

PASSO A PASSO
PARA UMA

LOCAÇÃO

SEGURA



Desenvolvido por

MATTOS FILHO >

Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados

Em parceria com

 **Caritas**
Arquidiocesana de SÃO PAULO

1

FORMALIZAÇÃO



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

? QUAL A FUNÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO?

O contrato de locação é o documento pelo qual as partes interessadas estabelecem as condições da locação, além dos direitos e obrigações do locador (quem tem direito sobre o imóvel) e do locatário (quem ocupa).

? NO BRASIL, QUAL É A FORMA MAIS SEGURA PARA SE FORMALIZAR UMA LOCAÇÃO, A ESCRITA OU A VERBAL?

Recomendamos que o contrato de locação seja celebrado por escrito para garantir que os direitos e obrigações ajustados entre partes serão observados.

Os contratos verbais também são possíveis, mas, em caso de divergência, as partes deverão comprovar aquilo que foi combinado, o que nem sempre é fácil. Neste caso, aplica-se o disposto na Lei do Inquilinato em relação às obrigações e direitos das partes.

⚠️ ATENÇÃO: Como, no contrato verbal, não há um documento que especifique as condições da locação, é sempre importante que as partes guardem evidências que comprovem o que foi acordado.

A falta de comprovação dos termos acordados pode trazer prejuízos ao locatário, que pode ser obrigado a:

1. desocupar o imóvel antes do prazo contratado, caso o locador venha alegar que o locatário está descumprindo as condições do contrato verbal; e/ou
2. pagar valores diferentes daqueles que haviam sido combinados com o locador.



CLÁUSULAS E INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

? O QUE DEVE ESTAR PREVISTO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO?

É fundamental que o contrato de locação contenha, no mínimo:



1. qualificação das partes (nome completo, documento de identidade, endereço residencial, estado civil);
2. valor do aluguel a ser pago mensalmente e demais encargos de responsabilidade do locatário;
3. dia de vencimento do aluguel e multas por falta de pagamento;
4. índice de correção anual do valor do aluguel, se for o caso;
5. prazo da locação; e
6. modalidade de garantia a ser adotada, se for o caso.



1

FORMALIZAÇÃO



PRAZO E VALOR

? COMO FUNCIONA A DETERMINAÇÃO DO PRAZO DO ALUGUEL?

O contrato de locação pode ser celebrado por qualquer prazo. Em geral, as locações residenciais têm prazo mínimo de 30 meses.

? AS PARTES PODEM TERMINAR A LOCAÇÃO ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DO CONTRATO?

O locador não pode terminar a locação e retomar o imóvel antes do término do prazo a menos que o locatário venha a descumprir as suas obrigações contratuais (deixe de pagar o aluguel e os encargos, cause danos ao imóvel).

No caso das locações verbais, além da hipótese de inadimplemento, o locador só pode retomar o imóvel passados 5 anos, ou se for para uso próprio ou de seus familiares próximos, ou se for para realização de obras que aumentem a área do imóvel ou de demolição e nova construção aprovada pelas autoridades.

Em qualquer caso de rescisão, ainda que por descumprimento do locatário, o locador deve entrar com ação de despejo contra o locatário na Justiça.

O locatário, porém, pode devolver o imóvel a qualquer tempo, pagando uma multa (em geral, de 3 aluguéis), que deve ser reduzida no tempo. Assim, por exemplo, se as partes estipularam que o contrato seria de 3 anos e o locatário decidiu devolver o imóvel ao término do 2º ano, o locatário pagará apenas 1 aluguel de multa.

? O QUE ACONTECE QUANDO O PRAZO TERMINA?

Se o locador não se manifestar quanto à intenção de retomar o imóvel, o contrato é prorrogado por prazo indeterminado: o locatário pode continuar ocupando o imóvel, pagando os aluguéis e demais encargos da locação. No entanto, o locador poderá terminar a locação a qualquer tempo concedendo o prazo de 30 dias para desocupação pelo locatário.

? COMO FUNCIONA A DETERMINAÇÃO DO PRAZO DO ALUGUEL?

As partes do contrato de locação também são livres para negociar o valor do aluguel. Em geral, além do aluguel o locatário também fica responsável pelo pagamento:

1. as despesas de consumo (água e esgoto, energia elétrica, gás);
2. do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da taxa de lixo, se houver; e
3. dos encargos de condomínio, se for o caso.

? A FALTA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL GERA ALGUMA PENALIDADE?

A falta de pagamento dos aluguéis e encargos pode gerar o pagamento de multa de até 10% sobre o valor devido, mais juros de 1% ao mês, além de correção monetária desde a data do vencimento até a data do pagamento da dívida.



VISTORIA

? DEVO REALIZAR A VISTORIA NO IMÓVEL?

