

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS II



UNIÃO NACIONAL DE INSTRUÇÃO

6 – CONTRATOS	4
6.1. Conceito dos Contratos e seus Requisitos	4
6.2. Classificação dos Contratos	4
6.3. Principais Cláusulas de um Contrato	5
6.4. Algumas cláusulas especiais	6
6.5. Compra e Venda	6
6.6. Cláusulas Especiais no Contrato de Compra e Venda	7
6.7. Do Compromisso de Compra e Venda	8
6.8. Locação de Coisas	9
6.9. Locação de Prédio Urbano Residencial	10
6.10. Locação não Residencial	11
6.11. Cessão, Sublocação e Empréstimo	12
7 - LEI DO INQUILINATO	13
7.1 O contrato de locação em vista da lei do inquilinato	14

6 – CONTRATOS

6.1. Conceito dos Contratos e seus Requisitos

Contrato é o acordo entre duas ou mais pessoas que entre si transferem direitos ou se sujeitam a uma obrigação. Os contratos podem ser verbais, escritos, públicos ou particulares.

As cláusulas contratuais, o objeto, são livremente pactuados entre as partes, as quais fixam a forma de cumprimento, os prazos, bem como o objeto.

Os contratos possuem alguns princípios básicos para que tenham validade: vontade autônoma, isso é, que as partes realmente queiram contratar, que estabeleçam as cláusulas, as formas de como o contrato será cumprido, o preço do negócio, as condições para pagamento, o objeto do contrato. No entanto, deve-se observar que a vontade de contratar deverá ter como limite a lei, o negócio deve ser lícito, bem como deverá ser observado os princípios da moral e da ordem pública.

O objetivo do contrato é efetivar o negócio, o qual gerará obrigações entre as partes, assim, só possuirá efeito entre os contratantes.

Requisitos:

Para os contratos serem válidos deverão preencher alguns requisitos:

- As partes contratantes deverão ser capazes, ou seja, deverão ser pessoas maiores de 18 anos, estando em suas perfeitas condições mentais. Caso o contrato seja celebrado com pessoas menores de 18 anos, pessoas com problemas mentais, estes deverão ser representados ou assistidos conforme o caso, para que tenha validade o contrato.
- O objeto do contrato deverá ser lícito, possível, determinado, ou seja, poderá contratar tudo, exceto o que a lei proíbe ou que vá de encontro com a moral e os bons costumes.
- O contrato poderá ser escrito, verbal, público ou particular. No entanto, em determinados casos, para dar maior segurança e seriedade ao negócio, a lei exige a forma escrita, podendo ser pública ou particular. Ex. A outorga de Escritura deverá ser feita de forma escrita e por instrumento público, ou seja, deverá ser escrito por um Tabelião que tem fé pública, por isso que é feito no Cartório de Notas, atualmente denominado Tabelião de Notas.
- Consentimento recíproco ou acordo de vontades. Deve ser livre, espontâneo, sob pena de ter a sua validade afetada.

A manifestação da vontade das partes no contrato poderá ser tácita (silêncio, da sua conduta), expressa (exteriorização verbal, por escrito, através de gestos).

O contrato deverá conter cláusulas claras a fim de não permitir interpretações duplas, nem gerem dúvidas quanto ao seu cumprimento e objeto; deverá prever todas as circunstâncias que poderão ocorrer com o negócio.

6.2. Classificação dos Contratos

Os contratos classificam em:

Contratos Bilaterais (ou Sinalagmáticos), Unilaterais e Plurilaterais: nos bilaterais nascem obrigações recíprocas; os contratantes são simultaneamente credores e devedores do outro, pois produzem direitos e obrigações, para ambos, sendo, portanto, sinalagmáticos. Na compra e venda, por exemplo, o vendedor está obrigado a entregar o bem, assim que recebe o preço ajustado. Ressalte-se que nesta espécie de contrato à vista, não pode um dos contratantes, antes de cumprir a sua obrigação, exigir o cumprimento da do outro. Nos unilaterais, só uma das partes se obriga em face da outra. Nestes, um dos contratantes é exclusivamente credor, enquanto o outro é devedor. É o que ocorre na doação pura, no depósito e no comodato. Nos contratos plurilaterais temos várias partes, como ocorre no contrato de sociedade, em que cada sócio é uma parte, nos contratos de consórcio, tem como característica a rotatividade de seus membros.

Onerosos e Gratuitos: geralmente todos os contratos são onerosos, os contratantes obtêm proveito, ao qual corresponde um sacrifício. Ex. locação, compra e venda. Na compra e venda, a vantagem do comprador é representada pelo recebimento da coisa e o sacrifício pelo pagamento do preço. Para o vendedor, o benefício é o recebimento do preço pela venda da coisa e o sacrifício é a entrega da coisa. Ambos, vendedor e comprador, buscam um proveito, ao qual corresponde a um sacrifício. Os contratos gratuitos são os contratos, cujo apenas uma das partes auferir benefício ou vantagem, a outra parte irá sofrer o sacrifício, irá cumprir a obrigação. Exemplo clássico é a doação pura e simples.

