

FACULDADE ESTÁCIO DE SÁ DE VITÓRIA  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO

**ALEXSANDER SÁ DOS SANTOS**

**LOCAÇÃO RESIDENCIAL  
E  
SEUS ASPECTOS GERAIS:  
O entendimento entre Locadores e Locatários**

Vitória  
2004

ALEXSANDER SÁ DOS SANTOS

**LOCAÇÃO RESIDENCIAL  
E  
SEUS ASPECTOS GERAIS:  
O entendimento entre Locadores e Locatários**

Projeto de Pesquisa apresentado à Disciplina  
Metodologia da Pesquisa Científica e Jurídica  
do Curso de Direito da Faculdade Estácio de  
Sá de Vitória.

Prof. José Ricardo de Moraes Lopes.

Vitória  
2004

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>7</b>
5.1	PARTES ENVOLVIDAS.....	7
5.2	CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	7
5.3	GARANTIAS DE LOCAÇÃO.....	8
5.4	DIREITOS E DEVERES NA LOCAÇÃO.....	12
5.5	RESPONSABILIDADE DAS ADMINISTRADORAS.....	12
5.6	REAJUSTE DO ALUGUEL.....	13
5.7	PAGAMENTO DO ALUGUEL.....	13
5.8	RESCISÃO DO CONTRATO.....	13
5.9	RETOMADA DO IMÓVEL PELO PROPRIETÁRIO.....	13
5.10	DESPEJO.....	14
5.11	DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO INQUILINO.....	15
5.12	DICAS ÚTEIS PARA QUEM VAI ALUGAR UM IMÓVEL.....	16
<b>6</b>	<b>CRONOGRAMA.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>18</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O déficit habitacional no Brasil encontra-se como preocupante problema, tanto o poder público quanto a iniciativa privada têm sido incapazes de superá-lo, fazendo com que a cada dia, aumente o número de pessoas que se sujeitam à condições sub-humanas de habitação.

O sistema financeiro da habitação não alcançou seu objetivo, não conseguindo proporcionar acesso à casa própria para a grande parcela da população.

O papel social da locação consiste em suprir tal deficiência, proporcionando o exercício do direito à moradia àqueles impossibilitados de adquirir a própria morada.

A locação é um contrato, isto é, a relação social prevista por manifestação de vontades das partes visando à constituição de obrigações.

O contrato de locação é o encontro de duas vontades (locador e o inquilino) em que as partes buscam alcançar a satisfação de seus interesses.

A locação predial urbana era regulada pela lei nº 6.649, de 126 de maio de 1979 (Lei do Inquilinato ou lei da locação), com as alterações posteriores mantidas no que com ela não for incompatível, às disposições do Código Civil e agora pela lei nº 8.245, de 21 de outubro de 1991.

A Lei do Inquilinato é uma norma complexa, cheia de minúcias, e exige muito cuidado no seu estudo.

A procura por uma moradia é sempre uma situação que requer muito cuidado. E alugar um imóvel é uma questão que gera muitas dúvidas, que tentaremos amenizar no trabalho acadêmico que apresento.

## **2 OBJETIVO**

Este projeto de pesquisa visa fornecer informações a fim de esclarecer dúvidas nas situações mais comuns na locação residencial, baseado na lei do inquilinato e com o objetivo de que os envolvidos realizem um bom negócio.

### **3 JUSTIFICATIVA**

Visando o número de pessoas que recorrem a locação residencial, seja o “locatário” para sua moradia, ou o “locador”, para utilizá-la como fonte de renda, ou as “imobiliárias e corretores de imóveis autônomos”, que representam uma ponte, ou seja, um elo de ligação entre as principais partes, o projeto acadêmico proposto busca esclarecer os aspectos gerais de uma locação residencial e principalmente salientar os direitos e deveres dos envolvidos.

#### **4 METODOLOGIA**

O projeto de pesquisa utiliza um método claro, com a finalidade de apresentar os aspectos gerais de uma locação residencial. Baseei-me nos livros apontados, contratos de locação, sites de internet e principalmente nas experiências do meu dia a dia em uma imobiliária.

## 5 REFERENCIAL TEÓRICO

### 5.1 PARTES ENVOLVIDAS

Locador é o representante ou proprietário do imóvel (senhorio).

Locatário é aquele que aluga o imóvel (inquilino).

### 5.2 CONTRATO DE LOCAÇÃO

Na locação de um imóvel, para maior garantia, as partes devem celebrar um contrato por escrito. As cláusulas deste documento devem ser lidas atentamente e, os espaços em branco, inutilizados. Uma via do mesmo, datada e assinada pelos envolvidos e por duas testemunhas que não tenham impedimentos legais deve ficar de posse do inquilino.