Apesar de não ser obrigatória, é importante a realização de vistoria no imóvel antes do início da locação para registrar o estado do imóvel neste momento, evitando assim discussões futuras sobre os reparos que são de responsabilidade do locatário na ocasião da devolução. O laudo de vistoria deve ter fotos e a descrição dos eventuais defeitos nele existentes, e deve ser assinada e rubricada por ambas as partes.

Ao término da locação, é comum que as partes realizem nova vistoria para comparar o estado do imóvel e verificar a necessidade de reparos.

Para evitar quaisquer prejuízos futuros, a vistoria só deverá ser assinada pelo locatário quando ele concordar com todos os termos do relatório a respeito do estado do imóvel, caso contrário ele poderá ser demandado a pagar por danos existentes no imóvel antes do início da locação.



2

TIPOS DE GARANTIA

? QUAL A FUNÇÃO DA GARANTIA?

As garantias são exigidas para assegurar o cumprimento das obrigações do locatário conforme previstas no contrato de locação. Assim, caso o locatário deixe de cumprir qualquer obrigação do contrato, o locador poderá buscar receber valores não pagos pelo locatário por meio da execução da garantia oferecida.

O locador não pode exigir mais de uma garantia.



CAUÇÃO

? COMO FUNCIONA O PAGAMENTO DA CAUÇÃO?

A caução poderá ser apresentada na forma de bens móveis e imóveis, ou em valor em dinheiro que não poderá ser superior a três meses do aluguel acordado no contrato de locação.

? O VALOR DA CAUÇÃO PODE SER PAGO EM DINHEIRO OU DEPOSITADO EM QUALQUER CONTA?

Sim. É importante que conste do contrato de que forma foi efetuada a caução, e que o locatário guarde o respectivo comprovante de depósito ou recibo, conforme o caso.

? QUANDO RECEBEREI O VALOR DA CAUÇÃO DE VOLTA?

O valor pago como caução no início da locação deverá ser devolvido pelo locador ao término da locação, com os acréscimos da poupança no período.

? A CAUÇÃO PODERÁ SER UTILIZADA PARA OUTROS FINS?

O valor pago como caução poderá ser retido pelo locador e compensado com a dívida do locatário caso o locatário deixe de efetuar o pagamento dos aluguéis.

Se o valor da caução (com os acréscimos da poupança) for maior que os valores devidos pelo locatário, o locador deverá reembolsar a diferença ao locatário. Se o valor da caução for inferior à quantia devida pelo locatário, então o locatário deverá pagar ao locador essa diferença.



FIANÇA

? O QUE É A FIANÇA?

A fiança é uma garantia pessoal oferecida por um terceiro (fiador) que assina o contrato de locação junto com as partes, assumindo as obrigações contratuais caso o locatário não as cumpra.

? QUAIS DOCUMENTOS PRECISAM SER APRESENTADOS AO SE OPTAR PELA FIANÇA?

Geralmente o locador exige que o fiador apresente evidência de que possui patrimônio suficiente para pagar eventuais dívidas do locatário, como a comprovação de propriedade de um imóvel, por exemplo.



ATENÇÃO: A contratação de "fiador profissional" (pessoa que cobra para oferecer fiança para o locatário) não é recomendada. Apesar de não ser ilegal, poderá causar prejuízos ao locatário decorrentes de golpes e/ou fraudes, que são comuns nesse tipo de serviço.

3

FORMALIZAÇÃO DE PAGAMENTO



? COMO O PAGAMENTO DO ALUGUEL DEVE SER FEITO?

O pagamento do aluguel poderá ocorrer por meio de:

1. depósito bancário;
2. TED (transferência eletrônica bancária);
3. boleto bancário; ou
4. dinheiro.

? QUANDO DEVO PAGAR O ALUGUEL?

O pagamento do aluguel deverá ser realizado no dia de vencimento estipulado no contrato de locação ou, quando não houver data estabelecida no contrato, até o 6º dia útil do mês subsequente ao vencido, não podendo ser em regra exigido pelo locador em data anterior.

? O LOCADOR PODE EXIGIR O PAGAMENTO ANTECIPADO DO ALUGUEL?

O pagamento somente poderá ser cobrado de forma antecipada se:

1. não for constituída nenhuma garantia; ou
2. nas locações por temporada (prazo de até 90 dias).



COMPROVANTE DE PAGAMENTO E RECIBO



COMO COMPROVAR O PAGAMENTO DO ALUGUEL?

Seja qual for a forma de pagamento do aluguel, é fundamental que o locatário guarde todos os comprovantes de pagamentos realizados.

Caso o pagamento do aluguel seja feito em dinheiro, o locatário deve exigir, no ato do pagamento, a apresentação de recibo pelo locador, o qual deve ser mantido durante todo o prazo de duração do contrato de locação, para que o locatário possa facilmente demonstrar que pagou os aluguéis em eventual discussão judicial ou extrajudicial com o locador.



DESPEJO



COMO FUNCIONA O DESPEJO?

