



Não tire cópia desse documento. Faça o download aqui.

Versão 1.0

Orientações que objetivam facilitar o dia a dia junto às equipes de atendimento da área de locações das empresas

Manual do Locatário





MANUAL DO LOCATÁRIO



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

Neste caso, propagar conhecimento sem fins lucrativos ou comerciais nos permite ser uma fonte isenta e confiável para quem deseja entender melhor sobre a atividade. Dentre as missões da ABADI, está a incansável preocupação em desenvolver materiais e protocolos que poderão servir como ferramentas para o melhor desempenho das atividades do setor.

Agradecimentos

A ABADI agradece a todos que participaram ativamente na elaboração deste projeto, em especial ao presidente Rafael Thomé, aos diretores Marcelo Borges e Roberto Bigler e à advogada Waleska Coelho, que se dedicaram integralmente ao trabalho durante toda a fase de pesquisa, produção de conteúdo e esclarecimentos das mais diversas dúvidas do dia a dia condominial.










Neste manual disponibilizamos orientações que objetivam facilitar o dia a dia junto às equipes de atendimento da área de locações das empresas, estando o trabalho baseado nas práticas diárias da atividade, bem como legislações vigentes, considerando os atores envolvidos nos processos.

Entendemos que cada empresa possui uma rotina e procedimentos peculiares, todavia focamos nas recomendações de boas práticas que possam vir a somar nas ações internas, contribuindo para um ambiente cada vez mais sadio e organizado entre locadores, locatários e administradoras de imóveis.



1. Pré-requisitos e facilitadores para locação de imóveis pelos pretendentes à locação

-  Não constar apontamentos ou restrições em nome do(s) pretendente(s) à locação e/ou fiador(s); (se for o caso)
-  Existindo apontamentos e/ou restrições, apresentar as justificativas, documentos e evidências necessárias para análise e aprovação do(s) pretendente(s);
-  Comprovação de renda compatível, o comprometimento da renda com os custos de aluguel e encargos para locação do imóvel, devem chegar no máximo a 30% da renda total apresentada;
-  Observar a mesma regra para os casos de apresentação de fiador(s), além do patrimônio disponível como lastro garantidor;

(OBS: A renda pode ser complementada com cônjuges, familiares, parentes e outros).
-  Carta de referência de antigos proprietários ou empresas que geriram a locação.



2. Dicas ao procurar e buscar um imóvel



Atualmente com o avanço tecnológico e as facilidades do mundo digital, a pesquisa e seleção de imóveis ficaram mais fáceis, conforme dicas de pesquisas abaixo:

- Sites de imobiliárias;
- Portais imobiliários;
- Portal de pesquisas na internet (ex: Google);
- Placas de anúncio de imóveis nas ruas;
- Anúncios em jornais (cada vez menos utilizado);
- Indicações de vizinhos, porteiros ou moradores;



Nas pesquisas pela internet, a utilização de filtros de valor, tamanho do imóvel, localizações (bairros) de interesse, quantidade de cômodos e infraestrutura, facilitarão na busca do imóvel.



Para os casos de locatários ocupantes de imóvel que tem a pretensão de se mudar, recomendamos contato com a atual empresa ou gestor da locação para auxiliar na busca do novo imóvel de interesse, pois como já existe um relacionamento pode ser um facilitador na aprovação e negociação do novo imóvel.



3. Visitas ao imóvel

- ✓ Na visita ao imóvel recomendamos atenção para os pontos a serem avaliados:
 - ✓ Estado de conservação do imóvel - identificada a necessidade de reparos ou reformas em cômodos do imóvel, tente verificar previamente a flexibilidade do proprietário para acordos na realização das benfeitorias mediante a locação, e registre-as na proposta da locação evitando desalinhamento de expectativas no curso do contrato;
 - ✓ Identificar se os fornecimentos de água, luz e gás estão regulares (abrir os registros de água, acionar descargas, ligar a chave geral de energia e testar os pontos elétricos, interruptores, e, por fim, ao abrir o registro de gás, testar fogões, forno, aquecedores, etc.);
- OBS:** Pode estar cortado o fornecimento destas concessionárias, neste caso o teste só será possível ao pedir o religamento do fornecimento junto as mesmas.
- ✓ Nos casos de imóveis em condomínios, vilas ou associações de moradores, solicitar o regulamento, estatuto e/ou convenção do condomínio, para conhecimento das normas de convivência;
 - ✓ Apontamentos de débitos antigos junto às concessionárias de água, energia e gás do imóvel não impede a solicitação de transferência ou pedido de reestabelecer o fornecimento para o novo titular;
 - ✓ Caso no CPF ou CNPJ do pretendente à locação conste pendências financeiras com os fornecedores de energia, água ou gás, será necessária a regularização para que ocorra a transferência das



