

# Estudos sobre Locação de Imóveis - Obrigações do Locador e do Locatário

## 1 - Direitos e Deveres do Locador e do Locatário

*Lei favorece relação harmoniosa*

*Publicado por Portal Imobiliário VivaReal*

*Tanto locatário como locador têm obrigações a cumprir*

Toda negociação vem acompanhada do exercício dos direitos e deveres entre os envolvidos. Na assinatura de um contrato há uma legislação estabelecendo o papel de cada uma das partes na venda ou no aluguel de um imóvel. A Lei [8.245/91](#) esclarece nos artigos [22](#) e [23](#) as obrigações do locador e locatário. O cumprimento da lei favorece uma relação harmoniosa. É o único jeito de todos os lados se darem bem.

Artigo 22 - cabe ao locador obrigações como:

- Depois de alugado, o imóvel deve ser entregue em estado para servir, que atenda ao destinatário (em bom estado).
- Enquanto estiver alugado, deve ser garantido o uso pacífico do imóvel locado e mantido a sua forma e o seu destino.
- Fica responsável pelos problemas, defeitos e vícios anteriores à locação.
- Se o locatário solicitar, deve fornecer descrição da situação do estado do imóvel, antes que efetive a sua mudança, registrando seus defeitos.
- Deve ser entregue ao locatário recibo com discriminação dos pagamentos realizados; é vedada a quitação genérica.
- Se houver, devem ser quitadas as taxas de administração imobiliária e de intermediações, considerando as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.
- Os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, deverão ser pagos, exceto a disposição expressa em contrário no contrato.
- Apresentar ao locatário, os comprovantes de parcelas pagas quando solicitadas.
- Pagar despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo Único- Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pinturas das fachadas, em penas, poços de areação e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Artigo 23 cabe ao locatário obrigações como:

- Pagar o aluguel, os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado. Caso contrário, saldar a dívida até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.
- Usar o imóvel como foi convencionado ou presumido, de acordo com a sua natureza e com o fim a que se destina. Cuidar e zelar pelo imóvel como se fosse sua propriedade.
- No final da locação, devolver o imóvel, no mesmo estado em que recebeu para morar, exceto às deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- Se o dano ou defeito que o imóvel sofrer for da responsabilidade do locador, informá-lo imediatamente sobre o ocorrido. Tomar também a mesma atitude nas eventuais turbações de terceiros.
- Reparar rapidamente os danos sob sua responsabilidade - provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.
- Sem o consentimento prévio e por escrito do locador é proibido modificar a forma interna ou externa do imóvel.
- Mesmo que dirigida ao locatário, é preciso entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública ao locatário.
- Deve pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.
- O locador ou o seu mandatário têm o direito de fazer vistoria do imóvel mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que o mesmo seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no Art. 27.
- Deve cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- Pagar o prêmio do seguro de fiança e as despesas ordinárias de condomínio.

§ Primeiro- Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

§ Segundo- O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ Terceiro- No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Por fim, ressalta-se a importância do registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Títulos e documentos para que ele produza efeitos perante terceiros. O objetivo desse registro é dar publicidade ao contrato.

Além disso, pode-se registrar a cláusula de vigência do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, bem como averbar o direito de preferência do locatário no caso de venda do imóvel locado.

A cláusula de vigência visa garantir que o locatário não seja despejado do imóvel em caso de venda, porém é necessário que a cláusula de vigência esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis e o contrato de locação seja por prazo determinado.

Já o direito de preferência, quando averbado no Cartório de Registro de Imóveis, dá ao locatário a possibilidade de adquirir o imóvel locado caso o locador resolva vendê-lo. Se o locador vender para terceiro sem respeitar o direito de preferência do locatário, poderá este exigir perdas e danos ou depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório do Registro de Imóveis, desde que o direito de preferência tenha sido averbado 30 dias antes da alienação para terceiros.

Renata Hernandez, jornalista do VivaReal, portal de classificados para [venda, compra e aluguel de imóveis](#), e consultoria de Leonardo Poles da Costa, bacharel em direito e Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Ilha Solteira/SP

(Fonte: <https://portal-imobiliario-vivareal.jusbrasil.com.br/noticias/100069076/direitos-e-deveres-do-locador-e-do-locatario>, data de acesso 10/08/2017)

## 2 - Pagamento de Taxas na Locação de Imóveis

Mesmo com a Internet para divulgar todo o tipo de assunto e tornar nossa vida mais fácil, ainda hoje, imobiliárias e proprietários cobram de candidatos a locação, taxas que a Lei do Inquilinato 8.245/91 não permite que sejam cobradas.

### Seguro Fiança.

Este seguro é opcional e contratado pelo futuro inquilino do imóvel que opta por este como fiança locatícia. Sendo assim taxas e valor do seguro pagos a vista ou parcelado, serão todos suportados pelo locatário. O seguro geralmente varia de 01 a 02 aluguéis mais taxas e pode ser parcelado, cobrado juntamente com o DOC de aluguel. Para solicitar o seguro é cobrada uma taxa que gira em torno de R\$ 50,00 para fins de consulta ao CPF do pretendente ao seguro. Esta taxa em caso de o locatário não ter o seguro aprovado não é devolvida. Toda e qualquer consulta ao CPF de um cliente tem custos para a empresa e, portanto a taxa não será devolvida. Resumindo: todos os custos com a contratação pertence ao locatário. Quando locado através de imobiliária estas possuem convenio com um corretor de seguros que o candidato a locatário pode utilizar e assim agilizar o processo.

### Taxa de reserva de imóvel visitado

As imobiliárias costumam cobrar taxa de reserva do imóvel que você visitou e pretende locar. Caso durante o processo de locação você desista do imóvel ou efetive a locação a taxa não lhe será devolvida. Não pague esta taxa, ela não pode ser cobrada. Basta que tenhas uma testemunha para pedir na justiça ressarcimento pela cobrança indevida.

### Taxa referente à locação do imóvel

Estas taxas são suportadas pelo locador do imóvel ou pela imobiliária.

A lei não permite que sejam transferidas para o locatário pagar, nem por acordo escrito.

São elas:

- taxa de elaboração de contrato,
- aferição de idoneidade do locatário e fiadores
- taxa de consultas diversas e qualquer taxa referente à locação do imóvel que você deseja fechar negócio.

A Lei do Inquilinato em seu artigo 22 determina que o locador deve pagar estas taxas. As imobiliárias costumam cobrar do locatário e neste caso basta que você tenha uma testemunha junto com você para que judicialmente acione a imobiliária por cobrança ilegal.

As imobiliárias não concedem recibo discriminado desta cobrança até para não fazerem provas contra si por isso a testemunha é fundamental.

Muitas imobiliárias cobram estas taxas sem o conhecimento do proprietário mas na hora da indenização o mesmo é que será acionado juntamente com a imobiliária pois são solidários na cobrança já que a imobiliária atua por procuração do mesmo.

## **Taxas do imóvel locado**

Estas taxas são obrigação do proprietário, porém a Lei neste caso, permite que o mesmo transfira para o inquilino a obrigação de pagá-las juntamente com o aluguel enquanto durar o contrato. Juntamente, pode ser cobrado o seguro incêndio que o proprietário fará com seguradora de sua confiança. Portanto IPTU e condomínio são suportados pelo inquilino.

## **Honorários de advogado**

É comum nos contratos de locação constar cláusula em que as partes acordam honorários de advogado e custas judiciais, a serem pagos pelo inquilino. É permitido e legal se a cobrança de alugueis e taxas, em atraso, for efetuada pela via judicial.

Ocorre que também em cláusula, é acordado geralmente, 10% de honorários advocatícios por cobrança extrajudicial de alugueis e taxas em atraso por força de negociação de pagamento e parcelamento em que o advogado atua. Esta cobrança é indevida e não deve ser paga pelo inquilino. O que ocorre é que esta cláusula é imposta ao locatário dentro do contrato de locação e não há como negociar sua retirada, ou aceita ou não loca o imóvel.

De fato, o locatário não contratou advogado, não negociou nada com ele e a ele nada é devido e portanto não deve pagar estes honorários que deve ser suportado por quem o contratou. Se lhe for imposta a cobrança, tente pagar o que deve sem os honorários tendo uma testemunha te acompanhando, se o locador se negar a receber deposite o valor atualizado em juízo e discuta a questão.

Advogados dizem que a cobrança é legal, outros dizem que é ilegal, outros que é indevida.

Na prática, você não negocia com advogado algum. Na maioria dos casos, o advogado ou a imobiliária te telefona diz quanto deve ser pago, te envia o doc e quando você verifica consta os honorários. Em outros casos, o advogado te telefona dizendo quanto você deve pagar. Independente do que seja, você não contratou ninguém e tem razão questionar, porque quando você se recusa e informa que pagará em juízo, discutindo a questão, as imobiliárias e advogados recuam e aceitam o pagamento. A questão continua polêmica.

O locador não arca com o custo do advogado, ele é um serviço oferecido pela imobiliária e seu custo está inserido na taxa mensal paga pelo locador pela prestação de serviço.

