



# MANUAL DE LOCAÇÃO

## SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES .....	3.
2.	O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E AS LOCAÇÕES.....	3 e 4.
3.	DEVERES DO LOCADOR .....	4 e 5.
4.	DEVERES DO LOCATÁRIO / INQUILINO .....	5 a 8.
5.	DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	8.
6.	BENFEITORIAS.....	8.
7.	TIPOS DE GARANTIA NA LOCAÇÃO .....	8 e 9.
8.	DO REAJUSTE DO ALUGUEL .....	9 e 10.
9.	DA CONTINUIDADE OU EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO .....	10 a 12.
10.	EMPRÉSTIMO, CESSÃO E SUBLOCAÇÃO .....	12.
11.	LOCAÇÃO PARA TEMPORADA .....	12 e 13.
12.	ATENDIMENTO, CONSULTAS E RECLAMAÇÕES .....	13.

## 1 - DEFINIÇÕES

**Locador:** é o proprietário do imóvel que aluga sua casa / comércio / chácara / sítio / terreno / apartamento / barracão para outra pessoa (locatário).

**Locatário/Inquilino:** é pessoa que irá alugar o imóvel do locador.

**Fiador:** é a pessoa que se responsabilizará pelo pagamento dos alugueres caso o locatário não realize os pagamentos.

**Seguro Fiança:** é uma opção de garantia para quem deseja alugar um imóvel, mas não possui um fiador.

**Aluguel:** é uma relação jurídica onde uma das partes se obriga a ceder à outra, mediante pagamento, o uso e o gozo de bem infungível, móvel ou imóvel.

**Contrato:** é um negócio jurídico que depende para sua formação de pelo menos duas partes e estabelece direitos e deveres para ambas.

**Contrato de locação:** é um negócio jurídico realizado entre locador e locatário, com a finalidade de alugar um bem e que estipula direitos e deveres para ambas as partes.

Na locação de imóveis pode ser verbal ou escrito.

**Lei Federal nº 8.245/91:** Conhecida como a lei do inquilinato, é atualmente a disposição normativa que regula a locação de imóveis urbanos. Alterada pelas Leis Federais nº 12.112/09 e 12.744/12.

## 2 - O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E AS LOCAÇÕES

Consumidor pela Lei 8.078/90 é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviços como destinatário final. Por sua vez, o fornecedor é quem (pessoa física ou jurídica) desenvolve atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos e prestação de serviços. Assim, toda vez que o locador ou seu representante se colocar no conceito de fornecedor há a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Os contratos formalizados por imobiliárias são considerados de adesão, portanto reclamações contra cláusulas abusivas são cabíveis perante os órgãos de defesa do consumidor.

**CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR** **CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR** (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990): <https://www.procon.sp.gov.br/wp-content/uploads/files/CDCcompleto.pdf>

### **3 - DEVERES DO LOCADOR**

**A) Entregar o imóvel alugado em estado de servir ao uso que se destina;**

**ATENÇÃO:** Os acessórios que acompanham o imóvel deverão estar descritos no contrato. Exemplo: se no imóvel constam cortinas, toldos, persianas, lustres, luminárias e piscinas, o locador deverá fazer constar no contrato a existências desses bens.

**B) Garantir durante a locação o uso pacífico do imóvel locado;**

Com a locação o inquilino assume a posse direta do bem e o locador está impedido de embaraçar esse uso.

**C) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;**

O locador deve conservar o imóvel locado conforme ajustou no contrato.

**D) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

O locador é responsável pelos vícios e defeitos anteriores ao contrato de locação, portanto, as faturas de energia elétrica, o IPTU e a conta de água atrasados, por exemplo, são de responsabilidade do locador.

**E) Pagar impostos, taxas e prêmio do seguro contra incêndio sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário;**

A prática demonstrou que é comum o locador atribuir ao locatário o pagamento do imposto, taxas e prêmio do seguro, todavia para que isto ocorra deverá haver uma cláusula contratual expressa sobre o tema.