No contrato é necessário constar as seguintes cláusulas e requisitos:

- Nome e qualificação do locador, locatário e fiador, se houver;
- Descrição e endereço do imóvel locado;
- Valor do aluguel, índice e periodicidade do reajuste;
- Forma e local do pagamento;
- Modalidade de garantia apresentada (fiador, depósito prévio ou seguro fiança);
- Discriminação dos encargos a serem pagos (condomínio, água, luz, IPTU, etc);
- Destinação do imóvel (residencial ou comercial);
- Duração do contrato;
- Cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel;

- Termo de vistoria (descrição do estado de conservação do imóvel) que deve ser parte integrante do contrato.

### 5.3 GARANTIAS DE LOCAÇÃO

A Lei estabelece que o Locador poderá exigir como garantia da locação a caução, ou a fiança, ou, ainda, o seguro de fiança locatícia. Isto porque o Locador tem o direito de obter um tipo de segurança para o cumprimento do contrato por parte do Locatário. Entretanto, o Locador não poderá exigir mais que uma destas garantias. Na hipótese de constar do mesmo contrato de locação mais de uma garantia, dentro da melhor interpretação da Lei, prevalecerá a primeira que constar na ordem seqüencial dentro do contrato, as demais serão consideradas como não existentes.

- **Caução:** É um depósito em dinheiro ou a nomeação de um bem móvel ou imóvel de propriedade do Locatário, oferecidos como garantia das dívidas que possam vir a existir em relação à locação.

Quando a caução for realizada em dinheiro, o valor não poderá ultrapassar ao equivalente a 3 (três) meses de aluguel e, ainda assim, deverá ser depositado em caderneta de poupança especial, vinculada, que, ao final da locação, não havendo divergência quanto a débitos da locação, pertencerá ao Locatário.

O Locatário finda a locação e quitados os compromissos avençados, deverá obter autorização do Locador para levantar os valores depositados, bem como os rendimentos do período.

Se, ao final da locação, restar débito a ser pago pelo Locatário em favor do Locador poderão as partes, em conjunto, comparecer ao estabelecimento onde se encontra depositada a caução para levantar os valores existentes e ali acertarem os seus débitos e créditos.

Contudo, havendo divergência sobre o valor do débito do Locatário, não sendo possível a solução amigável para o litígio, o Locador deverá obter em juízo a apuração de seu crédito para, depois, mediante autorização judicial, sacar no

estabelecimento bancário o valor limite de seu crédito, ficando o restante à disposição do Locatário.

Se acaso o valor em depósito for insuficiente para a quitação do débito do Locatário, poderá o Locador, pela via judicial, cobrar a diferença apurada.

Outro tipo de caução será a de bens móveis - um carro, por exemplo. Nesse caso, o contrato que descreverá o veículo e os números de seu registro junto ao órgão competente, bem como placa, cor e características relevantes deverá ser levado a registro no Cartório de Títulos e Documentos da comarca.

Finalmente, quando se tratar de bem imóvel oferecido como garantia dos encargos da locação, o contrato deverá descrevê-lo com toda clareza, além de fazer constar o número da matrícula no registro imobiliário, depois levá-lo à averbação junto à matrícula respectiva.

Somente assim estará efetivamente garantida a eficácia da caução, pois a averbação da caução no Cartório do Registro de Imóveis demonstrará, inclusive para terceiros, que o imóvel não está livre de gravames.

O Locador, portanto, terá preferência no recebimento de seu crédito, mesmo se o imóvel for penhorado por outra dívida, ou ainda se for hipotecado para garantia de qualquer outro compromisso. Isso quer dizer que o imóvel ficará garantindo a dívida e valerá, inclusive, contra terceiros.

Por outro lado, é preciso verificar se o imóvel oferecido em caução não possui qualquer outro gravame, penhora ou hipoteca, porque, se tais informações já constarem do registro imobiliário, a caução estará prejudicada, uma vez que as garantias anteriores gozarão de preferência legal. Nesse caso, o Locador só receberá o seu crédito se o imóvel, ao final, for leilado e obtiver valor que comporte pagar todos os créditos, na ordem em que foram registrados.

A caução também poderá ser prestada por títulos ou ações. Mas, na hipótese de a empresa emissora do título ou ação vir a ter sua concordata, falência ou liquidação decretadas, terá o Locatário o prazo de trinta dias para substituir a caução, sob pena de dar ensejo à rescisão do contrato.

