

DIREITOS DO MUTUÁRIO

O QUE É PRECISO SABER SOBRE ALUGUEL RESIDENCIAL

Ao alugar um imóvel é necessário documentar a negociação por meio de um contrato, de preferência, escrito. O inquilino deve ler atentamente todas as suas cláusulas, guardando uma cópia junto com os recibos de pagamento do aluguel e encargos. Entretanto, o contrato também pode ser verbal. Mas é importante que você possua meios de provar a locação. Isto pode ser feito através dos recibos de pagamento do aluguel, contas de luz, testemunhas etc.

Contrato de locação é o ajuste firmado onde o locador entrega imóvel para uso do locatário, mediante pagamento (aluguel).

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

Locatário é aquele que aluga o imóvel (inquilino).

Cuidados antes de 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:

Caução: Pode ser de bens móveis ou imóveis. Normalmente é em dinheiro, não podendo exceder ao valor de três aluguéis e deverá ser depositada em caderneta de poupança. No final do contrato, não havendo dívidas, o inquilino deverá receber o total da conta de poupança.

Fiança: O inquilino apresenta pessoa que se responsabiliza pelos encargos da locação (fiador).

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.

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 estipulado;

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.

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.

Revisão do valor do aluguel (Revisional)

A cada três anos, o valor do aluguel pode ser alterado ao preço de mercado. A revisão pode ser solicitada tanto pelo proprietário quanto pelo inquilino. É conveniente que as partes façam um acordo amigável no momento da revisional, evitando discussões judiciais longas e dispendiosas. A revisão pode aumentar ou diminuir o valor do aluguel.

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.

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 meses de aluguel o inquilino só pagará o valor relativo a 1 mês de aluguel.

Problemas que podem surgir durante a locação

Atraso ou falta de pagamento do aluguel:

O aluguel não pago no vencimento pode sofrer acréscimo de até 1% de juros e multa prevista 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.

Recusa do proprietário em receber o aluguel com o reajuste determinado por lei: Quando isso ocorrer, o inquilino não poderá deixar de pagar o aluguel. Deve-se calcular o valor correto e fazer a consignação junto ao Poder Judiciário, nos termos da lei. O inquilino carente poderá recorrer às assistências jurídicas gratuitas, inclusive da Procuradoria Geral do Estado. Poderá também ser feita a consignação extrajudicial através de banco oficial, informe-se previamente sobre as implicações da escolha desse procedimento.

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).

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.

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.