMERCIAL	30
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
REFERÊNCIAS	35

1 INTRODUÇÃO

Segundo o advogado e especialista em Direito Imobiliário Daphnis Citti de Lauro, algumas pessoas, quando tem dores ou indisposição vão à farmácia e pedem no balcão a indicação de remédio, pois assim economizam a consulta médica. E, como é sabido, as consequências podem ser muito sérias.

O mesmo ocorre frequentemente com proprietários de imóveis que, por economia, copiam um contrato de locação de alguém, preenchem, dão para o inquilino assinar e fazem eles próprios a administração. Geralmente os depósitos são efetuados diretamente nas suas contas bancárias ou vão receber no imóvel, mensalmente, os aluguéis.

Para a elaboração de um contrato de locação é preciso conhecer a **Lei do Inquilinato** e atender às peculiaridades de cada locação. Em seguida, haverá a necessidade de administrar essa locação que não se resume somente em receber aluguéis.

É recomendável contratar uma empresa que administra locações. Ela possui corpo jurídico especializado e uma equipe para cuidar de todos os problemas que envolvem uma locação residencial, não residencial ou comercial.

É possível citar alguns exemplos com relação às garantias locatícias:

Se o fiador ou a fiadora forem casados, o cônjuge deve ser também fiador. Do contrário, a fiança é nula.

Se o locador incluir no contrato mais de um tipo de garantia, estas serão nulas e, pior, constitui contravenção penal, punível com prisão de cinco a seis meses ou multa de três a doze aluguéis.

A caução em dinheiro não pode ser superior a três meses de aluguel e o locador não pode aceitar receber aluguéis adiantados, salvo no caso de locação por temporada ou se não houver ou deixar de existir garantia no contrato, porque também é contravenção penal. Muitas vezes os candidatos a inquilinos, para conseguirem locar, acenam com seis meses de aluguel ou mais, adiantados. Alguns, depois desses meses adiantados, deixam de pagar os aluguéis e os proprietários ficam a ver navios até que consigam despejá-los.

Com relação ao tempo do contrato, no caso de locação residencial, se for estipulado prazo inferior a trinta meses, o locador não poderá, no final do contrato, pedir o imóvel sem motivo (denúncia vazia), mas somente em casos especiais, como para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente, descendente etc.

Há outros motivos, também, para que a administração da locação seja feita profissionalmente e uma razão importante é que o contato direto acarreta desgaste pessoal, o inquilino muitas vezes fica “íntimo” do locador a ponto de enviar e-mail comunicando que “infelizmente” não irá depositar o próximo aluguel porque o filho ficou doente, ou porque estará viajando ou por qualquer outra razão.

Ademais, o controle do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e da taxa condominial, nos casos de administração da locação pelo proprietário, é deficiente. Terá enorme surpresa quando for citado por oficial de justiça, em ação de cobrança de taxas condominiais. E como geralmente quem não paga condomínio também não paga IPTU, será obrigado a fazer acordo com a Prefeitura para parcelar o débito.

As administradoras de locação, por seu turno, pagam diretamente o IPTU e o condomínio e enviam boleto de cobrança bancária aos inquilinos, com o valor do aluguel, do IPTU e do condomínio, não dando margem às surpresas desagradáveis e, diga-se, comuns.

Também é normal ocorrer problemas nos imóveis como infiltrações ou haver necessidade de reformas relativas à parte estrutural. As administradoras de locação incumbem-se de providenciar orçamentos e apresentá-los ao proprietário, para que escolha a empresa, bem como acompanham os trabalhos, efetuam os pagamentos etc.

A maioria das administradoras recolhe o carnê-leão mensalmente, quando lhes é solicitado e intermedia, enfim, todos os problemas que surgem no decorrer da locação, além de, por ocasião da desocupação, fazer a vistoria, fazer a avaliação e colocar novamente para alugar.

Diante dessa realidade, o proprietário não deve administrar pessoalmente a locação porque poderá acarretar-lhe prejuízos imensamente superiores à suposta economia.

2 HISTÓRICO DO MERCADO

Em 1950, a população do estado de São Paulo atingiu 9,1 milhões de habitantes, ou 26% a mais que o total de pessoas da década anterior. Já a cidade de São Paulo registrou um aumento populacional de 62% no mesmo período, totalizando 2,1 milhões de habitantes em 1950. Como referência, tal marca equivale aproximadamente ao número de pessoas que moram hoje apenas na zona norte da capital paulista.