**F) Mostrar ao locatário, quando solicitado o demonstrativo de quantas parcelas estão sendo efetivamente cobradas do locador ou por ele pagas (despesas de condomínio, conta de luz, impostos, seguro contra incêndio...).**

**G) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.**

Entre as despesas extraordinárias incluem-se:

I – Obras, reformas ou acréscimos na estrutura do imóvel;

II – Pintura da fachada, empenas, poços de aeração e iluminação, inclusive das esquadrias externas;

III – obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV- Indenizações trabalhistas e previdenciárias de empregado do condomínio, ocorridas em data anterior ao período da locação;

V- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer do condomínio;

VI – Despesas de decoração e paisagismo do condomínio;

VII – Constituição do fundo de reserva;

**H)** Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

#### **4 - DEVERES DO LOCATÁRIO / INQUILINO**

Antes de realizar qualquer locação e antes de entregar o imóvel locado, é recomendável que o inquilino vistorie o imóvel com o locador e preencha o termo de vistoria anotando o estado das coisas.

**A) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação;**

O aluguel é devido desde a data em que o imóvel ficou à disposição do locatário e não na data em que realizou a mudança. O pagamento deve ser realizado pontualmente ou, no silêncio no contrato, até o 6º dia útil do mês seguinte ao vencido. Para os contratos verbais o prazo de pagamento é até o 6º dia útil do mês vencido. I

**IMPORTANTE:** O comprovante de depósito bancário constitui prova de pagamento. Mas atenção, o ideal é fazer o depósito identificado no caixa.

**B) Servir-se do imóvel para o uso convencional;**

O locatário deve utilizar o imóvel para a finalidade contratada. Exemplo: se locou para residência não pode fazer uso comercial.

**C) Restituir o imóvel, terminada a locação, no estado em que o recebeu;**

O locatário deve entregar o imóvel no estado em que o recebeu.

**ATENÇÃO:** É importante realizar a vistoria com o locador requerendo deste uma declaração /termo de vistoria minucioso de que o imóvel está em perfeitas condições. Com isso evitam-se eventuais ações indenizatórias.

**D) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito que este terá que reparar no imóvel;**

**OBSERVAÇÃO:** Os vícios e defeitos de imóveis locados por construtoras e/ ou prestadoras de serviços de locação estão sujeitos à aplicação do **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**.

Os pequenos danos deverão ser reparados pelo locatário. Exemplos: troca de torneira, vedações pequenas no telhado, limpeza de calhas, limpeza da caixa d'água...

**E) Realizar imediatamente os reparos dos danos causados por si, seus dependentes ou familiares no imóvel.**

Qualquer pessoa do relacionamento do inquilino que ocasionar dano ao imóvel atribui ao locatário o dever de reparar. Os fiadores respondem pelos mesmos danos também e a responsabilidade da fiança vai até a entrega definitiva das chaves ou substituição do fiador.

**F) não modificar o imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador;**

O locatário deve comunicar ao locador previamente e por escrito qualquer mudança interna ou externa que pretenda realizar no imóvel.

**G) Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, intimação, multa ou exigência de autoridade pública;**

É dever de o locatário entregar os documentos de cobranças de impostos, do condomínio, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, mesmo que dirigida a ele e mesmo que tenha se responsabilizado pelo pagamento.

**H) Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto;**

O locatário é responsável pelas despesas a partir do mês seguinte ao da locação. As despesas anteriores são de responsabilidade do locador.

**I) Permitir a vistoria do imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora;**

O inquilino deve permitir a visita do locador ou seu representante ou terceiros em dia e hora previamente agendados. Não será válida cláusula contratual que determine a visita a qualquer dia e hora. Em contratos de adesão, tal cláusula é contrária ao **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**.

**J) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;**

O locatário deverá se ajustar às regras de condomínio, que uma vez descumpridas ensejam o despejo. É legal a instituição/aplicação de multa pelo condomínio, desde que autorizadas pela Assembleia. O atraso no pagamento do condomínio pode ensejar a propositura da ação de despejo.

**K) Pagar o prêmio do seguro fiança;**

Uma das garantias locatícias é o seguro fiança, que abarca não só o aluguel, mas os encargos decorrentes da locação e ainda exonera o locatário de apresentar um fiador.