Onde diz na legislação que é obrigatório negociação com advogado se a própria lei determina a multa e juros legais para pagamento em atraso!!!! Você inquilino decide.

## Água, Luz e Taxa de lixo e esgoto

Pagos pelo inquilino enquanto residir no imóvel.

Instalação de ramal de água e relógio de energia bem como multas anteriores ao contrato NÃO são pagas pelo inquilino, suportados pelo proprietário do imóvel.

## Taxa extra de condomínio

Quando for para cobrir as despesas mensais do condomínio pode ser cobrada do inquilino.

Quando for para obras e despesas extras deve ser paga pelo proprietário do imóvel.

## Conclusão

É obrigação do locador, entregar o imóvel ao inquilino em perfeitas condições de uso e resolver todos os problemas que sejam anteriores ao contrato de locação que se verifique pelo locatário durante o uso do imóvel e os posteriores que sejam de sua alçada. Um exemplo são infiltrações que em imóvel desocupado não aparecem e no momento em que se começa a usá-lo, surgem, denunciando o problema.

É obrigação do inquilino(locatário)manter o imóvel conservado enquanto estiver utilizando-o, dar ciência ao locador de todos os problemas imediatamente e devolve-lo nas mesmas condições em que foi locado salvo deteriorações provenientes do uso (em breve nova postagem sobre o assunto).

Às novembro 03, 2011

Autor: Maria Angela

**2A - ALGUNS COMENTÁRIOS SELECIONADOS PARA EXEMPLIFICAR (USO APENAS DE PRENOME, E PARA EXEMPLICAÇÃO DO QUE SUCEDE.**

Cassiano 04/08/2012 12:48

**Muito bom o seu blog, meu caro. Me ajudou a não pagar R\$ 300 para uma imobiliária que queria cobrar R\$ 150 para fazer uma checagem no meu CPF e no do meu Fiador.**

**Tenho uma pergunta, o corretor (o mesmo que tentou me ludibriar com a questão dos CPFs) disse que o RGI do imóvel do meu fiador precisa estar**

atualizado, sendo que ele data de 2010. Preciso mesmo entregar um RGI desse ano? Julgo que o RGI de 2010 é suficiente, já que RGI não caduca assim.

Obrigado desde já.

*Unknown05/11/2015 14:20*

**Prezado,**

**Sim deve ser entregue um RGI atualizado por que de 2010 até a presente data pode ter ocorrido alguma modificação no imóvel, como hipoteca entre outras coisas.**

*Maria04/08/2012 15:20*

**O Cassiano, é o velho ditado do "se colar colou". Algumas imobiliárias julgam o desconhecimento da lei por parte do locatário e tentam a cobrança. Locadores devem ficar atentos porque eles são solidários nesta cobrança ilegal sendo que a imobiliária age em nome deles.**

**Quanto a matrícula do imóvel, esta a imobiliária tem razão em pedir o documento atualizado. Ela tem validade de 30 dias.**

**Ocorre que a cada 30 dias a situação da propriedade do imóvel pode mudar. O dono pode doa-lo, pode haver penhora judicial, pode haver falecimento do proprietário ou cônjuge e tudo isso impede o fiador de apresentar o imóvel livre do que chamamos de ônus Reais. Sendo assim quando o fiador diz que tem imóveis em seu nome a imobiliária pede a matrícula atualizada para ter certeza de que não tem qualquer problema que impeça uma futura penhora. É de custo barato e você solicita no cartório. É pago por você.**

**Note que a fiança do contrato é o teu fiador, o RGI(matricula) ATUALIZADO É APENAS PARA PROVAR QUE ELE TEM BENS.**

**A imobiliária não pode cobrar qualquer taxa de você mas pode exigir qualquer documento necessário para a locação e neste caso os custos são teus porque você tem a opção de não concordar e procurar outro imóvel em outra imobiliária para locar.**

**Parabéns por não ter pago, é assim que moralizamos a profissão.**

**abraços**

*Anônimo12/12/2012 14:26*

**Boa tarde!**

**A imobiliária onde estou tentando alugar disse que não fazem cadastro e tem uma empresa terceirizada para isso. Essa terceirizada cobra em torno de 150 reais para fazer essa avaliação cadastral do futuro inquilino e fiadores. Gostaria de saber se isso é legal.**

**Também eles exigem que o seguro incêndio só pode ser feito pela corretora deles. Só que o valor que estão cobrando pelo seguro é de 654,0, quando os valores de mercado ficam em torno de 120. Esse valor, a meu ver, é abusivo. Existe alguma regulamentação para isso?**

**Obrigada.**

*Maria12/12/2012 21:14*

**Oi anônimo. A imobiliária pode usar de empresa terceirizada para fazer contrato de locação e aferição de idoneidade das partes mas quem paga é o LOCADOR e não você. Lei 8.245/91 artigo 22. Se eles insistirem em te cobrar informe que buscará na justiça a multa contratual por infração legal. Quem paga as taxas de início do contrato de locação é sempre o locador e este paga um aluguel inteiro para a imobiliária fazer isso ou seja esta havendo dupla cobrança, é ilegal.**

**Quanto ao seguro incêndio a mesma lei que citei permite que seja escolhido a seguradora de confiança do locador e o seguro é de no máximo 25% ou 30% do valor da locação não do preço do imóvel. Em uma locação de 800,00 o aluguel você paga em torno de 01 unica parcela de 190,00 no máximo. Esta cobrança tem alguma coisa errada. O mesmo artigo 22 que citei da Lei 8.245/91 obriga o locador a te apresentar os recibos de tudo que pagares e portanto, a apólice fica com o locador que é o beneficiário mas a imobiliária tem que te apresentar a prova do valor do seguro. Tem que constar em recibo discriminado tudo que você paga, nenhum recibo pode ser passado a você de forma genérica. abraços**

*Sávio27/12/2012 09:59*

**Parabens pelo Blog**

**Tem me esclarecido bastante, gostaria apenas de comentar aqui o que deve ocorrer com outros locatários. Alugo um AP e como sou autônomo e por este motivo meus recebimentos são flutuantes, assim é normal que atrase meu aluguel, bom, o que quero deixar claro é a questão de pagar multa(10%) de atraso até aí tudo bem apesar de achar abusivo esta porcentagem, mas, pagar em torno de 22% de honorários aí já se torna abusivo por parte da**

imobiliária, veja cópia de e-mail's trocado com o setor de cobrança da imobiliária onde questiono esta cobrança: Assunto: FW: Solicitação de retorno Imobiliária

Sheila e Kelen

Amanhã, vou depositar o restante do aluguel vencido dia 10/12 - Correspondente confirmou o pagamento para amanhã -

Assim que fizerem o pagamento das comissões atrasadas, espero que façam antes das 15 horas

(Solicitei atenção ao horário) para não ter atrasos em transferir à Multi.

O comprovante do seguro residencial (copia da apólice) estarei encaminhando o scanner da mesma.

Agora, me ajudem aí por favor, pagar multa de atraso de 10% mais honorários de advogado fica muito pesado

e ademais não esta havendo cobrança judicial que justifique estes honorários.

Conseguem que pelo menos esta cobrança de honorários seja perdoada, POR FAVOR!

Já é um valor que terei como reserva para acrescentar pagamento do próximo aluguel.

At.

Sávio

a seguir a resposta:

Boa tarde sr. Savio.

Não consigo fazer a liberação dos honorários, tendo em vista que o assinou um contrato conosco em que esta vigente a cobrança dos mesmos, o que eu

**consegui com o departamento foi um desconto, segue o valor para depósito.  
\$ 1.730,00 ref aluguel + encargos + iptu + seguro incêndio.**

**Favor enviar o comprovante de depósito.**

**Qualquer dúvida estou à disposição!**

**Grata!**

**Kelen**

**Depto de cobrança**

**Mesmo que no contrato está constando estes honorários (questionado a época da locação) ou aceitava ou não locava. Acho arbitrário sua cobrança, visto que não contratei advogado algum e a cobrança ná esta sendo feita em juízo. Pergunto: É legal esta cobrança de honorários, devo pagá-la, caso não pague poderei se processado?**

*Maria*

**Oi Sávio, boa tarde. Também sou autônoma e também pago aluguel porém me organizo de forma que todo o dia 5 eu tenha o valor a pagar. Nunca em toda minha vida paguei um aluguel atrasado porque esta é a melhor de evitarmos determinados pagamentos que judicialmente podem e devem ser questionados.**

**Procure ao máximo adequar sua renda mensal para evitar este atraso nem que você tenha que se apertar para manter tudo em dia, é a melhor coisa a fazer, porque se atrasa constantemente um dia o locador se cansa e pode solicitar a imobiliária que entre com o despejo.**

**Quanto aos honorários ha divergências. alguns dizem que se esta no contrato é legal mas todos sabem que o inquilino recebe o contrato pronto e não pode negociar. Outros dizem ser ilegal. Aqui no RS estando ou não no contrato os juízes consideram a cobrança abusiva entendem que a cláusula não foi negociada e sim imposta e dão ganho de causa ao locatário. Por conta disso as imobiliárias voltam atrás se você pressiona. O que recomendo e sempre da certo é fazer o pagamento em juízo sem o valor dos honorários. Se a imobiliária levanta o valor esta quitado se não levanta o valor instala-se um processo para decidir quem tem razão quanto a cobrança.**