Nesse período, como ocorreu até o final dos anos 90, o segmento de aluguéis no Brasil passou por dificuldades. Trechos da matéria veiculada na revista Conjuntura Econômica no final dos anos 40 se referem a esse momento econômico:

“As medidas governamentais tomadas no setor do crédito imobiliário refletiram-se violentamente sobre a atividade construtiva, determinando (...) a paralisação de centenas de edifícios (...), num total de alguns milhares de unidades residenciais. Lentamente vêm sendo reiniciadas as construções, à medida que se obtém novos financiamentos, embora sob condições extremamente onerosas.”

“As inversões imobiliárias para renda continuam a não despertar interesse, devido à existência de rigoroso controle dos aluguéis – exceção em meio à marcha altista dos preços de todas as utilidades. Outra particularidade existente no setor imobiliário é o desnível enorme entre os aluguéis dos prédios mais antigos e os dos mais recentes.”

Percebe-se claramente que a questão da falta de moradia é problema antigo no País. Para que o crédito imobiliário opere eficientemente, tanto na aquisição da residência para uso próprio quanto para futura locação, é necessária uma política pública eficaz, que oriente para o pleno desenvolvimento desse importante setor, que tem o papel de garantir oferta de habitação e também de propiciar alternativas de renda para as pessoas.

Esse cenário, ocorrido nos anos 1940-50, foi realidade durante muito tempo para os envolvidos na atividade de oferecer moradias para locação. A visão paternalista do governo sobre o mercado de locação residencial redundou, desde aquele período (que perdurou até os anos 90), num conjunto de medidas legislativas de controle dos aluguéis (principalmente nos anos 80, fruto do clima de incerteza

devido à inflação acelerada) que alterou os acordos feitos em andamento entre inquilinos e proprietários, envolvendo intervenções nos índices de reajuste dos aluguéis, na periodicidade da aplicação e em outras cláusulas contratuais.

Essas medidas, tomadas segundo o princípio de proteção ao inquilino, acabaram refletindo na redução da oferta de imóveis para locação, prejudicando uma parcela da população que demandava moradia.

O resultado final de todo esse processo foi a redução do número de moradias para locação existentes nas cidades. Esse fenômeno reforçou, na maioria das cidades brasileiras, o desinteresse dos investidores pela compra de imóveis para locação, como alternativa de moradia para as famílias.

Nos anos 40 do século passado, do total de residências existentes na capital paulista, quase 70% eram destinadas à locação. Era uma outra época. Essa proporção foi caindo paulatinamente até alcançar 22% no ano 2000. Mudando a tendência observada até então, ocorreu um aumento no número de imóveis para alugar durante a primeira década deste século, conforme dados do Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Assim, o percentual de imóveis alugados na cidade de São Paulo subiu para 23,5% naquele ano, com cerca de 840 mil residências para locar, dentro de um total de 3,5 milhões de domicílios em todo o município.

Esse crescimento provavelmente se deve ao advento da Lei do Inquilinato de outubro de 1991 (Lei nº 8.245), aperfeiçoada pela Lei nº 12.112, que entrou em vigor em janeiro de 2010. Essa modernização trouxe novas diretrizes e dispositivos que deram aos inquilinos e proprietários condições de definir regras nos contratos de locação, garantindo condições equilibradas e propiciando a satisfação das necessidades tanto dos locatários como dos locadores.

3 LEI DO INQUILINATO

No Brasil podemos dividir a locação em dois grupos: a locação de coisas e a locação de imóveis. Que ainda podem ser subdivididos em subgrupos: a locação de coisas móveis e dos contratos de aluguel com relação a imóvel de pessoa jurídica pública, também, da relação “temporalíssima” da locação em estacionamento, estadia em hotéis ou pousadas, espaço para publicidade e arrendamento mercantil,

que constam em dispositivo legal no Código Civil e estão no grupo da locação de coisas; e, regulamentada pela Lei do Inquilinato, tem-se a locação de imóveis tanto residenciais como os não residenciais, aquele voltado ao comércio.

A locação de imóvel residencial sofreu relativa modificação com a promulgação da Lei n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009. Preliminarmente, podemos dizer que a modificação é relativa e o grau de sua relevância só poderemos sentir com o tempo, pois, a principal alteração foi à possibilidade do fiador de se desonerar da fiança a qualquer momento após a contratação do aluguel.