**L) Pagar as despesas ordinárias de condomínio.**

Entre as despesas consideradas como ordinárias estão:

I – Salários, encargos trabalhistas e contribuições previdenciárias de funcionários, a partir da assinatura do contrato de locação;

II – Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III - limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

IV- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V) a manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

VI) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

VII) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VIII- rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

IX - Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

#### 4 - DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda, promessa de venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos, ou ainda dação em pagamento (entregar o bem para pagamento de uma dívida ou para a compra de outro bem), o locatário tem preferência na aquisição do imóvel. Isto quer dizer que se ocorrer alguma dessas situações o locatário deverá ser comunicado por escrito e manifestar seu interesse ou não na compra. O direito de manifestação caduca em 30 (trinta) dias, contados da notificação ou ciência inequívoca.

#### 5 - BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias, cuja finalidade é conservar o bem e evitar sua deterioração, mesmo que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis. As benfeitorias úteis, que aumentam ou facilitam o uso do bem, só serão se autorizadas. As voluptuárias (de embelezamento) não serão indenizáveis, mas podem ser levantadas pelo locatário se não prejudicarem a estrutura do imóvel. Direito de retenção O locatário de boa-fé tem direito à retenção das benfeitorias necessárias e úteis até ser indenizado.

**ATENÇÃO:** os contratos de adesão estão sujeitos ao CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, que considera como cláusula abusiva a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

#### 6 - TIPOS DE GARANTIA NA LOCAÇÃO

O artigo 37 da Lei 8245/91 aceita quatro tipos de garantia. São elas:

I - Caução;

II - Fiança;

III - seguro de fiança locatícia.



IV- Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. As garantias podem ser dispostas no mesmo contrato da locação ou em instrumento à parte e o locador não pode exigir mais de uma garantia do locatário. Na ausência de qualquer garantia o locador pode exigir o pagamento antecipado do aluguel ou convencionar o pagamento para o 6º dia útil do mês vincendo (que estiver vencendo).

Não havendo o pagamento pode o locador pedir o despejo.

**Caução;** É a garantia dada pelo inquilino ao proprietário do imóvel, mediante depósito de bens (automóvel, dinheiro, terreno...) e registrado em Cartório de Títulos e Documentos (bens móveis) ou de Cartório de Registro de Imóveis (terreno, casa...).

Não pode exceder a três meses do valor do aluguel.

**Fiança:** É uma garantia contratual prestada por terceiro, que recebe o nome de fiador, que por sua vez responde pelo pagamento das obrigações do inquilino.

Para ser fiador é necessário ter capacidade civil e ser proprietário de imóvel. E se casado, deverá obter a anuência (assinatura) do cônjuge para a fiança ter validade.

**O seguro fiança:** É uma modalidade de garantia contratada junto a uma seguradora e consiste no pagamento mensal de um valor correspondente à parte do aluguel.

Normalmente, envolve os encargos como condomínio, água, energia elétrica...

É um contrato de adesão sujeito à incidência do **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.**

**Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento;**

Nesta modalidade o locatário ou o fiador oferta seu fundo de investimento como garantia à locação. A cessão fiduciária em garantia deverá ser formalizada perante o administrador do fundo, por meio do termo de cessão fiduciária e deverá conter uma via do contrato de locação.

## 7 - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

**A) Como é calculado o reajuste do aluguel?**

É livre o acordo de reajuste entre locador e locatário, mas o índice de atualização deverá ser aplicado anualmente e o preço da locação fixado em real.

**B) Quando ocorre o aumento do aluguel?**

O aumento ocorre anualmente na data de aniversário do contrato. Não confundir data de aniversário (data de assinatura do contrato) com a data de pagamento do aluguel.

**C) Qual a diferença entre revisão do aluguel e reajuste?**

A revisão é o ajuste entre locador e locatário para aumentar ou diminuir o preço do aluguel e só pode ocorrer após 3 anos da locação.

O reajuste é a atualização do valor do aluguel na data de aniversário do contrato (anualmente), calculado pelo índice de inflação estipulado em contrato ou pela lei.

**D) E se não houver acordo entre as partes sobre o reajuste?**

Diz a Lei do inquilinato que não havendo acordo entre as partes poderá ser proposta ação revisional de aluguel.