**Na minha opinião é abusivo, nenhum locador precisa de advogado para negociar pagamento de aluguel, se você não paga no dia o locador pode no dia seguinte entrar com despejo judicial. Sugiro que você busque orientação de um advogado sobre como agir nesta situação. A multa de 10% é legal e**

os juros de 1% mais correção pelo IGPM também, os honorários podem ser questionados porque não estamos em um processo judicial onde a parte vencida paga os honorários da outra parte. Questão de opinião.

marliza

OI ESTOU PAGANDO ABUSIVAMENTE O VALOR DE 160,00 DE AGUA UM ABSURDO NO TERRENO HA TRÊS CASA O VALOR TOTAL DA ÁGUA FOI DE 320,00 FOI DIVIDO EU PAGAR 160,00 E O OUTRO DOIS QUE É O PROPRIETÁRIO E O INQUILINO OS OUTRO 160,00 SENDO QUE PARA ELES ESTE VALOR SERIA DIVIDIDO QUE DARIA 80,00 AO RECLAMAR COM A IMOBILIARIA SIMPLEMENTE ME RESPONDERÃO EU NEM SEI O QUE TE DIZER MAS EU TENHO QUE PAGAR NÉ O QUE JURIDICAMENTE POSSO FAZER.

Maria

Oi Marilza. Se é um único relógio para 3 imóveis e não há como comprovar quanto cada um gasta a despesa de água tem que ser dividida por 03 e realmente não tem porque te cobrem a mais. Cada um deveria pagar R\$ 106,66. O que eu te recomendo é que primeiro faça provas do problema citado. comunique a imobiliária por escrito, em duas vias, data e assinado por você de que teu contrato de locação não diz nada a respeito de ter que pagar mais pela água do imóvel, que o terreno tem três casas e um único registro e de que sendo assim o valor total da água tem que ser dividido igualmente por 3 casas. Informe que você não pagará a mais e que assim sendo irá judicialmente questionar os valores cobrados pedindo a devolução do que for pago a mais corrigido. Entregue na imobiliária e a segunda via deve ser devolvida a você com assinatura e carimbo da imobiliária e data do recebimento d e próprio punho da pessoa que receber. Se a cobrança continuar a ser feita desta forma você terá que efetuar o pagamento correto em juízo e questionar a cobrança indevida mas antes o melhor será consultar um advogado.

abraços

Anônimo

Oii Maria!!!

Estou com uma dúvida, estava procurando uma casa para alugar e dirigi-me a uma imobiliária que fez eu assinar uma proposta de locação para reserva do imóvel até que entregasse a documentação da casa. Nesta proposta havia

**uma cláusula informando que no caso de desistência eu pagaria o valor de uma aluguel??? isto é legal esta cobrança???**

**abraços**

*Maria*

**Olá. a cobrança de reserva de imóvel é abusiva e você não deve pagar, inclusive ameaça denunciar a imobiliária no Procon e o CRECI do estado. A imobiliária não tem qualquer prejuízo com sua desistência, sempre existe fila de espera e locação é um ramo em que as pessoas precisam morar e os imóveis sempre locam. O correto é a imobiliária te dar a preferência e aguardar 3 dias úteis pela entrega da documentação, após você perde a vez ou negocia mais prazo se houve algum problema. Não pague. qualquer taxa na locação é obrigação do locador artigo 22 da lei 8.245/91.**

**abraços**

*Paula*

**Muito esclarecedor.**

**A imobiliária em que aluguei o apto é voltada para estudantes, e portanto se aproveita da nossa falta de conhecimento nesse assunto.**

**Qual o numero de Lei em caso de cobrança para verificação do CPF?**

**e se eles continuarem a cobrar, onde faço a denuncia?**

**Muito obrigada, parabéns pelo blog.**

*Maria*

**Oi**

**Lei 8.245/91 artigo 22**

**O locador é obrigado a:**

**VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;**

**VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;**

**a lei não permite que estes tipos de taxas sejam transferidas para o inquilino pagar como ocorre no caso de IPTU e condominio em que é permitida a**

**transferência no pagamento portanto se a imobiliária insistir em te cobrar(leve uma pessoa junto de testemunha) procure o Procon e denuncie a cobrança ilegal. quem paga esta taxa é o locador com o primeiro aluguel que fica com a imobiliária para cobrir todos os custos do contrato.**

**abraços**

*Anônimo*

**Bom dia. Parabéns pelo Blog. Ele é de muita serventia para as pessoas que estão procurando um imóvel para alugar. Estou alugando uma casa para eu morar com uma imobiliária no qual está me cobrando R\$ 300,00 de pagamento de Vistoria do imóvel. Achei um absurdo, além do mais, acredito que para qualquer locação ou venda de casa é obrigatoriedade da imobiliária fazer essa vistoria. Se eu pagar, por medo de não me alugarem a casa, eu posso entrar na justiça depois? Pegarei o recibo e tudo o que posso de documentação. E ainda, posso entrar no juizado de pequenas causas para eu não ter que custear com um advogado? E caso eles derem uma desculpa e não quiserem alugar pra mim posso reverter de alguma maneira? Estou com medo de não pegar a casa. Obrigada!!!!**

*Maria*

**Olá. A vistoria esta incluída na taxa de intermediação que a imobiliária cobra do proprietário do imóvel e esta taxa normalmente é de 1/2 a um aluguel. Não pode ser cobrado de você. Se você quiser pagar não ha garantias de que depois vais conseguir de volta o que pagou porque a imobiliária sabe que esta cobrança é ilegal e não vai te dar recibo informando neste que você pagou por uma vistoria no imóvel. Se pagares esta taxa procure levar alguém com você como testemunha e depois de locado o imóvel e com as chaves na mão procure a imobiliária informe que recebeu orientação de que a cobrança é indevida e solicite a devolução dos valores sob pena de acionar o locador por infração legal. Talvez eles se assustem e te devolvam mas não posso garantir. A imobiliária é procuradora do proprietário e age em nome deste o que significa que tem o dever de agir dentro da lei.**

**Tem juízes que não estão facilitando para os locatários alegando que ficam quieto quando lhes convém e quando surge um problema querem levar vantagem sobre o locador usando a lei então se pagares esta taxa exija**

**recibo onde conste o que foi pago e no que assinar o contrato e pegar as chaves tome providências.**

**Li 8.245/91 artigo 22 das obrigações do locador que são arcar com as despesas referente a locação do imóvel como contrato, aferição de idoneidade do locatário e fiadores, vistoria, etc.,etc.**

**abraços**

*Yoshino*

**Oi Maria, tenho uma duvida. Coloquei meu apartamento pra alugar e a inquilina quer colocar um gabinete embaixo da pia pois nao ha nenhum la. Por ser fora do tamanho padrao precisara ser feito sob medida. Ela passou para imobiliaria 5 valores que variam de 500 a 1200 reais e quer descontar do valor do aluguel. Como isso deve ser negociado? Devo pedir a nota fiscal? A nota sai em nome de quem? Eu posso escolher o gabinete? Posso mandar fazer com meu marceneiro de confiança? Se ela pagar parcelado sou obrigado a descontar a vista?**

**Minha cunhada vai alugar a casa dela, 1a. Locação, a casa nao tem movel nenhum, a inquilina quer colocar moveis embutidos, box e etc., total 17 mil e quer descontar do aluguel. Como é feita essa negociação? Obrigado. Reinaldo.**

*Maria*

**Oi Reinaldo. toda esta situação tem que ser autorizada POR ESCRITO pelo proprietário/locador do imóvel. Se não houver a autorização e o inquilino providenciar as benfeitorias será por conta dele e você não terá obrigação de indeniza-lo. Sendo assim no fim do contrato você poderá pedir que retirasse o móvel colocado.**

**Na tua situação é uma benfeitoria e muito útil que você pode autorizar ao inquilino faze-lo. Não escolhe nem o mais barato, nem o mais caro. fique com o intermediário que deve ter boa qualidade. O mais importante é que seja durável.**

**Acorde por escrito a compra e colocação do imóvel pelo inquilino e o desconto no aluguel na forma que for melhor para você. você escolhe se vai descontar tudo de uma vez o que é de praxe no pagamento a vista ou se foi**

**comprado a prazo o desconto da mesma forma que o pagamento. Vale livre negociação ente vocês.**

**O inquilino deve apresentar nota fiscal de compra e se responsabilizar por acompanhar a colocação do móvel para que o mesmo não sofra infiltração da pia. tudo deve estar no acordo de benfeitoria.**

**Faz-se um adendo ao termo de vistoria incluindo este bem imóvel que no final do contrato tem que ser devolvido da mesma forma que foi instalado, em perfeita ordem.**