4 A LOCAÇÃO RESIDENCIAL URBANA - LEI N. 8.245/90

O art. 4º, da Lei do Inquilinato sofreu alteração na redação original, a expressão “segundo a proporção prevista no artigo 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada” foi substituída pela seguinte redação “proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato”. Aqui há a correção normativa para sua melhor aplicação, o artigo 924 citado na lei fazia referencia ao estatuto civilista de 1916 e, hoje, deveria ser entendido como sendo o art. 413 da lei civil n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil. Também, o texto que remetia a racionalidade judicial para o pagamento do valor da multa pactuada no contrato de locação que ficou mais objetiva, ela (a multa) será aplicada de forma proporcional ao que já foi cumprido.

No artigo 12 da Lei de Inquilinato sofreu alteração dada pela Lei n. 12.112/2009, em que se substituiu a expressão da “dissolução da união concubinária” para “dissolução da união estável”, uma modificação, diga-se de passagem, que tem relevância já que a nomenclatura civilista mudou e união estável é aquela que não se concretizou a solenidade do casamento, mas que configura instituição familiar pelo próprio animus dos conviventes e o concubinato é compreendido como sendo a união viciada, isto é, que é nula perante o casamento civil.

Os §1º e 2º, do artigo anterior citado, impõe o dever do locatário de comunicar tanto ao locador como ao fiador que garante a locação que está sublocando o imóvel. Isto, só poderá se o próprio contrato de aluguel tiver o permissivo, tendo, a notificação aos interessados será feita por escrito e o fiador poderá no prazo de 30

dias, contados do seu recebimento da notificação, pedir a exoneração da fiança, permanecendo a sua responsabilidade por mais 120 dias.

O art. 39, que teria tido uma tentativa de alteração em 2002, pelo novo Estatuto Civilista, mas que foi vetado pelo presidente, sofreu uma pequena alteração pela lei n. 12.112/08, também, no sentido de esclarecer que as garantias locatícias acompanham o imóvel até a sua efetiva devolução ao seu locador, “ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado”.

No artigo 40 da Lei do Inquilinato, que apresenta o rol de possibilidades em que o locador poderá exigir do locatário novo fiador ou substituição da modalidade de garantia locatícia, acrescentou ao seu inciso II a recuperação judicial, e assim ficou: “ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente”. E ao mesmo dispositivo legal acrescentou o inciso X, que dispôs da possibilidade de exoneração do fiador no caso de prorrogação do contrato locatício de maneira indeterminada. Aqui, o fiador, também terá comunicar sua desistência da fiança e em 120 dias continuará responsável por ela.

O art. 40 da Lei do Inquilinato ganhou um parágrafo único que dá o direito ao locador de exigir do locatário, no caso pelo mesmo dispositivo, que em 30 dias apresente nova garantia locatícia, sob pena do desfazimento da locação.

4.1 Ação de Despejo

Quanto ao direito processual a lei 12.112/09 fez alguns ajustes legais.

Na Ação de Despejo, regulada pelos artigos 59 a 66 da Lei do Inquilinato, o § 1º do artigo 59, que fala da concessão de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, foi acrescido de mais 4 incisos, 3 fazem referência direta a locação residencial, que são:

“VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;”

Obs.: o inciso IV do artigo 9º, fala do desfazimento da locação para a realização de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder público, e que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário ou quando ele se recusar a permitir que se faça o reparo.

“VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;”

Obs.: Prescreve o parágrafo único do artigo 40, que o locatário tem a faculdade de exigir do locatário nova garantia no prazo de 30 dias.

“IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

O mesmo dispositivo acima citado ganhou um §3º que faz referência ao inciso IX, também, do mesmo artigo legal, prescrevendo no caso a possibilidade de ser elidida a execução da liminar de despejo se o locatário, no prazo de 15 dias, depositar em juízo o valores atualizados do aluguel não pagos.

O artigo 2º da Lei n. 12.112/09, ainda sobre a ação de despejo, trouxe a seguinte redação para o artigo 62, trás a seguinte redação:

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:”

Obs.: A ação de despejo pode ser proposta ainda que se haja devido apenas os valores acessório da locação.

“I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador;

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.”

Podemos observar com esse dispositivo, que a lei inquilinária veio reforçar a permanência do contrato locatício. O tempo todo no artigo anterior se observa a tentativa de harmonizar os dois lados da locação, o do locador que quer receber pela locação e do locatário que procura o aluguel porque dele precisa. Mas sua finalidade embora social, melhor dizer, político-social, ainda é impregnado do cunho patrimonial, o locador está amplamente protegido, mas já se intenta que quem procura a locação não é quem não precisa dela, muito pelo contrário, quem aluga é quem ainda não possui a casa própria.