- **Fiança:** É a forma jurídica através da qual uma pessoa se responsabiliza, perante o credor, pelo cumprimento de determinada obrigação assumida por outrem. A fiança pode ser parcial ou total, em relação a um contrato locatício. Será parcial quando ficar restrita a um limite de valor determinado, ou, ainda, durante um prazo fixo. Nos contratos de locação, a fiança é total, prevalece sobre todos os compromissos da locação e vige até o efetivo recebimento das chaves do imóvel pelo Locador.

Como a fiança é uma manifestação de vontade, gratuita, que poderá gerar ônus ou até a perda de patrimônio, em sendo casado o fiador, é obrigatória a participação do cônjuge no contrato, sob pena de nulidade da fiança.

Uma vez prestada a fiança, o fiador torna-se o principal responsável pelo cumprimento do contrato. Dessa forma, deverá ser cientificado dos processos judiciais de que eventualmente, em razão da locação, venha a participar o Locatário, inclusive nas ações de despejo por falta de pagamento. É que, se o fiador não tiver ciência da ação de despejo por falta de pagamento ou retomada, não poderá ser responsabilizado pelos ônus processuais consequentes, mas, tão-somente, pelos valores pactuados no contrato.

Entretanto, é importante ressaltar que o fiador terá, obrigatoriamente, de participar dos aditivos de contrato que eventualmente estabeleçam reajustes negociados dos aluguéis. Caso contrário, não poderá ser responsabilizado pelo aumento e responderá somente pelo valor contratado e os reajuste legais.

Por certo, deixar de observar esse detalhe não faz com que o fiador se desonere da fiança, mas não o atingirão as majorações e seus reflexos quando não assinar o aditivo de contrato respectivo.

É muito comum que Locador e Locatário acertem novos valores de aluguel sem contrato escrito. Esse contrato verbal sempre valerá entre Locador e Locatário, porque o simples pagamento das mensalidades locatícias em valor novo, sem ressalva ou objeção, induz à convicção de que houve realmente um ajuste, senão verbal pelo menos tácito.

Porém, esse tipo de contrato não obrigará o fiador, para valer sobre este é necessário documento escrito, com a assinatura do fiador e do seu cônjuge, se for o caso. Não há fiança verbal ou tácita.

Quando o Locatário deixa de pagar os aluguéis e os demais compromissos da locação, responderá, obviamente, pela Ação de Despejo respectiva, mas esta não cobra dívida, apenas busca a rescisão da locação. Contudo, o certo é que quando o Locador pretender cobrar a dívida, sequer haverá de ajuizar ação contra o Locatário, pois o seu alvo será quem efetivamente terá com o que responder pela dívida. Assim, o processo de Execução poderá ser proposto contra o fiador, diretamente, e este não terá muitas opções de defesa. Uma vez tendo assinado o contrato como fiador, terá mesmo que pagar o débito, pouco importando se o valor é elevado ou de pequena monta.

Quando se tratar de Ação de Cobrança, o fiador, querendo, gozará de algum tempo para efetuar o pagamento, posto que o processo judicial é lento.

Contudo, em se tratando de obrigações certas, líquidas e exigíveis, que não necessitem de ser discutidas perante a Justiça, o processo será de Execução, e este é mais eficiente e ágil.

O não-pagamento em 24 horas depois da citação autoriza o credor a indicar os bens do devedor, que serão penhorados, depois leiloados e arrematados pela melhor oferta.

Além de pagar a dívida com o resultado do leilão dos bens, é certo que o prejuízo do executado será ainda maior. É que as arrematações de bens na Justiça dificilmente alcançam o valor equivalente a cinqüenta por cento do preço de mercado do mesmo bem.

- **Seguro fiança:** O inquilino faz um seguro junto a uma companhia seguradora.

Importante: A cobrança antecipada do valor do aluguel (mês a vencer) somente poderá ser exigida pelo proprietário, caso o inquilino não ofereça uma das garantias acima descritas.

#### 5.4 DIREITOS E DEVERES NA LOCAÇÃO

- **Deveres do proprietário (locador):**

- entregar o imóvel em condições de uso. Se o inquilino perceber qualquer problema após a locação, deverá comunicar o proprietário e solicitar o conserto, por escrito;
- fornecer os recibos de pagamento do aluguel discriminado;
- pagar os impostos (IPTU), taxas e prêmios de seguro complementar contra incêndio. Porém, se no contrato constar que essa obrigação é do inquilino, ele terá que cumprir o que foi estabelecido;
- no caso de apartamento, cabe ao proprietário pagar as despesas extraordinárias do condomínio: reformas no prédio, fundo de reserva, troca de cabo de elevador etc.