**Como é o inquilino que providenciará tudo ele se responsabiliza por solucionar qualquer problema posterior.**

**Você não é obrigado a aceitar. Pode comunicar que irá providenciar um gabinete para colocar no local com seu profissional de confiança.**

**Ha casos em que as partes acordam cada um pagar a metade pois você não é obrigado a colocar o gabinete e o inquilino locou o imóvel sabendo que este não existia. Portanto você decide.**

**No caso de tua cunhada é difícil orientar devido ao custo. ela não é obrigada a aceitar até porque o valor é alto e o retorno do investimento pode ou não ser demorado. Teria que ser tudo decidido por tua cunhada. em um valor destes ela não pode deixar na mão do inquilino, escolha de moveis etc. Ela deverá providenciar tudo. A negociação é livre tudo por escrito em detalhes mas com acompanhamento total da tua cunhada.**

**A colocação dos móveis embutidos vai tornar o imóvel de residencial para residencial mobiliado ou semi-mobiliado o que encarece o valor do aluguel. neste caso para manter o mesmo valor o inquilino tem que concordar em pagar uma parte acordada entre ambos ou aumento no aluguel se tua cunhada for arcar com todos os custos.**

**abraços**

*Yoshino*

**Maria, muito obrigado mesmo. Seu blog ja faz parte da minha pagina de favoritos. Parabéns! Abraço.**

*Marcos*

**Pergunto se é legal (obrigatória) a cláusula que estipula uma taxa (1 aluguel) a ser paga pelo locador à Administradora/imobiliária pela intermediação da locação (contrato) além da taxa de 10% mensal do valor do aluguel.**

**Se isto for obrigatório, dependendo do valor do aluguel (mais alto ou mais baixo) este valor pode ser negociado?**

**Fico grato pelas orientações legais.**

*Maria*

**Oi Marcos, no caso estamos falando das taxas que o locador paga para a imobiliária ou seja a comissão por serviços prestados.**

**Os valores são legais e podem ser negociados. A legislação autoriza que os Conselhos de corretores anualmente determinem em Tabela de honorários os valores mínimos permitidos em negócios imobiliários. No site do CRECI do teu estado tem a Tabela de honorários para que você verifique os valores.**

**Normalmente se determina de  $\frac{1}{2}$  a 1 aluguel de taxa de intermediação cobrada no primeiro aluguel e depois taxa mensal a partir de 10% para administrar o contrato.**

**A legislação permite negociação e você tem o imóvel e pode fazer outra proposta porém a imobiliária também é livre para não aceitar.**

**A cobrança de um aluguel visa custos com anúncios, contratos, verificação de idoneidade do cliente, etc.,etc. O contrato de locação geralmente é feito por advogado e não custa barato. Por isso a cobrança varia de  $\frac{1}{2}$  a um aluguel, depende de cada locação.**

**Já a taxa mensal que é a partir de 105 também vai ser determinada dependendo do imóvel. Imóvel de luxo por exemplo tem responsabilidade maior e desta forma o percentual cobrando é bem maior. Negocie mas leve em conta sempre que o barato sai caro. Sempre desconfie de quem te cobra muito barato e procure informações no CRECI.**

**abraços**

*Anonimo*

**Possuo um apt que findou o contrato de locação de 36 meses; acabei de renovar o contrato com o mesmo inquilino, so que a imobiliaria alem de me**

**cobrar os 10% de taxa de administração esta me cobrando mais 30% de renovação contrato e cadastros, isso é legal???**

*Maria*

**Olá anônimo.**

**Tanto um novo contrato de locação como a renovação escrita do mesmo contrato com novo prazo exigem da imobiliária custos que não podem ser cobrados do inquilino porque o artigo 22 da lei do inquilinato 8.245/91 determinam que você deva pagá-los. Assim sendo a cobrança da imobiliária esta correta pois nova aferição de idoneidade do locatários e fiadores(se houver) foi feita e a renovação escrita também com análise do departamento jurídico que concede o aval no contrato.**

**Se fosse novo contrato te cobriam 1 aluguel a 1/2 aluguel, como foi renovação os 305 não são considerados valor abusivo. deve constar na tabela de emolumentos do setor. solicite recibo porque você abate no imposto de renda(se recolhe imposto sobre aluguel).**

**abraços**

*Anônimo*

**Boa tarde, celebrei contrato de aluguel.com a imobiliária que me exigiu que pagasse uma ficha de 50 reais chamada SPI além de reconhecer firma do. Contrato em cartório... das 3 vias por minha conta... essas cobranças são legais?**

*Maria*

**Olá, boa noite. O reconhecimento de firma é por sua conta mas a tal taxa de R\$ 50,00 é ilegal. Se insistirem na cobrança solicite recibo que discrimine do que se trata e que informe a lei que autoriza a cobrança de você. não pague, leve testemunha.**

*Pensar e Olhar.*

**OLá estou alugando um imóvel (com fiador) e a imobiliária quer cobrar a taxa do RGI - para incluir a averbação do imóvel como fiança - de 700,00 - Ela pode cobrar do fiador essa taxa como ela disse q vai fazer?**

*Maria*

**Pensar e olhar. Oi, desculpe mas tem algo errado na tua informação. Você informa dois tipos de fiança e isso não é permitido. Ou o contrato terá um fiador ou terá uma caução em imóvel. São dois tipos de fiança e somente**

uma pode ser usada. Se a imobiliária colocar seu amigo como fiador não poderá caucionar o imóvel porque isso é ilegal.

Se for escolhido fiador a imobiliária pode pedir que ele prove com a apresentação da matrícula que tem um ou mais imóveis mas isso é solicitado somente para sabermos que o fiador tem bens a penhorar, mais nada.

Se o imóvel será dado em garantia então a fiança é caução em imóvel e não temos um fiador no contrato e sim um caucionante e seu cônjuge.

Neste caso a averbação na matrícula é paga pelo locatário e não pelo locador pois é o locatário que está solicitando este tipo de garantia. UMA caução não custa tão caro assim. A imobiliária está te cobrando uma taxa de serviço. solicite os valores corretos e informe que quer recibo discriminado. Você pode optar por você mesmo levar o contrato para averbar na matrícula.

abraços

*Jussara*

Ola!! Quero alugar um imovel e tenho fiador!!! Quero saber se mesmo com fiador eu tenho que dar uma entrada em dinheiro, no ato do contrato! Tenho q pagar o mês wue estou entrando no imóvel?

*Alceu*

**Parabens Pelo Blog!**

Estou sendo cobrado por seguro incêndio, e esta presente no contrato essa cobrança, porem não cita valores. Não gostei dessa cobrança, tem algo que eu possa fazer? essa cobrança é correta?

**Obrigado**

*Maria*

Oi Alceu, boa tarde. A cobrança do seguro incêndio é uma das taxas do imóvel em que é permitido que seja repassado para o inquilino pagar da mesma

**forma que acontece com o IPTU e o Condomínio. O imóvel locado é segurado e o locador é o beneficiário.**

**Quem escolhe a seguradora é o locador e o valor do seguro é conforme o valor do imóvel pelo preço de mercado. Ele é pago a vista uma vez por ano quando o teu contrato completa 12 meses.**

**Os valores não são citados porque a seguradora depende do valor atualizado para usar como base.**

**O valor do seguro é cobrado no mesmo doc do aluguel e a apólice fica com o locador. Normalmente a imobiliária sabe te dizer qual o valor aproximado.**

*Anônimo*

**Oi. Eu fiquei com uma dúvida. Moro num apartamento e o pessoal não permiti que eu receba visitas e muito menos ter um animal, então eu estou querendo locar outro, mas os outros cobram taxas de 30 reais por pessoa. Como sou estudante, preciso morar perto da universidade. Eu não aguento mais esses absurdos e eu realmente preciso saber se isso é permitido ou não?**

*Maria*

**Olá. Teu caso não é de locação residencial, você é estudante e reside em uma república ou aluga quarto ou aluga apartamento com mais de um estudante. Neste caso valem as regras colocadas pela maioria mas se esta em uma república as regras são determinadas em documento oficial e tem que ser cumprida por todos. O jeito é você ir morar sozinho em um jk ou kitinete.**

**abraços**

*João*

**Achei o blog MUITO instrutivo e bem escrito, meus parabéns.**

**Será a minha primeira locação e tinha várias dúvidas, algumas já sanadas, inclusive. Mas outras ainda permaneceram, principalmente com o contrato em mãos.**

**Ocorreu-me como já foi falado, em que a imobiliária terceiriza o serviço de cadastro dos futuros locatários. Tive de pagar uma taxa de mais de R\$100,00 sem saber que era ilegal. Liguei à empresa e pedi comprovante.**

**No contrato, consta que será de 30 meses, com aumento anual regulado pelo IGPM. Um aluguel de R\$850,00.**

**O pagamento deverá ser realizado por cobrança bancária e que eu deveria pagar essas despesas de emissão, é correto?**

**É dito que devo pagar multa de 20% sobre o atraso em caso de não pagamento no prazo.**

**Fala-se que devo arcar com todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel: água, luz, lixo, despesas do condomínio, IPTU, seguro contra incêndio, taxa estadual de serviço de extinção de incêndio. Mas não consta valores também. O único valor dito no contrato é o aluguel.**

**Fala ainda que o contrato só pode ficar em minha posse por 3 dias e que devo pagar indenização de 1 aluguel. Mas os fiadores são do interior e esse prazo é inviável.**

*Maria*

**Oi João**

**Na imobiliária tem uma pessoa da locação responsável em negociar com você então entre em contato com ela e informe que a imobiliária aprovou os fiadores do interior e que portanto não podem exigir a devolução do contrato em 03 dias úteis sendo que o mesmo tem que ser assinado em Cartório por estes e pergunte qual o procedimento.**

**A multa de 01 aluguel pela não devolução do contrato é ilegal. O que eles poderiam fazer é encerrar a negociação e locar para outra pessoa mas não cobrar multa.**

**Quanto as despesas bancárias esta correto, pagarás o doc e o porte mas vai vir escrito no boleto que se pagares no banco emissor do doc este valor é**

retirado. O doc é uma comodidade ao inquilino e portanto pode ser cobrado deste.