Lembre-mo-nos que a Lei do Inquilinato é de cunho extremamente político, que chama o particular para auxiliar o Estado a propiciar uma das garantias constitucionais que, ainda, ele não consegue suprir sozinho, o da moradia aqueles que ainda não a tenha. Mas, a lei não mudou profundamente, a linha protecionista é a mesma e está a serviço mais da aquiescência do mercado imobiliário, isso é possível ver quanto a exoneração da fiança pelo fiador, mas que não prescinde a necessidade de fiador para a locação.

O artigo 63, parágrafo primeiro que fala dos casos em que o despejo voluntário terá prazo de 15 dias, em sua, alínea “b”, recebeu a alteração que ampliou aplicação dos dispositivos constante do artigo 9º da mesma lei, ou seja, se aplicava apenas os incisos II e III do artigo 9º e aos demais incisos aplicava o prazo do caput do artigo 63 de 30 dias, agora o despejo por mútuo acordo; em decorrência da prática de infração legal ou contratual; em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las, o prazo é de 15 dias.

Sobre a caução na ação de despejo, o artigo 64, fala de sua necessidade e de que será prestado no valor relativos de 6 meses a 12 meses do aluguel atualizados a até a data da caução. Este dispositivo não será aplicado aos casos do artigo 9º da Lei n. 8.245/91.

4.2 Ação Revisional

A ação revisional que era previsto rito sumaríssimo passa a ser sumário com a seguintes observações, in verbis:

“Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (...)”

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;”

Obs.: Aqui a modificação foi apenas didática, o conteúdo permaneceu o mesmo e houve a acentuação terminológica: locador e locatário.

“(…) IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;”

Obs.: Aqui a modificação foi mais na solenidade da audiência, em que primeiro haverá a audiência de conciliação, ocasião em que réu apresentará a contestação com a sua contraproposta de acordo, que não sendo frutífera, assim, será realizada a instrução probatório na audiência de instrução e julgamento. Na verdade, o que se fez, foi dividir a audiência, pois tudo isso era feito numa única audiência chamada apenas de audiência de instrução e julgamento.

“V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.”

Obs.: O inciso II do artigo 68 prevê a possibilidade de revisão do aluguel provisório, aquele que vige durante o processo na relação locatário versus locador. O inciso V veio a ser acrescido determinando também a interrupção prescricional na interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.

É bom frisar que o prazo prescricional se interrompe, isto é, julgada, em sentença transitada em julgada, a revisão de aluguel provisório o prazo prescricional para interposição recursal recomeça ab initio. Diferente da suspensão que recomeça o prazo de onde havia parado.

4.3 Ação Renovatória

A ação renovatória é ação cuja finalidade o próprio nome já nos diz, visa à renovação do contrato locatício. Quanto ao seu procedimento, também, foi pouca coisa que mudou, na verdade vieram apenas duas correções terminológicas, no inciso V, artigo 71, onde se liga ministério da Economia, agora se lê Ministério da Fazenda; e no artigo 74 a mudança foi do prazo para o despejo voluntário que de 6 meses foi reduzido para 30 dias no caso de que a locação não for renovada, independente de transitado em julgado da sentença, como se requeria anteriormente, é claro, havendo pedido na contestação.

É claro que embora tenha sido feito pequenas alterações no texto legal o que se tem em mente é fazer o proprietário de imóveis disponíveis a moradia que a ceda para essa finalidade econômica social. É claro também, que é impossível pensar, nos dias de hoje, que a pessoa que tenha um bem a seja obrigado ceder gratuitamente a um estranho sua propriedade, ou seja, que o Estado venha a onerar ainda mais o contribuinte particular com obrigação que ele chamou para si. O correto de fato, é que o mercado imobiliário seja incentivado para aqueles casos em que a pessoa prescinde a locação e que todos tivessem condição de ter moradia, mas esse pensamento, ainda, é utopia a sociedade contemporânea. E a locação é política, é troca entre o Estado e o particular proprietário.

4.4 Contrato de Locação

O contrato se fará de forma sob prazo determinado ou indeterminado. Neste último caso ou nos prazos em que puder superar os 10 anos de locação, se for o locador caso sob regime que comunique os bens, deverá haver a outorga conjugal, do contrário, não será necessário.

Enquanto na posse direta do bem, o locador tem assegura sua permanência, não podendo o locador reaver o imóvel alugado. No entanto, a essa regra a exceções que permitem o locador a reaver o imóvel.