Comutativos e Aleatórios: os comutativos são os de prestações certas e determinadas. As partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem, decorrentes de sua celebração, pois não envolvem nenhum risco. Ex. compra e venda. Aleatório é o contrato em que as partes se arriscam a uma contraprestação inexistente ou desproporcional, como no contrato de seguro, contrato de aquisição de coisas futuras, a venda de colheita futura. O adquirente assume o risco do negócio.

Consensuais ou Reais: consensuais são os que se consideram formados pela simples proposta e aceitação, isto é, com o acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa e da observância de determinada forma. Reais são os que só se formam com a entrega efetiva da coisa, como no mútuo, comodato, no depósito ou no penhor. A entrega, aí, não é cumprimento do contrato, mas detalhe anterior, da própria celebração do contrato. Os contratos reais são comumente unilaterais, posto que se limitam à obrigação de restituir a coisa entregue. Excepcionalmente, podem ser bilaterais, como acontece no contrato de depósito remunerado: a importância prática está em que, enquanto não entregue a coisa, não há obrigação gerada.

Contratos Nominados, Inominados, Mistos e Coligados: os nominados, também chamados típicos, são espécies contratuais que possuem denominação e são regulamentados pela legislação. Ex. compra e venda, doação, locação, entre outros. Os uninominados ou atípicos são os que resultam da consensualidade, não havendo requisitos definidos na lei, bastando para sua validade que as partes sejam capazes, o objeto do contrato seja lícito, possível e suscetível de apreciação econômica. O contrato misto resulta da combinação de um contrato típico com cláusulas criadas pela vontade dos contratantes. O contrato coligado consiste

na pluralidade, em que vários contratos apresentam-se interligados, quando a reunião dos contratos é feita com dependência, mas, no entanto, os contratos conservam a sua individualidade. Ex. Contrato celebrado entre as distribuidoras de petróleo com os exploradores de postos de gasolina, que englobam várias avenças interligadas, como fornecimento de combustíveis, arrendamento das bombas, locação de prédios, entre outros.

Solenes e não Solenes: os solenes, também chamados formais, são contratos que só se aperfeiçoam quando o consentimento das partes está perfeitamente adequado pela forma prescrita na lei, objetivando conceder segurança a algumas relações jurídicas. De regra, a solenidade se exige na lavratura de documentos ou instrumentos (contrato) público, lavrado nos serviços notariais (cartório de notas), como na escritura de venda e compra de imóvel que é inclusive pressuposto para que o ato seja considerado válido. Os não-solenes, ou consensuais, são os que se perfazem pela simples anuência das partes. O ordenamento legal não exige forma especial para que seja celebrado, podendo inclusive ser verbal.

Principais, Acessórios e Derivados: os principais são os que existem por si, exercendo sua função e finalidade independentemente da existência de outro. Ex. compra e venda. Os acessórios são aqueles que só existem porque subordinados ou dependentes de outro, ou para garantir o cumprimento de determinada obrigação dos contratos principais, como a caução e a fiança. Os derivados ou sub-contratos são os que têm por objeto, direitos estabelecidos em outro contrato, denominado básico ou principal. Diferem, porém, pela circunstância de o derivado participar da própria natureza do direito versado no contrato-base. O contratante transfere a terceiro, sem se desvincular, a utilidade correspondente à sua posição contratual. Ex. sublocação (o locatário transfere a um terceiro os direitos que lhe assistem, no entanto, o contrato de locação não se extingue, os direitos do sublocatário terão a mesma extensão dos direitos do locatário, que continua vinculado ao locador) e sub-empregada.

Paritários e por Adesão: os paritários são contratos em que as partes discutem livremente as condições, porque se encontram em pé de igualdade. Os contratos por adesão se caracterizam pela inexistência da liberdade de convenção, porque excluem a possibilidade de debate ou discussão sobre os seus termos; um dos contratantes se limita a aceitar as cláusulas e condições previamente redigidas pelo outro, aderindo a uma situação contratual que já está previamente definida. Nos contratos de adesão, eventuais dúvidas oriundas das cláusulas se interpretam em favor de quem adere ao contrato (aderente). O contrato de adesão deverá ser redigido de forma clara e legível, facilitando a compreensão do consumidor. Eventualmente haja cláusulas que limitem o direito do consumidor, estas deverão ser redigidas com destaque, permitindo a fácil e imediata compreensão. O Código de Defesa do Consumidor protege os interesses dos consumidores, estabelecendo em seus artigos a proteção contratual, bem como admite cláusula resolutória. São espécies deste tipo de contrato, o seguro, o contrato de consórcio e o contrato bancário.

Contratos de Execução Instantânea, Diferida e de Trato Sucessivo: são de execução instantânea ou imediata os que se consumam num só ato, sendo cumpridos imediatamente após a sua celebração. Ex. compra e venda à vista. Os de execução diferida são os que devem ser cumpridos também em um só ato, mas em momento futuro. Ex. entrega da coisa, em determinada data. Contratos de trato sucessivo ou de execução continuada são os que se cumprem por meio de atos reiterados. Ex. prestação de serviços, compra e venda a prazo.

