



CARTILHA INFORMATIVA

Orientações para **compra,** **venda e aluguel** de imóveis



Versão 1.0





CARTILHA INFORMATIVA

Orientações
para **compra,**
venda e aluguel
de imóveis

ABADI

Sobre a ABADI

Orientações para compra, venda e aluguel de imóveis

3



A ABADI é a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis que se dedica, há 46 anos, em reunir empresas de administração imobiliária em prol de um mercado mais saudável, ético e próspero.



AUTOR Roberto Bigler | Diretor-adjunto Jurídico da ABADI

CO-AUTORES Rafael Thomé | Presidente da ABADI

Marcelo Borges | Diretor de Condomínio e Locação da ABADI

Cuidados na hora de comprar um imóvel

O Imóvel está sendo comprado “na planta” ou “está pronto” (novo ou usado)?

Dentre todos os cuidados que se deve ter no momento da decisão de compra de um imóvel, o maior ponto de inflexão sobre o caminho a ser trilhado (*due diligence* imobiliária) está em saber se o comprador se encontra diante de um imóvel que será objeto de construção no sistema de incorporação imobiliária (mais conhecido como “imóvel na planta”), independentemente do regime de obra escolhido (empreitada ou por administração), ou se ele está adquirindo um imóvel pronto, seja ele novo ou usado.

Se o caso é de aquisição de um imóvel na planta, o comprador, mais conhecido nessas relações como adquirente, deverá estar atento se o incorporador levou à registro, junto ao Cartório do Registro de Imóveis da Circunscrição onde o empreendimento será construído (usualmente denominado “lançamento”), o chamado memorial de incorporação. Sem o registro do memorial de incorporação, cujo escopo legal é justamente diminuir os riscos dos adquirentes criando, assim, uma espécie de proteção legal à parte mais frágil da relação jurídica, nenhuma unidade poderá ser vendida, de acordo com o que determina a Lei nº 4.591/64.

4

O fato do incorporador ter levado a registro o memorial de incorporação não tem a prerrogativa de afastar todos os possíveis riscos do negócio. Esse fato também não afasta a necessidade do comprador adotar outros cuidados para garantir mais segurança.

Entretanto, é indiscutível que esta exigência decorrente da Lei confere maior segurança jurídica, já que minimamente o empreendedor será obrigado a cumprir inúmeras determinações previstas em lei justamente para proteger os adquirentes nesse tipo de negócio, que por sua própria natureza envolve muitos riscos.

Por outro lado, se o comprador estiver interessado na compra de um imóvel pronto, especialmente se se tratar de um bem usado, certamente a atenção deverá ser redobrada, exigindo do comprador cuidados ainda maiores (*due diligence* imobiliária bem mais ampla), sob pena dele ver seu sonho “indo pelo ralo”.

Se esse for o caso, os itens abaixo são de extrema importância, pois tratam justamente da avaliação de imóveis nessas condições.

• **Certidões de praxe em nome do vendedor**

Esse tópico ganha muita relevância, pois dependendo da situação jurídica em que se encontrar o vendedor do imóvel, há sérios riscos da venda ser interpretada como uma fraude patrimonial.

A título de exemplo, em situações em que um imóvel é alienado por alguém que possui muitas dívidas ou figura como réu e/ou executado em

processos judiciais, com riscos de esvaziamento patrimonial, a venda realizada poderá ser desconstituída ou até mesmo inoponível aos seus credores, haja vista o possível reconhecimento do instituto da fraude a credores ou à execução.

Para que esses riscos sejam diminuídos, é importante que o comprador obtenha, entre outras documentações, certidões de protesto, ações cíveis, falência e concordata, justiça do trabalho, CND-INSS (se for pessoa jurídica atentar para os artigos 47 e 48, da Lei 8.212/91), executivos fiscais (incluindo tributos municipais e federais) e Justiça Federal, todas tiradas, quando for o caso, preferencialmente no local de situação do imóvel e do domicílio do vendedor, lembrando que hoje em dia muitas podem ser tiradas através da internet.