O locador poderá reaver o imóvel locado por prazo indeterminado através da denúncia, este é o termo para notificação por escrito, e isso é sempre importante, para notificação deste porte deverá ser por escrito e encaminhada de preferência por correios via aviso de recebimento ou pelo cartório de ofício. Assim,

será comunicado o locador do desejo do proprietário do imóvel alocado em reaver o imóvel e que deverá ser feito com antecedência mínima de 30 dias. No caso do imóvel que foi alienado, da mesma forma se exige a denúncia, só que com antecedência mínima deve ser de 90 dias.

Se o contrato é por prazo determinado, deve se esperar que ele termine, se não houver cláusula resolutiva.

As locações cujo prazo determinado seja de igual ou superior a 30 meses, findam no prazo estipulado independente de notificação ou aviso. Se o locatário continuar na posse sem ser incomodado por mais de trinta dias, presume-se que o contrato locatício foi prorrogado tacitamente por prazo indeterminado sob as mesmas cláusulas do contrato anterior.

Ocorrendo a prorrogação o locador poderá denunciar a qualquer tempo concedendo prazo de trinta dias para sua desocupação.

O contrato de locação será sempre prorrogado quando paasar trinta dias do prazo avençado para seu término e o imóvel não for exigido de volta.

Sublocação é a locação da locação, isto é, o locatário, com permissivo do locador, re-aloca o imóvel a terceiro com quem terá responsabilidade subsidiária e todas a regras da locação a ela também será aplicada.

O aluguel é ajuste contratual de livre conversação e seu reajuste ao longo do contrato também. Não se pode avençar aluguel em moeda estrangeira e vinculá-la a variação cambial ou ao salário mínimo. Mas é permitido o reajuste na conformidade com legislação especial.

Pós três anos de locação a revisão do aluguel poderá ser requerida em ação revisional nos termos dos artigos 68 a 70 da Lei do inquilinato, observando as alterações ditadas pela Lei n. 12.112/09.

Não estando à locação garantida o locador poderá exigir o pagamento do aluguel e encargos até o sexto di a útil. E fora essa hipótese e a locação por temporada o locador não pode exigir o adiantamento do aluguel.

Nas sublocações, o aluguel não pode ser o dobro do valor da locação. Descumprida tal determinação legal, o sublocatário poderá livremente reduzir o aluguel até o limite neles estabelecidos.

Com a morte do locador, por sucessão, o direito e deveres ao imóvel relacionados transmitem-se aos herdeiros. Mas morrendo o locatário, sub-rogam a locação o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel.

Se o locatário estava separado de fato, separado judicialmente, divorciado ou havia dissolvida a união estável, a locação prossegue automaticamente com o cônjuge ou companheiro que havia permanecido no imóvel, sendo necessária a comunicação, por escrito, do locador, que poderá tanto requer o imóvel em 30 dias ou exigir a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas na lei.

O prazo de denúncia da locação deve ser exercido dentro de 90 dias contados do registro da venda ou do compromisso, e passado disso, presume-se mantida a locação pelo novo proprietário.

O promissário comprador ou cessionário, aqueles que se compromete a realizar o negócio jurídico, em caráter irrevogável, tem o mesmo direito do alienante de requerer o imóvel dentro de 90 dias, com imissão da posse e título registrado junta à matrícula do mesmo.

O prazo mínimo de desocupação é de noventa dias, mas nos casos de contrato determinado o prazo poderá ser até mesmo menor que o legal se tal cláusula consta no contrato de locação ou deverá ser cumprido até o final.

Na alienação, cessão ou mesmo apenas promessa, o locatário tem preferência sob o imóvel, pois dele já possui a posse direta. Direito que caduca em 30 dias se o locatário não manifestar interesse ao locador de maneira inequívoca.

Como a preferência é de quem está na posse do imóvel, se houver sublocação o direito de preferência será do sublocatário e depois do locatário.

Não exercitado o direito de preferência, tanto o locatário como o sublocatário, cujo contrato de locação esteja averbado junto a matrícula de imóvel a pelo menos 30 dias da sua alienação, poderão reclamar por perdas e danos para o alienante. Ou então, poderão depositar em juízo o preço do imóvel e os valores para o ato de sua transferência, haver para si o imóvel dentro do prazo de 6 meses, contado do registro em Cartório de Imóveis do ato que os preteriram da preferência.

