

Locação na prática: Fases pré-contratual, contratual e pós-contratual

Kézya Polyana Vidal Belo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1. LOCAÇÃO – FASE PRÉ-CONTRATUAL	7
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAIS E RESIDENCIAIS	7
1.2 RECEPÇÃO DO IMÓVEL PELA IMOBILIÁRIA	13
1.2.1 Cuidados: análise dos documentos do locador e do imóvel	13
1.2.2 A importância da vistoria de entrada	17
1.3 CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO	19
1.3.1 Da procuração ou contrato de administração	20
1.3.2 Custos com a intermediação da locação	22
1.3.3 Anúncio do imóvel	23
1.4 NEGOCIAÇÃO	26
1.4.1 O aluguel	26
1.4.2 Prazo da locação	27
1.4.3 A garantia	28
1.5 ANÁLISE DE FICHA CADASTRAL DO FUTURO À INQUILINO.....	29
2. LOCAÇÃO FASE CONTRATUAL	34
2.1 TIPOS DE LOCAÇÕES	34
2.2 FORMAS DE PAGAMENTO DO ALUGUEL	38
2.2.1 Antecipação de pagamento de aluguéis	41
2.2.2 Cláusula penal	41
2.3 RESPONSABILIDADE PELA DESPESA NA LOCAÇÃO	43
2.4 GARANTIAS E SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIAS	45
2.5 VÍCIO NO IMÓVEL	49
2.6 BENFEITORIAS	50
2.7 NÃO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS	52
3. VENDA DE IMÓVEL LOCADO	54
3.1 DIREITO DE PREFERÊNCIA	54
3.2 DENÚNCIA DA LOCAÇÃO	58
4. LOCAÇÃO - FASE PÓS CONTRATUAL	61
4.1 TÉRMINO DA LOCAÇÃO	61



4.1.1 Denúncia vazia e denúncia cheia.....	67
4.1.2 Vistoria de saída	67
4.2 COBRANÇA DE LOCATIVOS E ACESSÓRIOS NÃO PAGOS	70
4.3 A PRESTAÇÃO DE CONTAS	75
ANEXO I	79
MINI CURRÍCULO	81

Ao final desta aula, você será capaz de:

- Identificar o que é locação e as etapas que envolvem a locação;
- Compreender o que a lei do inquilinato e o código civil abrange;
- Diferenciar possuidor do bem de usufrutuário e fideicomissário;
- Identificar os principais cuidados na recepção do imóvel pela imobiliária;
- Reconhecer as principais fraudes que ocorrem em locações;
- Compreender a importância da vistoria de entrada no processo de locação.
- Reconhecer os itens necessários para elaborar o contrato de administração ou intermediação;
- Compreender a importância das fichas do locador e no imóvel;
- Identificar os principais cuidados nos anúncios do imóvel.
- Atentar para a situação do mercado imobiliário para locações;
- Atentar os efeitos do prazo contratual na locação residencial negociação do imóvel;
- Reconhecer a importância da análise da ficha cadastral e o que deve ser analisado;
- Conhecer os diferentes tipos de locações;
- Conhecer casos problemáticos sobre emissão de alvará de funcionamento na locação e a responsabilidade do locador e locatário sobre informações e obtenção;
- Reconhecer as questões jurídicas para renovação do contrato;
- Compreender os principais cuidados com a cobrança dos aluguéis;
- Identificar quais as despesas devem ser pagas pelo locador e pelo locatário;
- Conhecer, identificar e diferenciar os tipos de garantias locatícias;
- Reconhecer o que são vícios do imóvel e quem é responsável pelo pagamento;
- Diferenciar os tipos de benfeitorias identificando quem é responsável pelo pagamento;

- Compreender as ações a serem realizadas quando não ocorrer pagamento do aluguel;
- Identificar as questões relativas a venda do imóvel locado;
- Compreender o direito de preferência;
- Reconhecer as questões relativas a denúncia de locação;
- Analisar os principais itens a serem observados ao término da locação;
- Identificar os itens necessários na vistoria de saída;
- Compreender as regras na entrega antecipada do imóvel;
- Reconhecer os procedimentos necessários para as ações de despejo;
- Conhecer os meios de cobrança extrajudicial e judicial após o fim da locação;
- Identificar os itens necessários para a prestação de contas.