- **Deveres do inquilino (locatário):**

- pagar pontualmente o aluguel no prazo e local estipulados;
- utilizar o imóvel conforme determinado em contrato (se para fins residenciais, não poderá ser utilizado para comércio);
- restituir o imóvel, no final da locação, no estado em que o recebeu;
- não modificar o imóvel sem o consentimento prévio, e por escrito, do proprietário;
- no caso de apartamento, cabe ao inquilino pagar as despesas ordinárias do condomínio: luz, água, limpeza, salários dos empregados.

#### 5.5 RESPONSABILIDADE DAS ADMINISTRADORAS

Quando os imóveis são administrados por empresas ou procuradores, também estes estarão sujeitos às penalidades, vez que o procurador tem o dever de agir em sintonia com a Lei, não podendo, em nenhuma hipótese, exceder dos limites legais, sob o pretexto de defender interesses do seu constituinte.

A responsabilidade do administrador é maior que a do Locador, vez que os administradores, ao contrário dos simples Locadores, têm obrigação legal de conhecer a sua atividade. Por isso as penalidades, respeitados os limites legais, deverão ser mais severas para estes.

#### 5.6 REAJUSTE DO ALUGUEL

Com a Lei 9069/95 (Plano Real), o reajuste dos aluguéis passou a ser anual, com base no índice determinado em contrato. Não pode ser utilizada variação do salário mínimo ou de moeda estrangeira.

#### 5.7 PAGAMENTO DO ALUGUEL

O pagamento do aluguel deve ser efetuado referente ao mês vencido. O proprietário só poderá pedir o aluguel antecipadamente se não houver garantia locatícia envolvida na negociação, ou em locação para temporada.

#### 5.8 RESCISÃO DO CONTRATO

O inquilino poderá deixar o imóvel antes do prazo, desde que pague a multa estabelecida em contrato (geralmente três meses de aluguel). Entretanto, essa multa deve ser proporcional ao tempo restante da locação; por exemplo, se o inquilino cumpriu 20 meses de uma locação com prazo total de 30 meses, o proprietário só poderá cobrar a multa proporcional ao período restante, ou seja, 10 meses. Assim se a multa estipulada é equivalente a 3 (três) meses de aluguel, o inquilino só pagará o valor relativo a 1 mês de aluguel.

#### 5.9 RETOMADA DO IMÓVEL PELO PROPRIETÁRIO

O proprietário pode pedir que o inquilino desocupe o imóvel em algumas situações. As principais são:

a) contratos com prazo de trinta meses ou mais: O imóvel poderá ser retomado por "denúncia vazia" (sem qualquer justificativa) no fim do prazo contratado ou a qualquer momento após esse prazo. O inquilino terá 30 dias para a desocupação.

b) contratos com prazo inferior a trinta meses: O proprietário que não tiver outro imóvel poderá pedi-lo nos seguintes casos:

- para uso próprio, de descendente (filhos, netos) ou ascendente (pais, avós);
- necessidade de reparação urgente, determinada pelo poder público;
- para demolição ou obras aprovadas;
- após cinco anos de locação com o mesmo inquilino.

Se o proprietário entrar com ação para a retomada do imóvel, o inquilino poderá, no prazo de contestação e através de advogado, manifestar-se concordando com a desocupação. Serão, então, concedidos seis meses para a saída.

## 5.10 DESPEJO

Além da denúncia vazia, o locador poderá solicitar judicialmente o imóvel, no caso de contratos negociados por período inferior a 30 meses e que estejam no prazo indeterminado (após o término de vigência), para uso próprio, do cônjuge, dos pais ou dos filhos (desde que não disponham de imóvel residencial próprio); para demolição e edificações aprovadas; ou para obras que aumentem a área construída em, pelo menos, 20%.

Quando o inquilino deixa de efetuar o pagamento do aluguel ou dos encargos da locação (condomínio, água, luz etc.), o locador poderá entrar com uma ação de despejo. Nesses casos, o locatário sendo citado, terá prazo de 15 dias para contestar esta ação ou pedir para o juiz designar data para ser depositado o aluguel (purgação de mora). Em ambos os casos há a necessidade de se constituir um advogado.

## 5.11 DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO INQUILINO

Ao desocupar o imóvel, o inquilino após o cumprimento de suas obrigações e resguardados seus direitos, deve solicitar à imobiliária, ou ao proprietário, o comprovante de quitação e entrega das chaves.