Benfeitorias necessárias e as úteis, autorizadas pelo locatário, devem ser indenizadas pelo locador, além de permiti o direito de retenção. Segundo a súmula 335 do STJ, é válida cláusula no contrato de locação em que o locatário renúncia a essa indenização.

A responsabilidade na locação entre vários locatários ou locadores é solidária, isto é, qualquer um deles pode vir a ser citado e notificado a vir a compor a lide que versa sobre a locação e os demais poderam vir a compô-la por meio do instituto processual do chamamento ao processo (arts. 77 a 80 do CPC).

4.5 Deveres do locador e locatário

São deveres do locador (art.22 da LI):

I – entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI – fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII – pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas

necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX – exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X – pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.”

São deveres do locatário (art. 323 das LI):

“I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) 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.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.”

O pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio podem ser avençadas para que o locatário as pague, caso em que o locador poderá requerer tais quantias já incluído no aluguel.

Nos casos de reparos urgentes nos imóvel, também, de obrigação do locador, poderá o locatário as providenciar com o abatimento no aluguel. Se o locador for as realizar, o locatário deve permitir. Se o reparo demorar mais de 10 dias, o locatário poderá requerer o abatimento, proporcional ao período, no aluguel e por mais de 30 dias, poderá resilir o contrato.

A rescisão contrato pelo locatário antes do término do prazo do contrato incide multa proporcional ao excedente previsto para o fim do contrato. Salvo, se por motivo de transferência por empregador, privado ou público, para prestar serviço em localidade diversa do início do contrato e sendo o locador notificado do fato com antecedência mínima de 30 dias.

4.5.1 Garantias locatícias

A caução, a fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento são as garantias exigíveis para garantir a locação. O parágrafo único do artigo 37, proíbe que tais garantia sejam simultaneamente exigidas num mesmo contrato, mas poderá prever o contrato que na falta ou decaindo uma das garantias a outra que a substituirá.

4.5.2 As garantias persistem até a efetiva entrega do imóvel.

A caução é tipo de garantia em que o locatário do contrato deixa a disposição do locador, com preferência, bem móvel ou imóvel, capaz de compensar futura cobrança por débitos pelo não pagamento do aluguel. Quando a caução recai sobre bem imóvel, deve ser averbada junto a sua inscrição no respectivo cartório. Quando a caução for bem móvel, poderá ser em dinheiro, neste caso, será o adiantamento de no máximo 3 meses do valor do aluguel que deverá ser depositada em cardeneta de poupança, revertendo as vantagens ao locatário. Sendo por títulos e ações a caução deverá ser substituída em 30 dias, quando as entidades emitente falirem, entrarem em liquidação.

A fiança, em termos simplistas, é caução feita por terceiro a benefício do locatário. Ela se estende a todas as obrigações do locatário.

O fiador pode pedir a sua desoneração por notificação feita ao locador e locatário, ficando desde então, responsável, ainda, pela locação pelo período de 120 dias.

Seguro fiança locatícia, é a fiança da fiança, isto é, o fiador vai realizar um seguro em instituição financeira da sua fiança.

Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou título de capitalização são aplicações financeiras com fundamento de constituir fundos especificamente para garantia imobiliária e que caracterizam-se por sua indisponibilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade. Como títulos de valores mobiliários suas cotas são administradas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, segundo o art. 88 da lei n. 11.196, de 21 de novembro de 2005.

Segundo o artigo 40 da LI se pode require novo fiador ou sua substituição nos seguintes casos:

I – morte do fiador;

II – ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III – alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV – exoneração do fiador;

V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI – desaparecimento dos bens móveis;

VII – desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII – exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX – liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.”

Obs.: art. 37, IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

4.5.3 Locação Temporária

A locação temporária, como se pode ter idéia é a locação de imóvel, mobiliado ou não por um curto período de tempo, sempre determinado e que não ultrapassa os 90 dias, como por exemplo, aluguel de casa de praia para as férias anuais.

O pagamento da locação do imóvel pode ser requerido em um só pagamento e que seja antecipado os aluguéis e encargos, podendo, ainda, o locador requerer qualquer das garantias locatícias.

Permanecendo o locatário no imóvel por mais de 30 dias, presume-se prorrogado a alocação por tempo indeterminado, não sendo exigível o adiantamento de aluguel e encargos. Neste caso, para o locador denunciar a locação poderá o fazer após 30 dias ou ocorrendo qualquer das hipóteses do art. 47 da Lei do Inquilinato.