INTRODUÇÃO

Bem-Vindo ao Curso de Locação na prática: fases pré-contratual, contratual e pós contratual. É uma satisfação ter você neste curso.

Neste curso vamos estudar a Lei n. 8.245/91¹, conhecida como Lei do Inquilinato, ou Lei de Locações, de uma forma diferente. Vamos partir das etapas cronológicas que envolvem a locação, focando no dia a dia das experiências que envolvem a locação antes, durante e depois do contrato, ou seja, desde a captação do imóvel pela imobiliária e corretores até a rescisão do contrato com a devolução do imóvel pelo locatário e prestação de contas ao locador.

Conhecendo as diferentes etapas da locação você poderá separar o procedimento de atendimento ao locador e ao locatário didaticamente, prevenindo responsabilidade civil à imobiliária ou ao corretor.

No primeiro capítulo, veremos a fase pré-contratual para entendermos os conceitos de locação e os cuidados necessários neste primeiro momento, desde a recepção do imóvel, passando pelo contrato, as negociações de prazo e valores e finalizando com a importância da análise da ficha cadastral.

Na sequência apresentamos a fase contratual com os principais pontos problemáticos e como prever e lidar com cada situação do dia a dia da locação.

No terceiro capítulo, o assunto é a venda do imóvel locado: como funciona o direito de preferência e o que é denúncia da locação são os tópicos que veremos.

Por último, estudaremos a fase pós-contratual, conhecendo os passos para finalizar o contrato, a vistoria de saída e a prestação de contas.

Bom curso!

¹ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm

1. LOCAÇÃO – FASE PRÉ-CONTRATUAL

Ao final desta aula você será capaz de:

- Identificar o que é uma locação;
- Compreender o que a lei do inquilinato e o código civil abrange;
- Diferenciar possuidor do bem de usufrutuário e fideicomissário.
- Identificar os principais cuidados na recepção do imóvel pela imobiliária;
- Reconhecer as principais fraudes que ocorrem em locações;
- Compreender a importância da vistoria de entrada no processo de locação;
- Reconhecer os itens necessários para elaborar o contrato de administração ou intermediação;
- Identificar os principais cuidados nos anúncios do imóvel;
- Atentar aos efeitos do prazo contratual na locação residencial;
- Reconhecer a importância da análise da ficha cadastral e o que deve ser analisado.

Neste capítulo estudaremos a fase que antecede a **locação** - a fase pré-contratual. Esta fase compreende desde a recepção do imóvel pela imobiliária, contratos com o locador até o fechamento do negócio com o locatário com a formação do contrato de locação. E, no percurso, a Lei do Inquilinato será aplicada.

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

O QUE É LOCAÇÃO?

Antes de analisar as fases do contrato de locação é preciso que você saiba o que é a **locação**. Vamos ver o que diz o artigo 565 do Código Civil:

O QUE DIZ A LEI?

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Em outras palavras, locação é o contrato pelo qual **uma pessoa (ou mais)** se obriga a **entregar uma coisa à outra** mediante pagamento de valor a título de aluguel. Temos então a figura do **locador**, que é a pessoa que cede o imóvel para outra. E a figura do **locatário**, que é a pessoa que recebe o bem e paga o aluguel ao locador. Falaremos mais sobre o locador e sobre o locatário adiante.

Mas nem toda locação é regulada pela Lei do Inquilinato.

QUAIS LOCAÇÕES SE APLICA A LEI N. 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO/LOCAÇÕES)?

