



MLVV

Moura
Lamounier
Valadares
Vulcanis
Advogados

Do contrato de locação: passando a limpo!

1. Existe diferença entre um contrato de locação escrito e um contrato de locação verbal?

Sim, uma vez que, no verbal, não se pode estabelecer prazo de locação, constituição de fiadores e nem transferir a obrigação do pagamento do IPTU para o locatário.

2. O locatário responde por danos no imóvel? É obrigado a pintá-lo se ocorreu apenas o envelhecimento natural da pintura?

De acordo com a lei do Inquilinato o inquilino não responde pelo desgaste natural do imóvel. Se o inquilino, no entanto, causou danos ao imóvel terá de recompô-lo às condições anteriores. Dessa forma aconselha-se vistoriar a casa antes de alugá-la.

3. O que é denúncia vazia e denúncia cheia?

A expressão “**denúncia vazia**”, melhor denominada de denúncia imotivada, é aquela em que o proprietário ou locador, ao retomar o imóvel do inquilino, não precisa justificar os motivos da retomada. Retoma por sua simples conveniência. Ela pode acontecer naqueles **contratos superiores à 30 meses** em que, ao término do mesmo, o proprietário do imóvel poderá ajuizar uma ação de despejo, alegando apenas que deseja o fim da locação.

A “**denúncia cheia**”, também denominada motivada, é aquela em que o proprietário é obrigado a justificar o seu pedido, sendo cabível nos casos: em que há mútuo acordo entre as partes; em decorrência do cometimento de infração legal ou contratual; na falta de pagamento do aluguel e demais encargos; para a realização de reparos urgentes a mando do Poder Público, nos quais não possam ser feitos normalmente com a permanência do locatário no imóvel ou, caso possa permanecer, ele recuse a consenti-las. Ela acontece nos casos dos **contratos com o prazo inferior a 30 meses**.

4. Qual a diferença entre revisão e reajuste do aluguel?

O **reajuste** é a atualização monetária do valor do aluguel tendo em vista a desvalorização da moeda. É feito anualmente de acordo com o índice previsto no contrato (IGPM; IGP-DI; IPC; IPCA; INPC).



Já a **revisão** visa adequar o valor do aluguel ao valor de mercado. Não havendo acordo do período de revisão, ela acontecerá após três anos de vigência do contrato. Em razão da revisão, o valor do aluguel pode ser aumentado ou reduzido

5. O que é purga de mora?

O locatário em atraso com os aluguéis pode purgar a mora na ação de despejo, mas *apenas uma vez a cada 24 meses (alteração feita pela nova Lei do Inquilinato, lei 12.112/09)*.

6. Pode o locador exigir que o locatário pague as despesas de administração imobiliária?

Não. As despesas de administração do imóvel (Ex: Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, como no caso da pintura da fachada do prédio) locado incumbem exclusivamente ao locador, não podendo ser transferidas ao locatário. O locador que exige do locatário o pagamento de tais despesas não apenas infringe o contrato e a lei como comete crime, passível de sanção.

7. Pode o locador retomar o imóvel antes do prazo previsto, pagando a multa contratual?

Não, nem pagando a multa contratual pode o locador retomar o imóvel antes do termo final do prazo, a não ser que o inquilino cometa infração legal ou contratual, ou atrase o pagamento do aluguel ou demais encargos.

8. O que é direito de retenção?

É o direito que tem o locatário de, em ação de despejo, reter o imóvel até que seja indenizado das benfeitorias necessárias que nele realizou

9. Prazo para o inquilino deixar o imóvel:

Antes da nova lei de inquilinato, o prazo era de seis meses, podendo o inquilino protelar a por até três anos. Agora, isso ocorrerá em no máximo 45 dias.

Quando o locador pretende a retomada do imóvel para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou de descendente ou ascendente, que não disponham de imóvel residencial próprio, esse prazo pode ser estendido por 6 meses.



10. O que é fiança?

A fiança é um contrato acessório que é criado para garantia de um contrato principal. Ou seja, no caso do aluguel, o fiador se obriga pelo pagamento do aluguel em atraso, caso o mesmo não seja efetuado pelo locatário.

Nesse sentido, a fiança é a garantia pessoal (caução) dada por uma pessoa que se responsabiliza em nome do afiançado (quem alugou o imóvel).

11. Quais as novidades em relação ao fiador?

Em contratos sem garantia – fiador ou seguro-fiança –, o inquilino que deixar de pagar o aluguel poderá ser obrigado a sair do imóvel em 15 dias. Com essa nova garantia, muitos proprietários abriram mão da exigência de um fiador, facilitando a locação. A nova lei diz ainda que o fiador poderá deixar o contrato, caso haja separação do casal de inquilinos, morte do locatário ou ao fim do prazo inicial do contrato. Nesse caso, o fiador continuará responsável pela fiança durante o período de 120 dias após a notificação do locador. O inquilino tem o mesmo prazo para apresentar novo fiador.

12. Quem deve pagar o IPTU?

A nova lei permite que o proprietário entre em acordo com inquilino para que este arque com essa despesa.

13. Contratos assinados antes de a nova lei entrar em vigor serão alterados por ela?

Não. A nova lei rege contratos feitos a partir do dia 25 de janeiro de 2010.

Carolina Amaral Venuto

[Advogada do escritório MLVV que presta assessoria jurídica para a ASSTJ](#)