4.5.4 Retomada do imóvel pelo locador

O locador pode pedir o imóvel, respeitando-se as regras legais nos casos: despejo por mútuo acordo; na decorrência da prática de infração legal ou contratual; na decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; quando da necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada; com o seu emprego; se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não

disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Nos casos em que o locador exigir o imóvel para uso próprio, cônjuge ou companheiro, ascendente ou descendente, que não disponha de imóvel próprio deverá demonstrar em juízo tal necessidade.

A lei do Inquilinato prevê 4 ações: a Ação de Despejo, própria para se reaver a posse do imóvel alugado, consta regradada nos artigos 59 a 66, com alterações pela Lei n. 12.112/09, nos artigos 59 e 62; a Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da locação, artigo 67; a Ação Revisional de Aluguel, artigos 68 a 70, artigo 68 alterado pela Lei n. 12.112/09; e a Ação Renovatória, arts. 71 a 75, com alterações nos artigos 71 e 74 feitos pela Lei n. 12.112/09. Esta última ação é específica a locação não residencial, não aplicável a residencial porque é faculdade do proprietário do imóvel locado reavê-lo.

5 LOCAÇÃO COMERCIAL

A locação comercial pode ser entendida como a cessão de um imóvel para terceiro, que ali pretende montar seu negócio e que, para isso, remunerará o proprietário do imóvel com um determinado valor por eles negociado.

A lei não distingue a locação comercial e a locação residencial senão pela destinação do uso do imóvel. Quando este imóvel é utilizado para fins comerciais, temos a locação comercial.

Neste caso, o prazo da locação comercial é algo muito importante e é possível seu estabelecimento de forma determinada ou indeterminada. Vamos entender melhor.

Contrato de locação por prazo determinado é aquele em que, previamente, as partes definem as datas de início e término. Por sua vez, o contrato de locação por prazo indeterminado é aquele em que os contratantes estabelecem apenas a data de início da locação. O término poderá ocorrer a qualquer tempo, mediante um “aviso prévio”, feito por aquele que tiver a intenção de terminar o contrato.

A locação do espaço comercial pode não implicar, necessariamente, na utilização de outros espaços além daquele (exemplo: estacionamento).

A grande vantagem da locação por prazo determinado é a maior segurança jurídica ao locatário (inquilino) quanto à sua permanência no imóvel, pois fica afastada a possibilidade da aplicação do “aviso prévio” para a retomada, sem motivos, do imóvel alugado.

Imagine então o trabalho em identificar um local adequado, investir, quem sabe até na reforma do imóvel, formar a clientela e na hora em que os negócios vão bem, o locador (proprietário) pede a sua desocupação.

Esta é uma situação que pode ser evitada se o contrato for por tempo determinado. Mas cuidado. O contrato de locação por prazo determinado vai lhe obrigar a permanecer no imóvel até que se esgote o tempo ajustado. É importante então pensar bastante no momento de definir os prazos.

É interessante notar que o contrato por prazo determinado também possibilita ao locatário renovar sucessivamente a locação. Essa negociação pode ser feita

diretamente com o locador, ou mesmo judicialmente, através de uma ação chamada renovatória, quando a negociação amigável não é possível.

Embora a praxe mercantil ainda utilize as “luvas”, uma espécie de indenização paga ao locador, no momento da retomada imotivada, a lei não autoriza mais esta prática. O locatário possui à sua disposição a ação renovatória e, através dela, seus interesses comerciais poderão ser preservados.

É conveniente a análise do contrato, antes da assinatura, por um advogado.

Assim, a renovação do contrato substituiu as “luvas” que eram cobradas pelo locador na retomada do imóvel.

Atenção: Para que o locatário tenha direito à renovação judicial do contrato, é necessário preencher os requisitos abaixo discriminados:

1. contrato de locação por escrito e com prazo determinado;
2. período mínimo de 5 anos do contrato, ou então, a soma dos prazos ininterruptos de diversos contratos escritos, que somem 5 anos;
3. exploração de uma mesma atividade pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos.

Vamos analisar um exemplo: O Sr. José alugou um imóvel comercial, através de um contrato escrito, pelo prazo de 5 anos. Naquele local instalou uma lanchonete e logo percebeu que o negócio não era viável. Substituiu-o por uma locadora de vídeo, que também não deu certo. Por fim, acertou quando ali instalou um pet shop.

Neste exemplo, a atividade de pet shop deve ser explorada pelo período mínimo de 3 anos, não obstante o prazo de 5 anos da locação, para que o Sr. José possa solicitar judicialmente a renovação do contrato.