3. Visitas ao imóvel

titularidades e o reestabelecimento do serviço, portanto evite esses transtornos na troca da titularidade das contas de consumo e mantenha-se regular junto às empresas;



Nos casos de locação não residencial, verificar junto aos órgãos competentes se a atividade a ser explorada no imóvel é permitida;

4. Ocupação do imóvel



Ao realizar a ocupação do imóvel, recomendamos que o locatário realize os seguintes procedimentos:



Efetuar a troca dos segredos das fechaduras;



Verificar se o relatório apresentado no laudo de vistoria está de acordo com o estado do imóvel, caso contrário contestar por escrito os itens em desacordo com o laudo diretamente para a Administradora, gestor da locação ou proprietário;



Testar tomadas e interruptores, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, boiler a gás, ou aquecedor e se houver algum problema relatar imediatamente para Administradora, gestor da locação ou proprietário;



Caso o imóvel seja em condomínio, apresentar cópia do contrato de locação para identificação, apresentar-se ao síndico(a) e funcionários e se informar sobre as regras solicitando o regulamento interno.



De posse do contrato de locação, verifique se existe a obrigação pelo locatário de realização da troca de titularidade das contas de consumo;

ATENÇÃO: NORMALMENTE EXISTE PREVISÃO DE MULTA NO DESCUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO PELO LOCATÁRIO DENTRO DOS PRAZOS ESTIPULADOS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.



Verificar se administradora oferece este serviço, ou através de sites e aplicativos das concessionárias de energia, gás e água (se for o caso)



se informe de todos os documentos necessários para realizar a mudança de titularidade das contas;

Lembre-se que, caso tenha alguma pendência de débito no CPF ou CNPJ do locatário, este deverá regularizar com urgência e caso existam débitos da unidade procurar a administradora responsável para auxiliar com os documentos;



Enviar os comprovantes de troca de titularidade e protocolos para a administradora (cópia da conta ou protocolo de atendimento);

5. Vistorias do imóvel



No início da locação o locatário receberá um laudo de vistoria inicial com a classificação detalhada das condições do imóvel e seus acessórios. Ao final da locação será realizada uma nova vistoria no imóvel para constatação do estado de conservação, portanto, salvo a degradação natural do tempo, todo e qualquer dano inerente a má conservação e mau uso, devem ser corrigidos antes da devolução de chaves;



5. Vistorias do imóvel

- ✓ Este documento deverá ser analisado em prazo razoável previsto no seu contrato, dias após o recebimento das chaves e imissão na posse do imóvel, caso haja divergências, deverá apresentar a contestação por escrito dos itens em desconformidade ao laudo desta vistoria apresentado;
- ✓ Na omissão da contestação do laudo de vistoria, ora mencionada,

presumir-se-á o aceite e a veracidade de todas as informações que contemplam o estado do imóvel apresentado no laudo;

- ✓ O locador poderá vistoriar o imóvel locado a qualquer tempo, mediante combinação prévia de dia e hora, para observar a utilização, aspectos estruturais, instalações elétricas, hidráulicas, vedações e demais aspectos de interesse sobre o imóvel.



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, com direitos e deveres de locadores e locatários (artigos 22 e 23)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm





6. Aluguel e encargos

- ✓ Os pagamentos dos aluguéis devem ser efetuados na forma e prazos convencionados através do contrato de locação;
- ✓ A falta de envio da cobrança pelo locador ou seu representante legal, não isenta a responsabilidade de pagamento dentro do prazo pelo locatário;
- ✓ O aluguel sofrerá reajuste anualmente para equilíbrio econômico do contrato, sendo livre a deliberação entre as partes pelos índices oficiais, sendo normalmente os mais utilizados: IGPM/IPCA/IVAR (este último para locações residenciais);
- ✓ É vedada a estipulação de aluguel em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo;
- ✓ Constando expressamente em contrato o pagamento pelos encargos sobre o imóvel locado, como as taxas, impostos, prêmio do seguro contrafogo, seguro fiança, cotas condominiais serão de obrigação do locatário, salvo as despesas condominiais extraordinárias previstas em lei;
- ✓ As despesas de consumo como energia, água e esgoto, gás, internet, telefone e demais serviços que o locatário utilize devem ser pagos pelo próprio;
- ✓ O locatário é obrigado a realizar o pagamento do imposto de renda retido na fonte, quando ultrapassado o limite de valor do aluguel que incida o imposto, nas hipóteses de o locatário ser pessoa jurídica e locador pessoa física.



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (artigos 17 a 20)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm

7. Penalidades



O contrato de locação consiste em compromisso mútuo entre locador e locatário, assim as partes assumem deveres e obrigações e caso haja descumprimento ou a quebra de alguma das cláusulas contratuais, abre-se a prerrogativa de aplicar as penalidades previstas no contrato a quem descumprir as obrigações previamente acordadas;



As penalidades normalmente aplicadas previstas nos contratos de locação, são:

Multa por rompimento antecipado do contrato – ocorre quando o

contrato encontra-se vigorando por prazo determinado e o locatário deseja encerrar a locação antes do término do prazo combinado, normalmente são cobrados o valor equivalente a três meses de aluguel, proporcional ao tempo de cumprimento do contrato;

Multa moratória – motivada pelo descumprimento de pagamento do aluguel e encargos no prazo do vencimento estipulado no contrato, sendo normalmente no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária, podendo ainda ser cobrado honorários advocatícios se utilizado serviços advocatícios para cobrança;



Multa compensatória – ocorre no descumprimento total ou parcial de cláusulas previstas no contrato de locação, tem cunho de penalizar e compensar eventuais danos pela quebra contratual, normalmente utiliza-se um múltiplo ou percentual sobre o valor do aluguel;



Além das penalidades acima mencionadas, constitui contravenção penal punível com prisão simples de cinco dias a seis meses, multa de três a doze vezes

o valor do último aluguel em favor do locatário nos casos a seguir:

Exigir por motivo de locação mais de uma modalidade de garantia, e/ou valor ou quantia além do aluguel e encargos permitidos por lei, e, por último, cobrar o aluguel e encargos antecipados, salvo nas locações por temporada e nos casos de locação sem garantia, que pode ser cobrado o aluguel mensal antecipadamente até o sexto dia útil;



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (artigos 43 e 44)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm





8. Seguros na locação

Elencamos os principais seguros utilizados na relação locatícia, com esclarecimentos sobre o objetivo de garantia de cada um, quem são os beneficiários e como funcionam:



Seguro Incêndio: A legislação locatícia prevê a contratação acessória do seguro incêndio do imóvel pelo locador (beneficiário), ou seu procurador, que fará o repasse dos pagamentos do seguro ao inquilino. Este tem o objetivo de restituir todos os danos estruturais no imóvel locado pelo período da locação do imóvel, ou seja, previne o locatário de pagar futuras indenizações e a reconstrução do imóvel, caso aconteça um incêndio no curso da locação;



Seguro conteúdo: Em favor do locatário (beneficiário), é um serviço opcional e tem como objetivo cobrir os danos aos conteúdos em caso de incêndio (ex: eletrodomésticos,

móveis, utensílios, roupas, eletrônicos e etc...), em alguns casos sua contratação também dispõe de serviços de assistência residencial 24hs (bombeiro, eletricista e chaveiro);



Seguro fiança: Em favor do locador (beneficiário), previsto em lei e elencado como uma das modalidades de garantia da locação, no qual o Locador realiza a contratação e repassa os custos dos pagamentos do seguro ao locatário. Tem o objetivo de garantir o pagamento do aluguel e encargos para o locador em caso de inadimplência ou atraso nos pagamentos, evitando prejuízos financeiros;



Seguro aluguel/desemprego: Em favor do locatário (beneficiário), trata-se de um seguro para garantir o pagamento das despesas de aluguel, da cota condominial e IPTU, por curto período podendo variar de três a seis meses em caso de desemprego, morte e invalidez;