O aluguel atrasado sofre multa de até 20% sobre o total do doc de pagamento mais juros de 1% por dia de atraso. A multa é cobrada por atraso então atrasando um dia ou 10 pagará 205 da mesma forma. Esta correto e legal.

A praxe é cobrar 10% de multa para evitar que o inquilino discuta na justiça que 205 é abusivo mas em geral ninguém contesta.

Quanto aos impostos e taxas esta correto a lei do inquilinato permite a cobrança do inquilino. Os valores não constam no contrato porque são variáveis. IPTU é anual e pode ser parcelado em até 10 vezes e condomínio é mensal. Normalmente no anuncio do imóvel quando foi colocado em locação consta os valores. Não se coloca no contrato porque até você receber as chaves os valores podem ser reajustados e se tivesse um valor fico teria que cobrar aquele que consta no contrato. O seguro fogo é anual em parcela unica. O locador faz o seguro e cobra de você. Pelo teu aluguel deve ficar em torno de 200 reais. A imobiliária tem mais ou menos esse valores e pode te informar em quanto fica aproximadamente.

A imobiliária somente não pode cobrar de você tudo que for instalação no condomínio que é chamada extra do proprietário.

Procure a imobiliária para resolver o problema da assinatura dos fiadores. Se a imobiliária sabe que eles são do interior e aceitou não pode exigir 3 dias de devolução. Você terá que usar o sistema do correio que entrega em 12 horas porém os correios estão em greve. No contrato tem a data do inicio da locação, vai começar a correr aluguel e taxas naquela data. Procure quem esta cuidando do contrato e veja o que pode ser feito. Tem casos que você tem que pegar o ônibus ir até os fiadores, para assinarem em tabelionato reconhecendo firma e voltar no mesmo dia.

Continua leia mais....

(Fonte: <http://www.saberimobiliario.com.br/2011/11/pagamento-de-taxas-na-locacao-de.html>, data de acesso 10/08/2017)

### **3 - Multa por Quebra de Contrato de Locação de Imóveis**

*A multa aplicada nos casos de quebra de contrato de locação de imóveis urbanos deverá ser proporcional ao tempo que resta para dar cumprimento ao contrato de locação.*

*Publicado por Bernardo César Coura*

A lei que rege os contratos de locação de imóveis urbanos é a Lei nº [8.245/1991](#), a chamada [Lei do Inquilinato](#), com alterações feitas pela Lei nº [12.112/2009](#), e trata dos

detalhes que envolvem o referido negócio, como: prazo das locações, fianças, sublocações, locações residenciais, comerciais etc.

A multa por quebra de contrato, estipulada em casos de rescisão antecipada, é um dos assuntos que mais gera conflito nas relações locatícias, está regulada pelo art. 4º da referida lei:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Fica evidente que a lei não determina percentual a ser aplicado, também não estipula que o seja com base em um número de aluguéis e, muito menos, o prazo para que esta multa seja computada. Deixando muitas vezes o locatário (inquilino) nas mãos dos locadores (proprietários), ocorrendo na prática o verdadeiro enriquecimento sem causa, porque eles esquecem que o comando judicial claramente menciona a palavra “proporcionalmente”.

Como em toda relação comercial, a locação de imóveis deve seguir parâmetros favoráveis aos dois lados, procurando minimizar problemas futuros decorrentes dessa transação.

Se por um lado, o locador tem o direito de ser protegido caso o locatário descumpra o contrato – afinal o dinheiro do aluguel do imóvel é incorporado aos seus rendimentos – por outro, o locatário não pode ser vinculado a um contrato que lhe gere transtornos insuperáveis caso lhe advenha um fato inesperado.

O art. 4º autoriza a cobrança de multa em caso de rescisão contratual antecipada, deixando que as partes convençam como será cobrada tal multa, mas o artigo é claro ao determinar expressamente que esta multa deverá ser aplicada proporcionalmente ao período que resta para o término do contrato.

O Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo (Ibedec), defende o que está expresso na lei: a referida multa deverá ser cobrada proporcionalmente aos meses que faltarão para o encerramento do contrato.

Assim, por exemplo, se as partes firmaram um contrato de locação de 12 meses, com multa por descumprimento do contrato de três aluguéis pelos 12 meses, e ao final de seis meses decide deixar o imóvel, deve-se aplicar a proporcionalidade, com o pagamento de multa de um aluguel e meio pelo prazo que falta para cumprir o contrato.

Por outro lado, o [Código Civil](#) Brasileiro corrobora com o que está disposto no artigo [4º](#) da [Lei do Inquilinato](#), e determina que haja um equilíbrio na relação estabelecida entre as partes, assim, a multa deverá ser proporcional ao tempo que resta para o inquilino permanecer no imóvel:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Várias julgados confirmam o disposto acima, entre eles, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em 2007, aplicou o artigo [413](#) do [Código Civil](#) às relações locatícias, assim declarando:

Cláusula penal. Multa contratual. Locação. Redução. Possibilidade. [Código Civil](#), art. [413](#). Ordem Pública. Disposição que afasta sua incidência. Invalidez e ineficácia. Autonomia da vontade. Limites: 1. O princípio da autonomia da vontade sempre encontrou limites nos bons costumes e na ordem pública. 2. A norma contida no art. [413](#) do [Código Civil](#) combinada com o art. [4º](#) da Lei [8.245/91](#), dirigida apenas ao juiz, tem a finalidade de permitir um equilíbrio entre as conseqüências da mora e a respectiva pena e de evitar um enriquecimento sem causa de uma das partes, impondo, no caso concreto, aos réus uma obrigação excessivamente onerosa. 3. Essa norma é de ordem pública e, por isso, a sua incidência não se afasta pela vontade das partes. 4. Assim, a disposição contratual que afasta a incidência dessa norma de ordem pública é inválida e ineficaz. 5. Considerados estes aspectos e observadas as particularidades de cada caso concreto, ao juiz é lícito reduzir proporcionalmente a multa moratória ou compensatória (TJRJ, APC 2007.001.54593, 14ª CC, rel. Des. Cleber Ghelfenstein, j. 31.10.2007)

Se por um lado a cobrança da multa é garantida em lei, por outro a proporcionalidade na aplicação desta também o é. Devendo o locador usar a proporcionalidade em caso de rescisão antecipada para não infringir o disposto na lei.

E caso o locador assim não proceda, recomenda-se ao locatário que devolva as chaves do imóvel e imediatamente entre na justiça questionando a multa e a forma de aplicação. Apresentando os valores que entende como devido.

Vale lembrar, que em regra, um contrato de locação, é um contrato de adesão, ou seja, ao locatário cabe apenas concordar com as cláusulas dispostas, e, portanto, a lei autoriza sua discussão na via judicial, evitando, assim, o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Fonte: Meu Advogado

AUTOR Bernardo César CouraPRO

Advogado Imobiliário e Condominial

Advogado Especialista em Direito Imobiliário e Condominial, Palestrante, Especialista em Direito Processual Civil, Contratos Imobiliários e Ambiental. Sócio da Salim, Farias, Carvalho e Coura Advocacia.

Experiência em Direito Imobiliário, Condominial e Ambiental. O escritório possui advogados pareceristas e peritos imobiliários. Tel: (031) 4101-1146/ 3654-4066/ 99329-0277, e-mail: [contato.advocaciaimobiliaria@gmail.com](mailto:contato.advocaciaimobiliaria@gmail.com) Site: <http://www.bernardocouraadvocaciaimobiliaria.com>

### **3A - ALGUNS COMENTÁRIOS SELECIONADOS APENAS PARA ILUSTRAR (MANTENDO APENA SO PRIMEIRO NOME, LEIA ORIGINAL NA FONTE)**

Bruna

**Minha mãe alugou uma casa a um tempo atrás onde veio a dar 03 meses de aluguel adiantados como depósito e no contrato não foi estipulado o valor da multa de quebra de contrato, acontece que ela foi acometida com uma doença grave, e não temos como continuar pagando o aluguel e bancando o tratamento dela, gostaria de saber se podemos utilizar o adiantamento pra abater a multa ou se temos como nos abster dessa já que minha mãe foi diagnosticada e aposentada por moléstia incurável (esquisofrenia).**

**Obs: o contrato é de 30 meses com início em 05/07/2014**

**Alguém pode me ajudar?**

Alberto

Bruna, apenas comunique o locador com 30 dias de antecedência que irá sair do imóvel; o mesmo deverá devolver os depósitos devidamente corrigidos pela poupança.