- **Atraso ou falta de pagamento do aluguel**

O aluguel não pago no vencimento pode sofrer acréscimo de juros e multa previstos em contrato.

O proprietário poderá ingressar com ação de despejo, mesmo que tenha transcorrido pouco tempo de não pagamento do aluguel e encargos. Caso isso ocorra, o inquilino poderá evitar o despejo, pagando o débito integral atualizado, encargos, multas, penalidades, custas e honorários advocatícios.

- **Venda do imóvel alugado**

É fundamental o registro do contrato de locação, no Cartório Imobiliário, no mínimo 30 dias antes da venda. O proprietário que pretender vender o imóvel terá que comunicar ao inquilino, por escrito, dando-lhe preferência na compra. Se não feita a comunicação o inquilino poderá exercer seu direito de preferência.

Se o imóvel for vendido e o contrato estiver no prazo determinado, cabe ao novo proprietário respeitar o prazo restante da locação desde que o contrato esteja registrado no Cartório Imobiliário e tenha cláusula de vigência (estipulação contratual que obriga a manutenção da locação em caso de venda).

- **Habitação Coletiva (Multifamiliar)**

Entende-se como habitação multifamiliar, a (s) área (s) de imóvel (is) subdividida (s) para utilização por diversas famílias. A legislação confere proteção específica aos inquilinos de habitações multifamiliares. É importante que o contrato seja escrito deixando claro como serão divididas as despesas comuns do imóvel (água, luz,

imposto) entre os moradores, que devem ser apresentadas e comprovadas pelo locador.

- **Cessão da Locação**

Por outro lado, a cessão da locação não poderá ser feita a terceiros sem o formal consentimento do Locador. Caso ocorra, estará caracterizada a violação do contrato, e o Locador poderá propor a ação de despejo e cobrar a multa prevista no contrato.

## 5.12 DICAS ÚTEIS PARA QUEM VAI ALUGAR UM IMÓVEL

Verifique pessoalmente as condições do imóvel. Realize junto com o proprietário, uma vistoria anotando o estado de conservação do imóvel; por meio de termo de vistoria por escrito, evitando problemas futuros.

Faça constar do contrato: valor do aluguel, índice de reajuste (IGPM, IGP, IPC), duração da locação, multas por atraso no pagamento, forma e local de pagamento aluguel etc.

Não poderá ser cobrado do inquilino nenhum valor referente à elaboração do contrato ou de ficha cadastral. Essas despesas devem ser pagas pelo locador.

O proprietário poderá exigir que o inquilino ofereça alguma garantia para a locação. Somente uma das garantias, abaixo, poderá ser exigida.

## 6 CRONOGRAMA

CRONOGRAMA FÍSICO DO PROJETO DE PESQUISA DA DISCIPLINA  
METODOLOGIA DA PESQUISA CIENTÍFICA E JURÍDICA.

PROF.: MSc. JOSÉ RICARDO DE MORAES LOPES

CURSO: DIREITO

ALUNO: ALEXSANDER SÁ DOS SANTOS.

TURMA: 2º PERÍODO

TURNOS: MATUTINO.

Tabela 1 - Cronograma

INÍCIO: 02 /08/2004		ATUALIZAÇÃO: 02/08/2004		VERSÃO: 01					
ITEM	ATIVIDADES	INDICADORES DE PROGRESSO	SEM.	2004					
			MESES	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	
01	Escolha do Tema/Área de pesquisa	Locação residencial e seus aspectos gerais O entendimento entre locadores e locatários	P R	X X					
02	Pesquisa bibliográfica	Bibliotecas, internet, imobiliária.	P R	X X	X X				
03	Visita as Bibliotecas	02 Bibliotecas.	P R	X X	X X				
04	Definição da estrutura do Projeto	Divisão do Sumário	P R		X X				
05	Apresentação da Prévia do Projeto ao Professor para Avaliação.	Análise do Professor/Orientador	P R		X	X	X		
06	Apresentação da Prévia do Projeto ao Professor para alterações necessárias.	Projeto Escrito	P R		X	X X	X		
07	Entrega do Projeto	Projeto escrito.	P R					X X	
08	Defesa do Projeto	Data marcada pela Coordenação acadêmica.	P R					X X	

## 7 REFERÊNCIAS

JUNQUEIRA, Gabriel J. P. **Teoria e tática do direito imobiliário**. 1. ed. São Paulo: Edipro, 1997.

NETO, Arthur Narciso de Oliveira. **Aspectos materiais da dissolução do contrato**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à nova lei do inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.