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (artigos 37 e seguintes)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm

9. Benfeitorias, reparos e manutenções



O proprietário tem como obrigação entregar o imóvel em condições de habitabilidade, no estado de servir ao uso que se destina, garantir o uso pacífico, e sua destinação até término da locação, bem como, se responsabilizar por vícios ocultos e defeitos preexistentes ao tempo da locação do imóvel;



Nesse sentido, depois da formalização do contrato de locação e entrega das chaves, sendo aceitas as condições do laudo de vistoria, as manutenções e reparos serão de obrigação do locatário, salvo problemas estruturais no imóvel de responsabilidade do locador;



As benfeitorias realizadas no imóvel são classificadas em três tipos: úteis, necessárias e voluptuárias;

Benfeitorias úteis – Obras ou despesas executadas no imóvel com objetivo de melhorá-lo, aumentando ou facilitando o seu uso, não são obras necessárias, mas aumentam a qualidade do imóvel;

Benfeitorias necessárias – Obras ou despesas executadas com objetivo de conservação, que evitem a deterioração do imóvel,

Benfeitorias voluptuárias – Obras ou despesas com objetivo de embelezar o imóvel, trazem luxo, conforto ou deleite para o possuidor do imóvel.



A recomendação é que contenha cláusula expressa contratual para autorização de qualquer tipo de benfeitoria, assim, caso não autorizadas, caracterizam infração contratual;



Desta forma as partes evitam discussões futuras acerca de pedidos de restituição por indenizações pelas benfeitorias realizadas, sem prejuízos maiores;



Necessitando o imóvel de reparos urgentes o locatário é obrigado a permitir, e caso os reparos durem mais de dez dias ele terá o abatimento proporcional do aluguel, se mais de trinta dias, o locatário poderá rescindir o contrato.



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (artigos 22 e 23)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (artigos 35 e 36)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm

Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Institui o Código Civil (artigos 96 e 97)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm

10. Devolução do imóvel



O locatário poderá devolver o imóvel a qualquer tempo, porém recomenda-se verificar o prazo contratual da locação (vencimento do contrato) para que não haja a cobrança da multa;



A locação por prazo indeterminado poderá ser denunciada com antecedência mínima de 30 dias a desocupação, o descumprimento deste prazo o locador poderá exigir um mês de aluguel e encargos vigentes à época;



Avaliar o laudo de vistoria inicial, atentar ao estado de conservação do imóvel (instalação elétrica, hidráulica, pisos, portas, portais, janelas e rodapés), para constatar se tudo está restituído no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;



O imóvel deve estar desocupado, livre de pessoas, animais e objetos, salvo mobília pertencente ao imóvel no início da locação;



- ✓ Realizar a baixa da titularidade junto às concessionárias de energia, gás e água e esgoto (quando for o caso), assim como o encerramento de contrato com fornecedores como internet, telefone, tv a cabo, etc e apresentar os protocolos com os comprovantes das últimas contas pagas;
- ✓ Entregar todas as chaves, controle remoto da garagem e chave dos correios. (se for o caso);
- ✓ Cumprir com os acordos pactuados ao longo da locação, com relação às benfeitorias no imóvel caso tenham sido realizados;
- ✓ Sendo o locatário pessoa jurídica, e o locador pessoa física, onde o valor dos aluguéis tenha a incidência de IRRF, devem ser apresentados os comprovantes de recolhimento de imposto de renda retido na fonte;
- ✓ O locatário devolvendo o imóvel antes do prazo de término do contrato, contendo previsão de multa no contrato, o cálculo deve ser realizado da seguinte maneira: $\{(Valor\ do\ aluguel\ da\ época\ da\ devolução) \times (multiplicador\ de\ aluguel\ previsto\ para\ multa) / (número\ de\ meses\ do\ contrato\ de\ locação)\} \times o\ número\ de\ meses\ que\ faltam\ para\ cumprir\ o\ prazo\ do\ contrato;$
- ✓ O inquilino ficará dispensado da multa contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência de emprego, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do contrato, sendo notificado por escrito pelo prazo mínimo de trinta dias ao locador.