Para regulamentar as relações locatícias existe a Lei n. 8.245/91 que é apelidada de Lei de Locação, ou do Inquilinato. Todavia, há casos em que a locação será regida pelo Código Civil, ou outra lei específica. E, para saber identificar qual lei será aplicada, é preciso fazer a leitura do artigo 1º da Lei do Inquilinato, que dispõe o seguinte:

O QUE DIZ A LEI?

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. **Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:**

a) **as locações:**

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) **o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.**

Você deve ter percebido que o enunciado do artigo 1º dispõe sobre a regulação de imóvel urbano pela Lei do Inquilinato. Ocorre que existem imóveis situados na zona rural que também poderão ser regulados pela lei citada. Isso porque os critérios que caracterizam um imóvel como urbano ou rural são:

O critério da destinação pode ser entendido como o uso do imóvel coerente com os tipos de locações previstas na lei aqui estudada, ou seja, residencial, não residencial e temporada (artigos 46 a 57).

Quanto ao critério da localização, o imóvel rural deve atender aos elementos elencados no parágrafo 2º do artigo 32 do Código Tributário Nacional (CTN).

O QUE DIZ A LEI?

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Voltando ao artigo 1º da Lei de Locações, pode-se concluir que os imóveis de propriedade particular (pessoas físicas ou jurídicas), urbanos ou rurais, destinados a fins residenciais ou não (comercial, industrial, temporada), serão regidos pela Lei do Inquilinato, excetuando-se as hipóteses elencadas no artigo 1º da lei citada. Os demais serão regidos pelo Código Civil (artigo 565 a 578) ou lei específica.

Para esclarecer melhor a questão do imóvel rural, imagine que você foi procurado para fazer a locação de um imóvel construído à margem de uma estrada, para instalação de um restaurante, junto a um posto de combustíveis. Esse posto está localizado na zona rural de um município. Serão aplicadas no contrato e na locação as regras da Lei n. 8.245/91 ou do Código Civil?

Hoje se encontra solidificado no Judiciário e entre os autores, o seguinte entendimento: o que determina se é aplicável ou não a Lei do Inquilinato é a destinação econômica ou uso econômico do imóvel, e não sua localização.

Assim, aplica-se a Lei às locações que, mesmo estando em zona rural, não são destinadas à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.

Portanto, aplica-se às locações de imóveis destinados à residência, ao comércio e à indústria.

Em relação à **União, Estados e Municípios, suas autarquias e fundações**, é interessante esclarecer que estes podem figurar como locatários, sendo aplicada a Lei do Inquilinato à relação. A Lei do Inquilinato não se aplica somente aos casos em que esses entes são os proprietários do imóvel.

Igualmente, é interessante explicar que as **vagas de garagem** incorporadas à unidade/imóvel (vaga vinculada a apartamento, loja, entre outros) são regidas pela Lei do Inquilinato. Já aquelas vagas autônomas ou de espaço de estacionamento (vagas alugadas separadamente/ sem vínculo com imóvel submetido à Lei do Inquilinato), são regidas pelo Código Civil. No caso dos contratos de **arrendamento**, também conhecidos como leasing, é importante lembrar que se trata de um contrato misto, que envolve locação com possibilidade de venda.

No caso de arrendamento rural, se aplica o Código Civil e lei específica (arrendamento – Lei n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), conforme disposto no artigo 1º da Lei do Inquilinato. Para esclarecer, vale citar o julgado do Tribunal de Justiça do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE ARRENDAMENTO AGRÍCOLA - ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE RURAL - NATUREZA SIMILAR AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO - PRAZO DE PRESCRIÇÃO - ARTIGO 206, §3º, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AFASTAMENTO DA VERBA FIXADA - RÉU REVEL. **"Em linhas gerais, o arrendamento rural não difere dos contratos de locação previstos no Código Civil. Trata-se de modalidade de locatio rei, na qual o arrendador cede ao arrendatário o uso e gozo de imóvel rural com o objetivo de exploração agrícola, pecuária ou semelhante, em troca de remuneração em dinheiro, equivalente a aluguel.** Uma vez reconhecida a natureza locatícia do contrato de arrendamento rural, nos termos do art. 206, § 3º, I do prestação de aluguéis do negócio jurídico em questão prescreve em três anos. (...) (TJMG. 1 - Processo: Apelação Cível 1.0672.10.005282-4/001. 0052824- 71.2010.8.13.0672 (1). Relator(a): Des.(a) Elpídio Donizetti. Data de Julgamento: 07/02/2012. Data da publicação da súmula: 13/02/2012)". RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