É importante também ressaltar o prazo que a lei estabelece para que o locatário proponha uma ação renovatória.

Desta forma, a ação renovatória deve ser ajuizada ao máximo de 1 ano antes da finalização do contrato, ou então, ao mínimo de 6 meses antes do término do contrato.

Atenção: o prazo da ação judicial deve ser rigorosamente cumprido, sob pena da justiça não analisar o pedido e, conseqüentemente, o locatário ter que desocupar o imóvel.

Outra questão importante é que o contrato de locação comercial com prazo determinado passa automaticamente a ser por prazo indeterminado quando vencido, desde que perpetuada a permanência do locatário no imóvel. A consequência é a possibilidade de retomada do imóvel a qualquer tempo pelo locador.

Um outro aspecto que se aplica aos contratos comerciais é o chamado “direito de preferência”. Este direito nada mais é que a preferência do locatário para a compra do imóvel, caso o locador pretenda vendê-lo, respeitada a igualdade de condições da venda em relação a terceiros. Neste caso, uma vez notificado o locatário sobre a intenção da venda do imóvel, este deverá manifestar ao locador, inequivocamente, seu interesse dentro do prazo de 30 dias. Se o locatário não estiver atento a este prazo, perderá a oportunidade da compra.

Uma cautela fundamental ao locatário é fazer constar em seu contrato uma cláusula eliminando a aplicação do princípio “venda rompe locação”. Como o próprio nome diz, a venda do imóvel locado, num primeiro momento, pode possibilitar a rescisão do contrato de locação.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Um instrumento que materializa a vontade de ambas as partes que integram a relação locatícia, é o contrato de locação de bens imóveis. Os contratantes buscam por este meio de negócio jurídico obter alguma vantagem: o locador pretende fazer de seu imóvel uma fonte de renda, e dessa forma obter ganho financeiro; e o locatário tem como objetivo satisfazer algumas de suas necessidades básicas como moradia e segurança, e em se tratando de imóvel alugado com fins comerciais, almeja valer-se do contrato de locação para prover seu sustento e de sua família, além de desenvolver uma atividade comercial com fins lucrativos, ampliando seu patrimônio.

Quando se trata de locação de imóveis urbanos, salvo algumas exceções, o estatuto que disciplina o negócio é a Lei 8.245/91, ou seja, a Lei do Inquilinato.

Esta lei relativiza um consagrado princípio do Estado de Direito, qual seja, o da liberdade contratual, posto que por meio de suas normas busca diminuir a desigualdade de condições existente entre o locador e o locatário. A lei atual inovou no que diz respeito ao tratamento das partes que participam do contrato de locação.

Ao contrário de legislações anteriores que possuíam cunho extremamente patrimonialista e primavam pela prevalência da vontade do locador, defendendo os interesses do proprietário do bem; na Lei 8.245/91 o inquilino passou a ser visto como parte mais fraca e hipossuficiente na relação jurídica.

Dessa forma, sob pretexto de restabelecer a igualdade entre os contratantes, a Lei 8.245/1991 traz em seu texto clara proteção ao locatário. Consta em seu corpo algumas normas protetivas do locatário.

No presente estudo também aprendemos que é um erro recorrente cometido por proprietários de imóveis para locação é pretender fazer a administração de um aluguel diretamente com o inquilino, acreditando que sem a intermediação da imobiliária estarão obtendo uma vantagem real por não ter que pagar a taxa de administração.

Considerando a competitividade crescente, as variações nas características dos imóveis que são postos para a locação e dos perfis das pessoas que se candidatam a se tornarem inquilinas, é necessário uma qualificação profissional

bastante específica para lidar com contratos, análise de documentação e busca de garantias de pagamento. Contar com o suporte de uma imobiliária é sempre vantajoso nesse sentido, pois a burocracia fica por conta da empresa contratada.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 3º Volume. São Paulo: Saraiva, 2006

Lei do Inquilinato. Lei do Inquilinato, Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, com alterações da Lei n. 12.112, de 09 de dezembro de 2009.

Lei alteradora de dispositivos da Lei do Inquilinato. Lei n.12. 112, de 09 de dezembro de 2009.

LISBOA, Roberto Senise. Manual de Direito Civil. Vol. III. 3ª edição. São Paulo: RT , 2005.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil 3. Teoria geral dos Contratos e Contratos em espécie. São Paulo: Método, 2006

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil . Vol. II e III. São Paulo: Saraiva, 2006