Onde está na Lei

Lei Nº 8.245 de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes artigos 4º, 6º, 9º, 22, 23, 46 e 47)

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245compilado.htm

Modelos

Disponibilizamos como sugestão alguns modelos de contrato, procuração, recibo de entrega de chaves, direito de preferência e notificação a fim de auxiliar o êxito na relação locatícia.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:

LOCADOR(A): Qualificação

LOCATÁRIO(A): Qualificação

As partes acima identificadas ajustam entre si, o presente Contrato de Locação de Vaga de Garagem que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO:

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO uma vaga de garagem, de propriedade do (a) LOCADOR(A), localizada na Rua _____.

DO ÍNICIO DO CONTRATO:

Cláusula 2ª. O prazo do contrato será de 01 (um) ano, com início em _____ e será renovado automaticamente por igual período.

DO PRAZO:

Cláusula 3ª. É assegurado às partes a rescisão do presente contrato a qualquer momento, devendo, entretanto, comunicar à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por escrito, sem ônus para ambos.

DA UTILIZAÇÃO DA GARAGEM:

Cláusula 4ª. Somente o (a) LOCATÁRIO (A) poderá se utilizar da vaga de garagem, objeto deste contrato, para o estacionamento de veículo particular, vedando-se a utilização da mesma para qualquer outro fim não previsto neste instrumento.

DO ALUGUEL:

Cláusula 5ª. O valor do aluguel a ser pago mensalmente será de R\$ _____ (_____).

Cláusula 6ª. O aluguel será pago todo dia ____ (____) de cada mês, através de (estipular a forma de pagamento), valendo o depósito ou transferência como comprovante de pagamento.



C O N T R A T O D E L O C A Ç Ã O D E V A G A D E G A R A G E M

Cláusula 7ª. Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não efetue o pagamento no dia estipulado, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel naquele mês.

DA RESCISÃO:

Cláusula 8ª. Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não pague o aluguel por mais de 02 (dois) meses, o contrato será rescindido, ocasião em que a vaga deverá ser desocupada.

Cláusula 9ª. Ocorrendo a rescisão do contrato, e não sendo a vaga desocupada, o (a) LOCATÁRIO (A) deverá pagar a quantia de R\$ ____ (_____) por cada dia em que atrasar na desocupação.

CONDIÇÕES GERAIS:

Cláusula 10ª. É obrigatória a autorização por escrito do (a) LOCADOR (A) nos casos de transferência, sublocação, cessão ou o empréstimo da vaga de garagem, objeto deste contrato.

DO FORO:

Cláusula 11ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, rejeitando outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, _____.

(Locador (A))

(Locatário (A))

Testemunhas:

1) _____
CPF: _____

2) _____
CPF: _____



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: Qualificação

OUTORGADO: Qualificação

PODERES: O outorgante concede procuração para que, em conjunto ou separadamente possa realizar todos os atos necessários para o fiel cumprimento deste mandato, especificamente para administrar o imóvel que declaro neste ato, ser de minha propriedade, situado na Rua _____ – CEP. _____, conforme cópia do documento anexo, emitido pelo Registro de Imóveis da _____ Inscrição nº _____, Matrícula _____, para escolher locatários e fiadores, receber aluguéis e emitir os respectivos recibos, receber e entregar as chaves do imóvel, realizar os reajustes legais do aluguel, contratar, alterar, prorrogar, aditar e rescindir locações, vistoriar o imóvel, autorizar sublocações, colocar anúncios, fazer executar e cumprir integralmente as cláusulas contratuais, ordenar toda e qualquer obra que se torne indispensável à conservação, limpeza e segurança do imóvel, pagar os impostos e taxas devidos, contestar, transigir, desistir, receber e dar quitação, assinar distrato, enfim praticar todo e qualquer ato, para o cumprimento deste mandato, podendo substabelecer a presente com ou sem reserva de poderes se assim lhe convier.

Rio de Janeiro, _____.



RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES

RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES

Qualificação, vem apresentar a entrega das chaves do imóvel situado na Rua _____.

Comunica ainda que o imóvel é entregue em perfeitas condições de habitabilidade, pintado, livre e desimpedido de pessoas e coisas.

Rio de Janeiro, _____.





DIREITO DE PREFERÊNCIA

Qualificação, locatário (a) do imóvel citado acima, comunica que em resposta à correspondência datada de _____, não possui interesse na compra do imóvel.