Caso o locatário não cumpra com as obrigações previstas no contrato de locação ou não desocupe o imóvel ao término do prazo após notificação do locador, o locador entre com uma ação de despejo para buscar a retomada do imóvel e receber os aluguéis em atraso, se for o caso.

Quando a ação de despejo estiver fundamentada na falta de pagamento de aluguéis e encargos, o locatário e/ou o fiador poderão evitar a rescisão fazendo o pagamento da dívida no prazo de 15 (quinze) dias contados da citação do despejo, acrescidos das penalidades do contrato, juros de mora e honorários advocatícios (que podem chegar a 20% se assim estipular o contrato).

4

LIMITES DOS PODERES DO LOCADOR

? O LOCADOR TEM DIREITO DE ENTRAR A QUALQUER MOMENTO NO IMÓVEL ALUGADO?

Não. Após a celebração do contrato de locação, o locador só poderá entrar no imóvel na presença do locatário. O locatário é obrigado a permitir a vistoria do imóvel pelo locador, mediante combinação prévia de dia e hora.

? O COMPORTAMENTO DO LOCADOR É ABUSIVO. POSSO REGISTRAR UM BOLETIM DE OCORRÊNCIA CONTRA ELE?

Sim. Apesar de deter a propriedade do imóvel, condutas abusivas do locador devem ser levadas à polícia para o registro de boletim de ocorrência.

Comportamentos como ameaças, violação de correspondência, violação de domicílio, furto de objetos e valores por parte do locador são inaceitáveis e caracterizam crimes que devem ser denunciados à polícia.

Nesse tipo de situação, é muito importante que a comunicação de crime ou contravenção penal pelo locatário-vítima esteja acompanhada do maior número de informações e provas possível.

? O QUE ESPERAR APÓS O REGISTRO DE BOLETIM DE OCORRÊNCIA?

Após o registro, é possível que o locatário-vítima, testemunhas e o locador-investigado sejam intimados a depor para dar prosseguimento à investigação.

Em todo caso, vale destacar que processos investigativos e, eventualmente, o processamento de uma ação penal podem levar tempo além de gerarem situações de exposição do locatário-vítima e um possível contato com o locador-investigado.



5

BENFEITORIAS



? O QUE SÃO BENFEITORIAS?

Benfeitorias são obras e/ou reparos realizados no imóvel a fim de melhorar sua estrutura, sua conservação ou até mesmo recuperá-lo no todo ou em parte.

? AS BENFEITORIAS DEPENDEM DE AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR?

Em geral, as alterações ao imóvel devem ser previamente autorizadas pelo locador e é muito importante que essas autorizações sejam documentadas pelo locatário para evitar futuras discussões com o locador a respeito. As benfeitorias necessárias (que garantem a conservação e utilização do imóvel) poderão ser indenizadas pelo locador desde que o contrato não estabeleça o contrário. As demais benfeitorias: úteis (que facilitam o uso do imóvel) ou voluptuárias (que embelezam o imóvel) não são indenizáveis. As benfeitorias realizadas e não indenizadas pelo locador poderão ser retiradas ao término do contrato desde que a remoção não cause danos ao imóvel.



PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS

Quando se tratar de benfeitorias necessárias para assegurar condições básicas de moradia, recomenda-se:



1

O envio de notificação ao locador especificando a necessidade de proceder com os reparos



2

Que o locatário guarde todos os comprovantes de pagamento de serviços e/ou materiais utilizados



3

Guarde fotos das condições anteriores aos reparos

6

SUBLOCAÇÃO



? O QUE É A SUBLOCAÇÃO E COMO FUNCIONA?

A sublocação ocorre quando o locatário aluga o imóvel ou parte dele para outra pessoa, que se torna o sublocatário e passa a ser responsável pelas despesas de moradia (aluguel, taxas, etc) ou parte delas.

A sublocação deve ser previamente autorizada pelo locador.

? O CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DEVE OBSERVAR ALGUM REQUISITO?

O contrato de sublocação deve respeitar as regras do contrato de locação celebrado anteriormente, o prazo de vigência da sublocação deverá ser o mesmo da locação e o aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação.

7

POSSIBILIDADES DE **NEGOCIAÇÃO**



? A RENEGOCIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL É PERMITIDA?

As partes podem fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel. Se as partes não entrarem em acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, para ajustá-lo ao preço de mercado. Assim, por exemplo, caso os aluguéis na mesma região tenham diminuído de valor, o locatário poderá pedir para o juiz determinar a redução do aluguel pago.

A perda de emprego ou uma situação de pandemia não permitem que o locatário automaticamente deixe de pagar os aluguéis se não houver acordo, podendo o locador ingressar com ação de despejo em caso de não pagamento.

? A RENEGOCIAÇÃO DO ALUGUEL PRECISA SER FORMALIZADA?

É importante que todos os acordos entre as partes sejam formalizados, de preferência por meio da assinatura de aditamento ao contrato de locação, assinado por todas as partes.