• **Documentação do imóvel**

Não menos importante é a análise da documentação do imóvel, dentre as quais podemos destacar a certidão negativa de ônus reais da matrícula do imóvel, a CND municipal e estadual, e a certidão de quitação condominial, caso a aquisição de imóvel seja em condomínio edilício.

É importante frisar que a Lei 13.097/2015, em seu artigo 54, deu maior importância à citada certidão negativa de ônus reais dizendo que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel para fins de evicção.

Não obstante a isso, é bastante prudente, pelo menos por enquanto, não deixar de adotar as cautelas mencionadas no item anterior.

6

• Documentação do comprador

Equivoca-se quem entende que os cuidados devem ser restritos ao vendedor ou ao imóvel. Como atualmente muitos imóveis são adquiridos através de financiamento imobiliário, a avaliação da capacidade do comprador em obter crédito ganha bastante relevância.

Isso é importante porque, uma vez deflagrado o processo de compra (incluindo aqui o imóvel na planta ou o pronto), caso o crédito seja reprovado no futuro, poderão ser causados sérios prejuízos ao vendedor ou ao próprio comprador, como é o caso de perda de um sinal ou de parte das prestações durante a obra do imóvel.

• Contratos adequados para a realização da compra

Imóveis com valor superior a 30 vezes o maior salário-mínimo vigente no país deverão obrigatoriamente ser adquiridos através de escritura pública, de acordo com o que determina o artigo 108, do Código Civil.

Quando estivermos, todavia, diante de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (**SFH**), bem como pelo Sistema Financeiro Imobiliário (**SFI**), esta exigência será dispensada por força de lei.

Igual solução se aplica a imóveis adquiridos pelo antigo programa Minha Casa Minha Vida, **além das promessas de compra e venda, previstas no artigo 1417 do Código Civil.**

- **Registro do contrato**

No direito brasileiro, por força do artigo 1245, do Código Civil, somente se transfere a propriedade imobiliária mediante o registro do título translativo no Cartório do Registro de Imóveis (RGI), sendo o alienante ainda considerado dono enquanto não ocorrer esse registro.

Cuidados na hora de alugar um imóvel

- **Só pode alugar (figurar como locador) quem é proprietário?**

Locador é aquela pessoa que ostenta a qualidade de titular ativo de um contrato de locação, não devendo ser confundido com o proprietário do imóvel, em que pese, na maioria dos casos, estas figuras se confundirem nos contratos.

Para que uma pessoa possa ser considerada como locador basta que ela tenha a posse legítima do imóvel, de modo que lhe seja permitida sua cessão onerosa, através de pagamento de aluguel.

- **Tipo de locação: residencial, comercial e por temporada. Impactos do prazo do contrato. Possibilidade e renovação**

O que definirá o tipo de locação, ao contrário do que muitos pensam, não é o título do pacto locatício e sim a destinação do imóvel, que na maioria dos casos está descrita em uma das cláusulas do contrato, como, a título de exemplo, **“esse imóvel se destina à residência do locatário e dos seus familiares”, “no imóvel objeto da locação será explorada a atividade de escritório de contabilidade” etc.**

A partir dessa análise, torna-se importante para àquele que deseja figurar em um contrato de locação, seja como locador ou como locatário, a atenção acerca do prazo da locação, pois a depender do que fora estabelecido nesse quesito, as consequências poderão ser as mais variadas.

Se a hipótese for de uma (i) locação residencial, a atenção deve estar voltada para o fato do prazo do contrato ser maior/igual ou menor do que os 30 meses. No primeiro cenário, após ultrapassado este prazo, será permitido ao locador o direito de retomada imotivada do imóvel (conhecido como denúncia vazia, conforme artigo 46, da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato). Por outro lado, se a locação tiver um prazo inferior, mesmo após o fim do período contratual o locador somente poderá reaver o imóvel motivadamente (mais conhecida como denúncia cheia, artigo 47, da Lei 8.245/91). Ainda neste último cenário (contrato com prazo inferior a 30 meses) a possibilidade de denúncia vazia somente será facultada ao locador após 05 anos de locação.