Desta forma, estamos à disposição para mostrar o imóvel aos eventuais pretendentes à compra do bem, mediante combinação prévia de dia e hora (artigo 23, inciso IX da Lei nº 8.245/91).

Rio de Janeiro, _____.

Atenciosamente,

Locatário (a)





NOTIFICAÇÃO DE ENTREGA DE IMÓVEL

NOTIFICAÇÃO DE ENTREGA DE IMÓVEL

Qualificação, locatário (a) do imóvel supra, notifico através desta, que o imóvel será desocupado a partir de 30 (trinta) dias corridos, a contar do recebimento desta Notificação, conforme Contrato de Locação firmado em _____ e de acordo com a disposição contida no artigo 6º da Lei 8.245/91.

Rio de Janeiro, _____.

Locatário (a)



NOTIFICAÇÃO DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

NOTIFICAÇÃO DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Locatário (a)

Venho por meio desta comunicar que, de acordo com a cláusula _____ do contrato de locação firmado entre as partes em _____, referente ao imóvel situado na Rua _____, a partir do dia ____, o valor do aluguel mensal passará a ser de R\$ _____ (_____), tendo em vista o índice de correção _____ previsto em contrato.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, _____

Locador



NOTIFICAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O (A) locador (a) do imóvel situado na Rua _____, vem realizar a NOTIFICAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL dentro do prazo de ____ dias.

O contrato de locação foi firmado com duração de _____.

Foi enviada correspondência e recebida pelo (a) locatário (a) comunicando que após o término da locação, o contrato não seria renovado por motivos pessoais do (a) locador (a).

Assim, conforme previsão do artigo 46 da Lei nº 8.245/91, após o prazo de contrato determinado acaba o prazo estipulado, independentemente de qualquer notificação, aviso, ou seja, o contrato já findou desde o dia _____.

Desta forma, solicitamos que o imóvel seja entregue em 48 horas a contar do recebimento desta Notificação.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, _____

Locador (a)



NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR FALTA DE PAGAMENTO

Locador (a), qualificação, vem através desta, NOTIFICÁ-LO (A) a desocupar o imóvel citado até o dia _____, uma vez que até a presente não houve o pagamento do aluguel referente aos últimos 3 (três) meses.

Ressalte-se que apesar das inúmeras correspondências enviadas, ligações telefônicas e mensagens eletrônicas (conforme comprovantes anexos), todas as tentativas de acordo foram ignoradas, não restando outra alternativa a não ser o teor desta missiva.

Informamos que caso não ocorra a desocupação voluntária dentro do prazo estabelecido, será ajuizada ação judicial objetivando a retomada do imóvel.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, _____.

Locador (a)

Perguntas e Respostas





Perguntas e Respostas

O locatário entregou a casa ao locador sem pintar as grades e a parte externa alegando que não consta no contrato. Como proceder?

R: Se imóvel foi entregue ao locatário pintado, em condições e não houve ressalva por parte do mesmo, a pintura das grades e da parte externa deverá ser efetuada pelo inquilino.

Além disso, uma das obrigações do locatário elencadas no artigo 23, inciso III da Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), é a de restituir o imóvel finda a locação no estado em que recebeu, ressalvadas as deteriorações do seu uso normal.

O locador deverá constar do recibo de entrega provisória das chaves que será procedida a vistoria, ficando o locatário e seus fiadores responsáveis pela reparação dos danos, respondendo pelos consertos, pinturas, aluguéis, encargos e demais cominações até a entrega das chaves, além de eventuais débitos.

Fiz um contrato de locação direto com o locador, mas estou com dificuldades em pagar o aluguel. Meu contrato é de 30 (trinta) meses e ainda está em vigor. O locador pode liberar a multa?

R: É possível desde que o locador concorde com a liberação ou eventual redução do valor.



Sou obrigado a fazer a vistoria sempre por escrito?

R: Sempre aconselhamos que sim, para que o locador, locatário e a administradora possam ter a garantia e segurança de que tudo foi devidamente registrado e sirva de prova e consulta a qualquer momento.

A locadora do meu imóvel faleceu. A quem pagarei o aluguel agora?

R: De acordo com o artigo 10 da Lei 8.245/91 (Inquilinato), morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Meu proprietário quer cobrar o aluguel antecipado. Ele pode fazer isso?