Mesmo que tivesse cláusula de multa, a mesma seria proporcional, ou seja, quanto mais tempo de contrato cumprido, menor a multa. Ex: em 04/08/2016 vocês terão cumprido 25 de 30 meses - restando apenas 5 meses para o cumprimento total, sendo assim, a multa seria apenas 50% de um aluguel)

Desejo melhoras para sua mãe.

Alex B

Fiquei com uma dúvida. Se o Inquilino informar a saída do imóvel com 30 dias de antecedência e por escrito ele estará isento de pagar a multa?

Eduardo

**Fico perplexo com o fato de apenas haver manifestação a respeito do locatário pagar! Parece que não existe o fato do locador quebrar um contrato. Lamentável essa postura no mínimo tendenciosa. Apenas reforça a minha impressão de que, na realidade, há uma associação de imobiliárias e proprietários de imóveis para arrancar, literalmente falando, o couro do infeliz locatário!**

Mih

**O engraçado é que o locador acaba sendo visto como vilão, e a lei em nenhum momento o considera como parte lesada. Eu possuo um imóvel em que o locatário não cumpre com seus deveres. Um processo de despejo leva mais de um ano, sendo que não tenho qualquer garantia sobre o recebimento do**

**valor referente a este período. E ainda não posso nem pedir o meu imóvel, pois a lei, pelo que entendi, não prevê isso. Absurdo!**

*Emanuel*

**É necessário obter confirmação da averbação do contrato de locação na matrícula junto do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição, assim como o registro junto do Cartório de Protesto de Títulos e Documentos a fim de validar o valor em dívida. Após estas duas etapas de real importância então será de acionar o devedor por meio de ação judicial, no sentido de receber e despejo, em simultâneo**

*Maria*

**Bastante elucidativo o texto. Porém desejo saber se posso obter um esclarecimento legal, ora aconselhamento.**

**Digo porque trata-se de um tema que nunca precisei, até o momento. Sou proprietária, porém locatária por necessidades de atender melhor a minha família. Em ambos os contratos firmados consta a cláusula que trata da rescisão com a sinalização da multa proporcional. Ocorre que o imóvel que loquei apresenta demandas de reparo que não foram sinalizadas ou as que pude observar me foi dito, por meio da administradora, que poderia sanar em consonância do proprietário. Ocorre que o que não me foi sinalizado é que o imóvel pelo tempo de construído e ausência de reforma, possui um estado de deteriorização do encanamento que representa no consumo e uso de uma água com ferrugem. Além de aspectos como um guarda-corpo de varanda em ferro, corroído em estacas da base, que está sujeito a romper caso haja alguma força, o que me submete a restringir o acesso das minhas filhas, mantendo a varanda comumente fechada. Além destes aspectos há os mais estéticos que o corretor havia dito que poderiam ser acertados com o proprietário. Ocorre que fiz diversas comunicações por e-mail e telefone e não obtive resposta. Neste momento não considero permanecer no imóvel, especialmente por conta da extensão da reforma necessária para substituir o encanamento antigo, tendo 3 (dos 4 moradores) alérgicos a pó e poeira. Compreendo que devo ofertar a comunicação de 30 dias, mas com relação a multa em si. Não há ressalvas legais que me possibilitem questionar junto a imobiliária a multa rescisória? Há algum órgão que possa me auxiliar? Como**

**agir? Como devo proceder? Comunico a imobiliária do meu desejo ou já afirmo que sairei?**

**Neste momento tenho buscado outros imóveis, porém a incerteza quanto aos custos que terei me restringem quanto a possibilidade de firmar o compromisso com outro contrato.**

**Espero que possa me auxiliar. Grata pela atenção.**

*Elaine*

**Caso no contrato de aluguel não conste multa contratual, e por motivos relevantes o locatário saia da residência com aviso prévio, será cobrada alguma multa?**

*Livia*

**Tenho uma dúvida:**

**Aluguei um apto por 30 meses. Finalizarei o contrato agora, faltando 4 meses para completar os 30. A imobiliária me cobrou a multa de 500,00 proporcional. Minha dúvida é como este cálculo é realizado. No início do contrato eu pagava 650,00 reais. Mas, atualmente, com o reajuste, eu pago 882,00 reais. O cálculo é feito com o valor de 650,00 (valor no contrato) ou o valor do reajuste?**

**Aguardo retorno.**

**Muito obrigada, desde já.**

*Felipe*

**Eu teria que ver o seu contrato para avaliar isso. Entretanto afirmo que o cálculo é feito de acordo com o seu contrato, e sem este não é possível afirmar qualquer coisa.**

**Julgo, entretanto, que a multa seria de 3 meses de aluguel. Nesse caso eles estão cobrando por 5 meses e meio. Seria interessante pedir para abrirem esse valor e discriminarem a cobrança.**

*Alberto*

**A multa é sobre o valor atual do aluguel. Basicamente o calculo é: Multa / Prazo \* quantidade de meses que falta. Digamos que a multa seja de 3 meses, ficaria:  $2.646 / 30 * 4 = R\$352,80$ .**

**Porém, para maior precisão do calculo todo o contrato deverá ser analisado.**

*Andresa*

**Uma informação, minha tia faz 80 anos agora em novembro e ela assinou um contrato do apartamento em 12/2014 de 30 meses, sendo que o neto que morava com ela passou na prova do exército e foi cursar fora do estado, ela está sozinha e não tem ninguém pra cuidar dela, pedi para a imobiliária rescindir o contrato por ela nao poder mais subir e descer escadas, o ap eh no 2 andar.. e ela eh bem fraquinha, não se aguenta... a imobiliária disse que ela tem que pagar multa e ainda pintar o apartamento e deixar os 3 meses de depósito no valor de 2.100... gente ela não tem dinheiro para multa.. vagou um Kitnet aqui perto da minha casa e se ela pagar a multa não vai ter dinheiro pra nada..nem os 3 meses de depósito da Kitnet e nem a mudança, o que eu faço? Existe algo... alguma lei?**

*Daniel*

**Boa noite,**

**A cláusula penal de meu contrato estipula, sobre a multa de rescisão antes do término, o valor de 4 meses, diferentemente de outros contratos que já vi que estipula 3. O número de meses é fixo por lei, ou cada contrato pode ter o seu?**

*Mauricio*

**Estou me mudando para outro estado a serviço da minha empresa, mas mesmo informando o motivo o proprietário do imóvel está cobrando multa proporcional. Neste caso é devido a multa contratual? Como devo proceder caso não seja devido?**

*Carlos*

**Nesse caso a Lei protege o Locatário, não precisando pagar a multa contratual.**

*Xico*

**meu contrato e de 30 meses e a multa contratual diz 20% em cima do valor total do contrato...creio que isso é abusivo nao fala nada em meses faltando**

**agora quero entregar o imóvel depois de 14 meses dentro do imóvel e o dono quer a multa total 20% em cima dos 30 meses..... ''é correto**

*Imbergman*

**Artigo esclarecedor quanto a multa e os direitos de ambos (locatário/locador).**

**Porem me veio uma dúvida.**

**Um contrato assinado e pago o primeiro aluguel, e no contrato constava a entrega do imóvel em perfeito estado, pintado inclusive.**

**Ao receber o imóvel o locador verificou que o imóvel não estava pintado, havia infiltração de água, na parece, a tampa do vaso sanitário quebrada e teriam que ter retirado uma divisória. Ao chamar a locadora, a mesma se negou a fazer os reparos e o locador resolveu não mais querer seguir com o contrato ja assinado em 26.08 e as chaves entregue pelo locador ao locatário 30.08 sem as providências solicitadas. O locatário pediu o cancelamento do contrato e o locador se negou a cancelar e reteve a multa de um mes de aluguel constante do contrato. Isso é legal?**

*Hudson*

**concordo que as vezes muitos locadores exageram e acabam querendo impor valores mais do que exorbitantes, porém, inquilino também, uma boa parte da maioria, não é flor que se cheire. sempre avaria o imóvel e não da a devida manutenção, sai sem pagar aluguel, nem rescisão contratual, e sempre os locadores deixam pra lá, pois para entrar judicialmente gera mais custas do que o que o inquilino deve. acredito que uma legislação eficiente deveria ser criada visando ter uma saída nestas situações, tanto pro locador como para o inquilino.**

*Celia*

**Meu contrato de aluguel é de 30 meses, mas cancelei agora, depois de 13 meses, minhas dúvidas são: ela tem que me dizer o valor da multa antes da entrega das chaves? Antes de deduzir o valor da multa do depósito, ela tem que dizer quanto está o depósito já com os juros da poupança? Faço o pagamento da multa direto nas mãos dela na hora da entrega das chaves? Ela que faz o documento de entrega das chaves, ou eu que tenho que levar esse documento pra ela assinar? Me ajudem por favor, pois não sei como proceder, obrigada**