Nas (ii) locações não residenciais o grande impacto está em definir se a locação possui mais/igual ou menos de 60 meses. Se o contrato prever um prazo igual ou superior (incluindo aqui a soma ininterrupta dos diversos contratos), o locatário terá direito à renovação deste, desde que preenchidos os requisitos legais, especialmente se exercer sua pretensão (ingresso da chamada ação renovatória) de 01 ano à 06 meses antes do término do contrato, conforme estabelece o artigo 51, da Lei 8.245/91.

No geral, seja qual for o prazo estabelecido para os contratos de locação não residenciais, ultrapassado o prazo previsto sem que o locatário tenha exercido, se for o caso, o direito à renovação, poderá o locador reaver o imóvel notificando o locatário, para tanto, acerca da sua intenção em resilir o contrato.

Por fim, a (iii) locação por temporada é aquela que se destina à residência do inquilino por prazo não superior à 90 dias, para a prática de lazer, realização de cursos, férias, tratamento de saúde etc, estando o imóvel mobiliado ou não, tudo de acordo com o que determina o artigo 48, da Lei 8.245/91.

• Estado de conservação do imóvel e necessidade de vistoria prévia

Ponto que não pode ser negligenciado pelas partes é a avaliação do estado de conservação do imóvel no momento da locação, diligência essa que além de garantir tranquilidade durante o período de ocupação (avaliação do grau de habitabilidade do imóvel), permite, sobretudo, afastar dúvidas sobre o estado em que o imóvel foi entregue pelo locador e, conseqüentemente, recebido pelo locatário (artigos 22 e 23, da Lei 8.245/91).

Atualmente a tarefa de vistoriar o imóvel tem sido bem mais tranquila e acessível ao público em geral, considerando o ingresso no mercado de algumas empresas especializadas nesse tipo de serviço, permitindo as partes maior celeridade e eficiência na elaboração do respectivo laudo.

Um vez elaborado o laudo de vistoria, é muito importante que as partes façam a sua avaliação detidamente, apontando os seus pontos de discordância expressamente, a fim de que no futuro não parem dúvidas sobre o real estado da coisa (imóvel) no início da locação.

• Tipos de garantias

De acordo com a Lei do Inquilinato, o locador poderá exigir do locatário as seguintes garantias locatícias: Caução (mais conhecida como depósito),

fiança, seguro fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, sendo vedada pela mesma Lei a utilização de mais de uma modalidade de garantia para um mesmo contrato de locação.

As garantias de uma locação, salvo se o contrato previr de forma diferente, se estenderão até a efetiva devolução do imóvel, nada obstando, à exemplo da fiança, que ao término do contrato o fiador manifeste por escrito seu desejo de não mais ser o garantidor da locação, momento em que ainda permanecerá 120 dias responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação.

• Qual o índice “legal” para reajuste do aluguel? É possível a alteração do índice no curso do contrato?

Tradicionalmente o mercado de locações sempre utilizou o IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas, para o reajuste dos aluguéis, o qual se configura como um índice macroeconômico com propósito básico de monitorar mudanças no valor da moeda brasileira e nas variações de preços, abrangendo desde matérias primas, seja do setor agrícola ao industrial, até os produtos e serviços finais.

Dada a abrangência desse índice, sempre se entendeu que ele refletia melhor a inflação do país, motivo pelo qual sempre foi conhecido como o “índice de inflação do aluguel”, em que pese a Lei do Inquilinato não trazer nenhuma previsão acerca da sua obrigatoriedade.

Nos últimos tempos, dado aumento da inflação no país, houve uma elevação substancial no percentual no acumulado desse índice, levando muitos locatários a pleitearem junto aos locadores a aplicação de outro

índice substitutivo, especialmente o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do IBGE, o qual teve variação no seu acumulado em patamares bem inferiores, cuja abrangência, por sua vez, atinge tão somente os produtos e serviços comercializados no varejo.

Como em muitos casos a aplicação do IGPM, apesar de prevista no contrato, não refletia necessariamente o mercado de locações de determinadas localidades, dada a taxa de ocupação dos imóveis, dentre outros fatores, locadores, locatários e administradoras de imóveis, atuaram de forma bastante profissional e ponderada, dada a maturidade deste mercado, e fizeram as respectivas adequações no momento do reajuste nos preços dos aluguéis.