R: O artigo 42 da Lei 8.245/91 dispõe que não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

O imóvel que aluguei foi vendido. Qual o prazo que tenho para desocupar?

R: Se o imóvel for vendido durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel, de acordo com as disposições do artigo 8º da Lei 8.245/91.

Locatário está atrasando o aluguel. Quanto tempo devo esperar para ajuizar a ação?

R: A lei não estipula um prazo mínimo, podendo a ação ser ajuizada no dia seguinte ao vencimento do aluguel.



Qual a diferença entre reajuste e revisão de aluguel?

R: Reajuste é o aumento no valor do aluguel que ocorre anualmente e está previsto no contrato de locação firmado entre as partes. Revisão é quando acontece alguma mudança no imóvel que interfira no valor do aluguel.

Aluguei um imóvel no Rio de Janeiro e fui transferida para Minas Gerais. Preciso pagar multa?

R: O parágrafo único do artigo 4º da Lei 8.245/91 explica que o locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Posso alugar meu imóvel sozinho ou preciso de uma administradora?

R: Pode, mas aconselhamos que contrate uma administradora para que tenha a segurança e garantia da prestação de serviço satisfatória, tendo em vista a experiência e facilidade no entendimento da legislação e gestão de conflitos.

A quem cabe a descupinização do imóvel: locador ou locatário?

R: Caso seja constatado que iniciou antes da locação é de responsabilidade do locador. Tendo o problema ocorrido posteriormente, o locatário deverá pagar pela descupinização.



Preciso alugar um imóvel para fazer um curso que irá durar 60 (sessenta) dias, mas não quero uma locação tão longa. O que posso fazer?

R: Os artigos 48 a 50 da Lei 8.245/91 tratam da locação para temporada, que se enquadra no seu caso, onde a locação não poderá ter um prazo superior a 90 (noventa) dias. O locador poderá receber antecipadamente os aluguéis e encargos e exigir, concomitantemente, uma das garantias previstas na lei.

O que significa denúncia vazia, termo tão usado em locação?

R: Significa a prerrogativa que o locador tem de ao final da locação com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses pedir a desocupação do imóvel alugado sem precisar justificar o pedido, conforme previsto no artigo 46 da Lei 8.245/91.

Por que muitos locadores e administradoras recusam fiador de outro estado?

R: Porque em caso de ajuizamento de ação, as despesas serão elevadas tendo em vista o deslocamento do advogado para outro estado a fim de resolver eventuais problemas e realizar a audiência, que se for adiada, causará mais transtornos e prejuízos.

Atualmente quais são as garantias aceitas na locação de imóveis?

R: O artigo 37 da Lei 8.245/91 elenca as garantias locatícias permitidas por lei, dentre elas, caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de investimento.



Se o locatário efetuar mudanças no imóvel será indenizado?

R: O artigo 35 da Lei 8.245/91 disciplina que salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. Quando se tratar de benfeitorias voluptuárias, estas não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel (artigo 36 da Lei 8.245/91).

A locatária está exigindo a emissão de nota fiscal correspondente ao pagamento do aluguel e demais encargos. É cabível?

R: A expedição de nota fiscal é feita após a transação de venda de produtos ou prestação de serviços e serve para o recolhimento de impostos, circulação de mercadoria e/ou sobre serviço.

Desta forma, o documento correto para comprovar o pagamento do aluguel e encargos da locação é o recibo.

O cônjuge também precisa assinar o contrato de locação?

R: A lei exige a vênua conjugal apenas quando o contrato de locação é celebrado por prazo igual ou superior a dez anos (artigo 3º da Lei 8.245/91).

Efetuei uma sublocação do imóvel e não comuniquei ao locador. Ele descobriu e disse que eu era obrigada a fazê-lo. Isso procede?

R: Sim, de acordo com o artigo 13 da Lei 8.245/91, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.



A locatária ofereceu pagar 1 (um) ano de aluguel antecipado. Se eu aceitar, posso ter algum problema?

R: Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário: I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos (artigo 43, inciso I da Lei 8.245/91).

Data de Publicação:
Fevereiro de 2023

Manual do Locatário

Versão 1.0

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



 **Facebook** facebook.com/abadiassoc

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





REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO INSTITUCIONAL





MANUAL DO LOCATÁRIO