*Carlos*

**No contrato está estipulado que haverá multa na quebra de contrato?**

*Sueli*

**Espancou minhas dúvidas**

*Luiz*

**Bom dia. Sou proprietário de um imóvel e aluguei pelo o período de 30 meses, assinado por contrato e com reconhecimento de firma. Sendo que o inquilino, comunicou, não por escrito, mas sim de boca que estará entregando o imóvel. O valor do aluguel e R\$ 750,00 a/m, fez um depósito de 2 meses somando R\$ 1.500,00 e ainda irá completar um ano de aluguel. Resta ainda 2 anos e 2 meses para completar os 30 meses.**

**Gostaria de saber de como e feito esse calculo de quebra de contrato.**

**Grato, Luiz**

*Marilda*

**estou desocupando (por motivo financeiro), um imovel locado a 24 meses, pelo prazo de 36 meses, agora querem me cobrar multa por quebra de contato,, sou obrigada a pagar essa multa?**

*Pedro*

**No meu caso, o locador informou que queria vender o imóvel, faltando 11 meses no contrato de 30 meses, isto é, 19 meses cumpridos.**

**Claro que me foi oferecido, entretanto, sem condições de aquisição.**

**No período fomos visitados por alguns interessados. Mediante essa situação, tratei de procurar outra locação para minha Família com êxito. Agora vou notificá-lo, via whatsapp, que estarei desocupando antes do dia 10 do mês que vem. Caso reclame de multa rescisória...vai render conversa 🤔**

*Carlos*

**Se na locação consta que ele queira vender o imóvel, ele não precisa pagar a multa e nem o Sr de pagar caso ele venda o imovel.**

*Claudia*

**A minha pergunta é um pouco diferente, aluguei meu apartamento por 30 meses e meu inquilino saiu em 3 meses, problema de não ter se adaptado ao lugar, a multa foi de 3 meses de aluguel, na verdade 2.75 meses, a imobiliária ficou com a metade da minha rescisão (estava no contrato q eu**

assinei, infelizmente eu confiei na imobiliária e assinei sozinha esse contrato) e tinha uma cláusula q em caso de rescisão eles ficariam com 50% do valor.....tem alguma lei q a imobiliária pode cobrar isso? Não é uma cláusula abusiva? Acabou q nesses 3 meses a imobiliária ganhou mais do q eu com o MEU apartamento....

Carlos

A quebra do contrato é do proprietário do imóvel e não da Imobiliária, mas caso conste no contrato e a Sra concordou, mesmo sendo abusiva, acho que só entrando via judicial para a Sra reaver a multa. Mas com certeza a imobiliária não poderia ficar com esse valor todo, talvez os 10% tudo bem, mas não 50%

Carlos

No meu entendimento há um erro na interpretação da Lei, o Contrato é de 30 meses, basicamente, mas a Lei diz que em 1 ano o Locatário pode devolver o imóvel nas mesmas condições ao proprietário com aviso de 30 dias, sem ter que pagar a multa. Então se o inquilino ficar 10 meses em um contrato de 30 meses, no meu entendimento, que pode devolver em 12 meses sem a multa, então ele teria que fazer o cálculo da multa sobre os 2 meses que faltam e não sobre o que falta para completar os 30 meses.

Sih

Bom, eu e meu irmão alugamos uma casa com contrato de 36 meses. Porém esse ano fiquei grávida e queremos nos mudar para a região mais central devido ao fato de ter que ficar sozinha em casa e daqui uns meses com um bebê. Contudo resta 21 meses de contrato ainda, dei uma lida no contrato e em nenhuma parte fala sobre quebra de contrato ou multa por rescindir o contrato, fala apenas de conservação, dos deveres do locatário e locador, como deve ser entregue a casa; mas em nenhuma parte sobre a rescisão ou multa por quebra (apenas a multa por infração de qualquer cláusula do contrato).

Como devemos proceder, haverá uma "legitimação" se ela cobrar alguma multa, já que no próprio contrato não diz?

(Fonte: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/163751150/multa-por-quebra-de-contrato-de-locacao-de-imoveis>, data de acesso 10/08/2017)

## 4 - Aspectos Relevantes do Seguro Fiança nas Locações Urbanas

O artigo 757 do Código Civil define o contrato de seguro: Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados.

O seguro fiança está previsto como uma das modalidades de garantia estabelecidas *numerus clausus* no artigo 37 da Lei n. 8.245/91 - Lei de Locações de Imóveis Urbanos.

Caso fosse largamente utilizado – e não é - haveria drástica redução dos custos, vez que somente o aumento do contingente de segurados possui o condão de reduzir o valor dos prêmios, o que o tornaria extremamente vantajoso em relação às demais modalidades de garantia.

Tenha-se presente que a utilização do seguro fiança evita o aborrecimento de se passar pelo constrangimento dos desagradáveis pedidos de favor aos fiadores, além do dispêndio excessivo com cauções em dinheiro e os inconvenientes da caução em bens móveis e imóveis, outras modalidades previstas na Lei do Inquilinato.

Nem se fale dos riscos, para o locador, de submeter o contrato aos "fiadores profissionais", facilmente encontrados em anúncios de qualquer jornal.

Não obstante todas as vantagens, como dito, o seguro fiança vem sendo pouco utilizado.

Os motivos são os mais diversos, entre os quais está, além do custo, que em tese não existe nas outras modalidades, principalmente, as exigências e limitações impostas pela Circular n° 1, de 14 de janeiro de 1992, expedida pela Superintendência de Seguros Privados, publicada no Diário Oficial da União em 17 de janeiro de 1992, seção I, p. 684.

Aliás, é de se dizer que os termos dessa circular são praticamente ininteligível e inacessível ao leigo.

Importante ressaltar, nesse ponto, que o artigo 41 da Lei n. 8.245/91 impõe que o seguro fiança abranja a totalidade das obrigações do locatário, ou seja, todas aquelas estipuladas no contrato de locação que, afinal, visa garantir. Trata-se de exceção à regra do artigo 757 do Código Civil pelo princípio da especialidade, vez que não há margem para negociação de coberturas no contrato:

Art. 41 O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

A norma contida na Lei n. 8.245/91 é cristalina, não diz que poderá abranger, diz: "abrangerá".

Entretanto, normalmente, os contratos de seguro fiança são estipulados com espécies de coberturas distintas que, afrontando o texto legal, não garantem todas as obrigações.

Com efeito, há cobertura básica, que garante apenas o aluguel, acrescido dos encargos, outra, mais sofisticada, que prevê ressarcimento por danos no imóvel e uma terceira modalidade que adiciona multas contratuais.

Tenha-se presente que as empresas seguradoras se amparam no texto da Circular nº 1 de 14 de janeiro de 1992 para restringir as coberturas do seguro fiança, entretanto, circular não é lei, não consta da enumeração do artigo 59 da Constituição Federal, não podendo, jamais, restringir direitos e impor obrigações e, tampouco, inovar a ordem jurídica, inferência que se extrai do disposto no artigo 5º inciso II da Constituição Federal:

**II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;**

Pergunta-se, se o contrato contiver todas as obrigações acima (alugueis, encargos, danos no imóvel e multas), como fica o seguro contratado parcialmente diante do texto expresso do artigo 41 da Lei nº 8.245/91, que colide com a circular nº 1 da Susep da qual falamos?

Juridicamente a circular, como todos os outros instrumentos secundários de introdução de normas, não passa de ato normativo subordinado à lei, meramente administrativo, cujas características são:

- a) não inovar o ordenamento, apenas subsidiar a aplicação das fontes primárias;
- b) limitar-se à lei, não podendo ampliar, restringir ou contrariar seu alcance;
- c) ser inerente, basicamente, à função administrativa, à executoriedade da lei.

A simplicidade jurídica se impõem na exata medida em que a Constituição não previu nada com tal forma (circular) no artigo 59, como já dito.

Sendo um ato administrativo motivado, conclui-se que o propósito da indigitada Circular nº 1 da Susep foi o de regulamentar o artigo 41 da lei nº 8.245/91. Entretanto, da leitura desse artigo, nada se encontra acerca da possibilidade de se cindir as obrigações do locatário, muito pelo contrário.

Conclui-se, com rigor científico e jurídico, que a Circular nº 1 de 14 de janeiro de 1992, expedida pela Superintendência de Seguros Privados, publicada no Diário Oficial da União em 17 de janeiro de 1992, seção I, p. 684, sob o falso manto regulamentar, transmutou-se em verdadeira lei, restringindo aquilo que a Lei 8.245/91 não permite, ou seja, admitindo cobertura parcial e afastando das coberturas determinados riscos iminentes ao contrato de locação que deveria garantir integralmente, sendo, portanto, absolutamente inconstitucional nos termos do artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal.