Vale lembrar, que essa operação, consistente na revisão da cláusula e critérios de reajuste, incluindo até mesmo o valor do aluguel, é totalmente permitida pelo artigo 18, da Lei 8.245/91.

• **Pedido de rescisão do contrato (devolução do imóvel) pelo locador e pelo locatário – impacto das diferenças entre os polos**

Ponto muito sensível e que traz muitas dúvidas no mercado de locações é o relativo à possibilidade de rescisão por parte do locador e do locatário. Em outras palavras, resta saber se é permitido ao locador exigir a devolução do imóvel objeto de um contrato de locação durante o prazo de vigência, bem como se é permitido ao locatário devolvê-lo antes do fim deste contrato.

Do ponto de vista do locador, a Lei do Inquilinato (artigo 4º) é clara no sentido de que durante o prazo estipulado para a duração do contrato, este não poderá reaver o imóvel alugado. Isto é, durante o prazo de vigência

contratual o locador não poderá pedir que o locatário desocupe o imóvel locado.

Ao seu turno, o locatário poderá sim devolver o imóvel durante o prazo do contrato, devendo, todavia, pagar a multa proporcional ao tempo de ocupação do imóvel, salvo se ocorrer as hipóteses previstas em lei, como é o caso, por exemplo, da transferência decorrente de determinação do empregador, seja ele público ou privado.

Quando se tratar de contrato cuja vigência estiver por prazo indeterminado, à exceção das hipóteses de locações residenciais com prazo inferior à 30 meses, o locador poderá reaver o imóvel a qualquer tempo, concedendo ao locatário, para tanto, 30 dias para sua desocupação.

• **Obras no imóvel: de quem é a responsabilidade?**

Obras no imóvel: tema que gera muitos problemas durante a locação. As dúvidas mais recorrentes são: De quem é a responsabilidade pela obra? Pode o locatário fazer uma obra sem comunicar ao locador? O locador é obrigado a fazer todo e qualquer tipo de obra?

Antes de entrar no tema propriamente dito, é necessário conhecermos os diferentes tipos de obras ou benfeitorias, que de acordo com o artigo 96, do Código Civil, podem ser divididas em voluptuárias (que visam o embelezamento do imóvel, por exemplo, colocação de granito na varanda), úteis (aumentam ou facilitam a utilização do bem, por exemplo, construção de uma garagem) e necessárias (servem para recompor o uso adequado do imóvel ou evitar seu perecimento, por exemplo, conserto de vazamentos, impermeabilizações etc.).

Compreendidos os tipos de benfeitorias, se não houver disposição contratual em contrário, as necessárias poderão ser realizadas pelo locatário e deverão ser indenizadas pelo locador. Já as úteis, somente serão indenizadas se autorizadas expressamente por este.

Em qualquer hipótese, as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis por parte do locador, podendo o locatário, caso queira e não comprometa a estrutura do imóvel, retirá-las por ocasião do fim da locação.

É sempre importante ter em mente que o locador tem a obrigação de manter durante o tempo da locação a forma e o destinação do imóvel, motivo pelo qual, caso os reparos que este necessite sejam urgentes, deverá o locatário permitir que o locador os execute, cujo prazo máximo de conclusão deverá ser de até 10 dias.

Uma vez ultrapassado esse prazo, o locatário poderá ter abatimento proporcional do preço do aluguel. Se passar mais de 30 dias, poderá rescindir o contrato, agora sem a obrigação de pagar a multa contratual prevista. ■



ASSOCIADOS / SIGA-NOS EM NOSSAS REDES



Conheça as nossas associadas e veja se a sua administradora faz parte da ABADI.



 **Facebook** facebook.com/abadiassoc

 **Instagram** [@abadioficial](https://instagram.com/abadioficial)

 abadi.com.br



CARTILHA INFORMATIVA

Orientações
para **compra,**
venda e aluguel
de imóveis



CARTILHA INFORMATIVA

Orientações para **compra,** **venda e aluguel** de imóveis



Versão 1.0