RELEMBRANDO

As locações reguladas pela Lei n. 8.245/91 são aquelas que *não se encontram* elencadas no rol do artigo 1º desta lei.

QUEM PODE SER LOCADOR?

Agora que você já sabe o que é locação e as hipóteses em que a Lei do Inquilinato é aplicada, é importante saber também quem pode ser locador.

Como citado anteriormente, o locador é a pessoa que cede o uso do bem para outra, visando receber como remuneração valores a título de aluguel. Mas será que só pode ser locador quem é proprietário do bem?

O Superior Tribunal de Justiça já esclareceu esta dúvida ao firmar o entendimento que para ser **locador** a pessoa, física ou jurídica, não precisa ser o proprietário, conforme informativo n. 0515: "O locador, ainda que não seja o proprietário do imóvel alugado, é parte legítima para a propositura de ação de despejo".

Então quem pode ser locador? Vamos elencar as pessoas mais comuns que figuram como Locadores.

PROPRIETÁRIO

Ele é conhecido como o dono do imóvel. O artigo 1.228 do Código Civil diz que “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Importante ressaltar que na legislação brasileira a propriedade de bem imóvel só é transferida ou adquirida, por ato entre vivos, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227 do Código Civil. **Assim só é proprietário aquele que consta como tal na matrícula do imóvel junto ao Serviço de Registro de Imóveis.**

POSSUIDOR

É aquele que exerce alguma das faculdades do proprietário, principalmente o uso e o gozo do imóvel. Ele tem o bem como se fosse seu, geralmente que paga o IPTU e tem seu nome no cadastro do imóvel junto ao Município. Entretanto, não consta como proprietário na matrícula do imóvel. Esses possuidores têm potencial de proprietários, pois se alcançarem o tempo exigido pela lei podem adquirir o bem por meio de usucapião. Todavia, como o possuidor tem o bem como seu, ele pode ceder em locação para outra pessoa, embora não seja proprietário.

Esses dois são os mais comuns que figuram como locadores de imóveis. Contudo o artigo 7^a da lei estudada cita outros dois, sendo **Usufrutuário e Fideicomissário**. Quem são esses? Vamos descobrir.

USUFRUTUÁRIO

É aquele que pode usufruir, ou seja, que pode desfrutar, colher os frutos de um bem sem ser proprietário. Nossa Legislação estabelece que a constituição do usufruto se dá mediante registro do Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.391 do Código Civil. Assim, será usufrutuário aquele que assim contar na matrícula do imóvel. Um exemplo para esclarecer o locador usufrutuário é do pai que doa o imóvel para seu filho, mas mantém o usufruto do bem de forma vitalícia (por toda a vida do pai). Esse pai poderá alugar o imóvel e figurar como locador embora já não seja o proprietário.

FIDEICOMISSÁRIO

É aquele que embora não concebido (não nascido, nem gerado) é destinatário final da herança. Para ficar mais claro, veja o exemplo: O avô (fideicomitente) deixa um imóvel para seu **futuro neto** (fideicomissário), ainda não concebido ou gerado. Mas antes desse neto ser concebido o imóvel fica com o seu filho, sucessor hereditário (fiduciário), estipulando que quando o neto nascer tudo passe para sua propriedade. Mas enquanto o fideicomissário não nasce (o neto) o fiduciário tem a propriedade do bem, ainda que restrita e resolúvel, conforme artigo 1.953 do Código Civil.



**Material completo disponível
para assinantes**