**E) Quais os índices mais utilizados na atualidade para reajuste de aluguel?**

São eles:

**INPC:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo **IBGE**. **IPC:** Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela **FIPE**. **IGP-DI:** Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fund. Getúlio Vargas.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços e Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE

## **8 - DA CONTINUIDADE OU EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**A) Prorrogação por tempo indeterminado**

Terminado o prazo ajustado no contrato e se o locatário continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem manifestação em contrário do locador, prorroga-se o contrato por prazo indeterminável.

Normalmente, os contratos possuem vigência de 30 (trinta) meses, mas as partes podem combinar prazo diferente (maior ou menor).

## **B) Denúncia**

Diz à lei que ocorrendo a prorrogação da locação por tempo indeterminado, nos contratos com vigência de 30 meses, o locador pode denunciar o contrato a qualquer tempo.

Nos contratos com vigência menor de 30 meses o cancelamento do contrato deve ser motivado (com justificativa).

O ideal é que a comunicação ao locatário ocorra por escrito, para que o prazo de 30 (trinta) dias, que o inquilino tem para desocupar o imóvel, possa ser contado corretamente.

## **C) Situações em que o contrato pode ser desfeito**

O contrato pode ser desfeito pelos seguintes motivos:

I-acordo entre as partes;

II-infração legal ou do contrato;

III- atraso no pagamento dos alugueres ou encargos;

IV- Necessidade de reparação no imóvel determinado pelo poder Público;

V- Alienação, venda ou cessão do imóvel (prazo para desocupação: 90 dias);

VI- Extinção do contrato de trabalho do locatário (locação deverá estar vinculada ao contrato de trabalho);

VII- para uso próprio do locador, de seu cônjuge ou companheiro e dos ascendentes (pais/avós) ou descendentes (filhos/netos), desde que não tenham residência própria;

VIII- demolição e edificação e para a realização de obras que aumentem em 20% (vinte por cento) a área construída.

IX- Extinção do usufruto ou fideicomisso (prazo para desocupação: 30 dias);

X- Tempo de o contrato ultrapassar 5 (cinco) anos sem interrupção.

## **D) Morte das partes**

Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros (filhos, cônjuge/companheiro, pais, irmãos ou pessoa determinada). Morrendo o locatário ficarão obrigados, nos seus direitos e obrigações, o cônjuge sobrevivente (esposa/esposo) ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários

e as pessoas que viviam na dependência econômica do falecido (pai/mãe, filhos ou netos), desde que residentes no imóvel;

**ATENÇÃO:** morrendo o locatário o locador deverá ser notificado, juntamente com o fiador, que poderá desistir da fiança no prazo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento da comunicação.

#### **E) Divórcio e fim da união estável**

Ocorrendo o divórcio ou fim da união estável a locação residencial automaticamente com o cônjuge (esposo/esposa) ou companheiro que permanecer no imóvel.

**ATENÇÃO:** O locador e o fiador deverão ser notificados.

### **9 - EMPRÉSTIMO, CESSÃO E SUBLOCAÇÃO**

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

O locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

### **10 - LOCAÇÃO PARA TEMPORADA**

Locação para temporada é a destinada à residência provisória do inquilino para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, realização de obras em seu imóvel e outras situações em que a locação ocorra em prazo inferior a noventa dias.

Geralmente, esse tipo de locação envolve móveis que permanecem no imóvel, por isso, é importante o locatário realizar a vistoria, com o detalhamento do mobiliário e estado que se encontram esses bens.

O locador poderá receber antecipadamente o valor total dos aluguéis e encargos, bem como, exigir uma das modalidades legais de garantia, para atender às demais obrigações do contrato.

Terminada a locação, se o locatário permanecer no imóvel sem manifestação em contrário do locador por mais de trinta dias, presume-se prorrogada a locação por

tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

## 11 - ATENDIMENTO, CONSULTAS E RECLAMAÇÕES PROCON

Demais dúvidas ou informações, procure o PROCON-Ribeirão Preto R. Aureliano García de Oliveira, 266 - Nova Ribeirania, Ribeirão Preto- SP, 14096-750– fone-151 3605-3310, WhatsApp (16) 3605-3315. <https://www.procon.sp.gov.br/ribeirao-preto/>. **Atendimento:** somente presencial, de segunda a sexta feira das 08h20min. às 16h.