O fato não é de se estranhar, vez que tornou-se comum no Brasil uma verdadeira parafernália legal: medidas provisórias, portarias, instruções normativa, circulares etc. Não há respeito aos mais mezinhos princípios constitucionais, assim como ao processo legislativo.

Com uma circular, que não é lei, por absurdo, restringe-se direito do locatário na mais completa desobediência à ordem jurídica e, por via de consequência, ao Estado de Direito. Infelizmente, não se trata de ato isolado. Observa-se em todas as áreas um aviltamento da segurança jurídica sob argumentos despidos de qualquer suporte legal, utilizados como fundamento para toda a sorte de desrespeito aos direitos e garantias constitucionalmente previstas.

Na realidade, prevalecendo a tese de que uma circular pode afrontar a lei que deveria regulamentar, estar-se-á concedendo instrumento até mais poderoso que a medida provisória, vez que circular não passa pelo controle e processo legislativo.

Não há como deixar de transcrever a lição de Paulo de Barros Carvalho:

Os instrumentos secundários são todos os atos normativos que estão subordinados à lei. Não obrigam os particulares e, quanto aos funcionários públicos, devem-lhe obediência não propriamente em vista de seu conteúdo, mas por obra da lei que determina sejam observados os mandamentos superiores da Administração.

As circulares, igualmente, encerram normas jurídicas de caráter infralegal e visam à ordenação uniforme do serviço administrativo. Seu campo de validade, porém, é restrito a setores específicos, destinando-se a orientar determinados agentes cometidos de atribuições especiais. (Curso de direito tributário - 8a ed. 1996. São Paulo. Saraiva. p.58)

Não de forma diferente, o preclaro Hely Lopes Meirelles:

Os atos ordinatórios da Administração só atuam no âmbito interno das repartições e só alcançam os servidores hierarquizados à chefia que os expediu. Não obrigam os particulares... Não criam, normalmente, direitos e obrigações para os administrados... (Direito Administrativo Brasileiro - 20a. ed. 1995. São Paulo. Malheiros. p.167.)

Assim, aqueles que se sentirem prejudicados, poderão invocar a prestação jurisdicional para que o vigente, válido e eficaz artigo 41 da Lei nº 8.245/91 seja aplicado in integrum aos contratos de seguro fiança.

Outro aspecto importante diz respeito a subrogação da seguradora no direito de cobrar o afiançado. Certo é que pagando o valor ao locador, a jurisprudência vem admitindo a cobrança da em face do afiançado, em ação própria, assim como o fiador que paga pode recobrar o afiançado nos termos do artigo 1.495 do Código Civil.

Entretanto, há profundas diferenças entre a fiança e o seguro fiança que não podem escapar à análise.

A fiança, do latim *fidere*, significa fiar, confiar. É o contrato acessório, gratuito e unilateral (só gera obrigações), mediante o qual o fiador garante o cumprimento da obrigação principal pelo afiançado, no caso o locatário, se este não vier a cumpri-la (Código Civil, artigo 1.481)

O seguro fiança, por sua vez, é contrato de seguro pelo qual o afiançado, mediante um prêmio, tem o direito de ver paga eventual inadimplência sua em face do contrato de locação durante o prazo contratado para o seguro. Jamais se confunde com o contrato de fiança, gratuito e unilateral.

Não há como configurar de forma diversa. Ora, o locatário também é segurado. Se o contrato de seguro fiança garante o locador da inadimplência do locatário, também garante o locatário quanto ao pagamento dos alugueres.

Assim, é descabida cobrança em face do próprio segurado que pagou o prêmio - no caso o locatário nos termos do art. 23, XI da lei nº 8.245/91 - não se aplicando, de maneira nenhuma, o artigo 1.495 do Código Civil!

Todavia, há respeitáveis decisões, as quais, data venia, ousamos discordar, admitindo a referida cobrança, não considerando o locatário segurado. Sendo assim, é bom que se diga, admitida a cobrança, deverão incidir as restrições da Lei 8.009/90, vez que o “afiançado” não se enquadra nas exclusões do artigo 3º da aludida Lei.

#### Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

Cobrança - Legitimidade - Seguradora - Contrato de seguro fiança - Alugueres e encargos da locação - Subrogação no crédito - Direito de regresso contra o locatário – Admissibilidade. Nos casos de seguro fiança, a seguradora assume a posição de fiadora e, uma vez tendo pago o aluguel à locadora, subroga-se no crédito e tem legitimidade para cobrar do afiançado a quantia paga. Ap. c/ Rev. 512.034 - 6ª Câmara. - Rel. Juiz Paulo Hungria - J. 1.4.98

Por fim, é sempre bom lembrar que há necessidade da inserção, no contrato de locação, de cláusula que imponha a obrigação de renovação por parte do locatário, vez que o seguro vige por determinado prazo que pode não coincidir com a efetiva entrega das chaves. Assim, e só nesse caso, o locador poderá, caso não renovado o contrato de seguro de fiança, pleitear o despejo por infração contratual.

#### **Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo**

Despejo - Infração contratual - Não renovação do seguro-fiança - Ausência de previsão legal ou contratual apta a ensejar a infração - Descabimento não sendo prevista, no contrato de locação, infração contratual pela não renovação do seguro-fiança impossível a rescisão da avença locatícia. Ap. s/ Rev. 456.157 - 2ª Câmara. - Rel. Juiz Vianna Cotrim - J. 27.5.96.

(Fonte: <http://www.scavone.adv.br/aspectos-relevantes-do-seguro-fianca-nas-locacoes-urbanas.html>, data de acesso 10/08/2017)

## 5 - Como funciona a devolução do depósito de aluguel? | Yahoo Respostas

5 de mai de 2009 - Independente de a proprietária ter aberto conta poupança (obrigação dela) ou não o valor que vc deu em caução deverá ser devolvido a vc...

(Fonte: <https://br.answers.yahoo.com/question/index?qid=20090505093606AATAB1X>, data de acesso 10/08/2017)

## 6 - Devolução de caução de aluguel?

1 jul. 2014

O depósito feito para locação de casa é devolvido antes do termino...

26 mar. 2014

(Fonte: <https://br.answers.yahoo.com/question/index?qid=20110119082855AAILpj7>, data de acesso 10/08/2017)

## 7 - Caução: é obrigatório sua devolução corrigida pela poupança?

No aluguel de imóvel feito com caução, é obrigatório a devolução a quantia,... Ao final do contrato o valor será devolvido ao locatário com os rendimentos...

(Fonte: <https://www.sindiconet.com.br/tiraduvidas/5/financas/51850/caucao-e-obrigatorio-sua-devolucao-corrigida-pela-poupanca>, data de acesso 10/08/2017)

## 8 - Qual é o prazo para devolução de caução do aluguel? - SINDICONET

Caros, vai dar 1 mês que não tenho notícia do dinheiro do depósito caução do meu antigo aluguel. Existe algum prazo para a administração devolver o valor?

(Fonte: <https://www.sindiconet.com.br/tiraduvidas/7/administradoras/75353/qual-e-o-prazo-para-devolucao-de-caucao-do-aluguel>, data de acesso 10/08/2017)

## 9 - A responsabilidade pela devolução da caução

A caução em dinheiro oferecida pelo inquilino ao seu senhorio, é uma das... a oferta em dinheiro não poderá ser superior a três meses do valor do aluguel,...

(Fonte: <http://www.pegoraroadv.com.br/artigos/a-responsabilidade-pela-devolucao-da-caucao>, data de acesso 10/08/2017)

## **10 - Imóvel com vícios ocultos que apareceram 4 meses após locação**

*Aluguei um imóvel comercial a 4 meses que aparentemente estava em perfeito... O locador tem a obrigação legal de entregar o imóvel em condições de uso.... O artigo 22, inciso I, da Lei do Inquilinato, prescreve que o locador é obrigado a... do contrato a existência de vício, restituirá o valor da locação e perdas e danos,...*

(Fonte: <https://jus.com.br/duvidas/268104/imovel-com-vicios-ocultos-que-apareceram-4-meses-apos-locacao>, data de acesso 10/08/2017)

## **11 - Cupim em Imóveis Locados - Itamar Espíndola Advogados Associados**

*17 de out de 2014 - DANOS PROVENIENTES DE CUPIM NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS E A DIVISÃO DE OBRIGAÇÕES... artigo 22 que é dever do locador entregar o imóvel ao inquilino em condições de uso para aquilo que se destina.... O locatário é obrigado a: [... Frise-se que as despesas estruturais e os vícios ou defeitos...*

(Fonte: <https://www.itamarespindola.adv.br/cupim>, data de acesso 10/08/2017)

## **12 - Eficácia das garantias locatícias aluguel locação São Paulo - SCRIBD**

*apenas uma única modalidade de garantia, como o seguro fiança ou exige um fiador que possua 2..... cumprimento das obrigações pactuadas entre o locador e o locatário..... contrato de locação, como um imóvel, por exemplo (erro costumeiro) o..... Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a*

(Fonte: <https://pt.scribd.com/document/194885794/eficacia-das-garantias-locaticias-aluguel-locacao-sao-paulo>, data de acesso 10/08/2017)