Contratos Personalíssimos e Impessoais: personalíssimos são os contratos celebrados em atenção às qualidades pessoais de um dos contraentes. Por essa razão, o obrigado não pode fazer-se substituir por outrem. Ex. Contrato o cantor Roberto Carlos para cantar na festa da cidade. O cantor Roberto Carlos não poderá ser substituído por outro cantor, ele é que deverá comparecer. Contratos impessoais são aqueles cuja prestação pode ser cumprida, indiferentemente, pelo obrigado ou por terceiro.

Contratos Individuais e Coletivos: no contrato individual as vontades são individualmente consideradas, ainda que envolva várias pessoas. Ex. Compra e venda, pode uma pessoa contratar com outra ou com um grupo de pessoas. Contratos coletivos perfazem-se pelo acordo de vontade entre duas pessoas jurídicas de direito privado, ex. convenções coletivas, ou celebrado por pessoas jurídicas representativas de determinadas indústrias ou sociedades empresárias.

Contratos Preliminares e Definitivos: o preliminar tem por objetivo a celebração de um contrato definitivo, tendo, portanto, um único objetivo, é irrevogável e irrevogável. Ex. Promessa de Compra e Venda. O definitivo tem objetos diversos, de acordo com a natureza de cada um.

6.3. Principais Cláusulas de um Contrato

Os contratos deverão conter no mínimo as seguintes cláusulas:

- No preâmbulo do contrato deverá estabelecer o tipo de contrato. Ex. Compra e venda, Comodato, entre outros;
- As partes contratantes deverão ser qualificadas: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o objeto do contrato;
- Preço do negócio;
- Condições de pagamento;
- Índice de atualização, se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Condições para cumprimento da obrigação;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Perda do sinal as arras (quando houver), em caso de desistência do negócio;
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato.
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado;
- Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas.

6.4. Algumas cláusulas especiais

Cláusula: Tribunal Arbitral

Os contratos escritos via de regra devem estabelecer algumas cláusulas, dentre elas, determinar o foro competente para dirimir eventuais litígios entre os contratantes.

É sabido que o Poder Judiciário está sobrecarregado de demandas, não sendo possível, na maioria das vezes, atender com celeridade os reclamos da sociedade. Os processos judiciais demoram anos para proferir uma decisão final, pondo fim ao litígio entre as partes.

No entanto, as partes de comum acordo, poderão estabelecer cláusula contratual elegendo o Tribunal de Arbitragem como órgão competente, para solucionar os eventuais conflitos que possa advir do contrato, sendo este procedimento mais célere.

A Lei nº. 9.307/96 dispõe sobre a arbitragem, permitindo as partes valerem da arbitragem para terem solucionado os seus litígios.

O Tribunal de Arbitragem é um instituto privado criado para resolver litígios através das técnicas de mediação e conciliação. É composto por um corpo de árbitros do qual fazem parte advogados, médicos, engenheiros, contadores, dentistas, professores, entre outros. Esses árbitros, especializados em suas áreas, estarão presentes em todas as fases do processo arbitral, agilizando a resolução do conflito.

O prazo para ser proferida uma sentença (decisão) no Tribunal Arbitral é de 180 dias. As decisões proferidas por um árbitro produzem efeito entre as partes e seus sucessores. Tem o mesmo efeito da sentença proferida pelos Órgãos do Poder Judiciário. Caso a decisão no Tribunal Arbitral seja condenatória, esta constitui título executivo, isto é, à parte que venceu poderá ingressar com ação de execução em face da parte contrária.

Assim, a previsão de cláusula elegendo o Tribunal Arbitral para solucionar os conflitos existentes entre as partes é uma boa opção, por ser um meio mais célere para resolver os conflitos.

Cláusula: Alienação Fiduciária

Nos contratos de compra e venda a prazo, as partes poderão estabelecer cláusula de alienação fiduciária.

A alienação fiduciária permite que o imóvel objeto da negociação figure como garantia do negócio, ou seja, a propriedade é transferida temporariamente pelo devedor ao credor.

A propriedade fiduciária fica condicionada ao pagamento da dívida, quitada a dívida, revoga-se a fidúcia.

O contrato de compra e venda deverá ser levado a registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, constando na respectiva matrícula, à venda do imóvel com cláusula de alienação fiduciária.

Consequências pelo não pagamento das prestações:

Caso o devedor não efetue o pagamento da prestação na data do respectivo vencimento, estando com prestações em atraso, o credor irá requerer através do Oficial do Registro de Imóveis, a intimação do devedor, para que no prazo de 15 dias, efetue o pagamento das parcelas em atraso, devidamente acrescido dos encargos previstos em contrato, devendo constar da notificação o valor vencido, não pago e as penalidades moratórias.

Devidamente intimado o devedor, não tendo efetuado o pagamento das prestações em atraso, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato, e após a comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre bens imóveis – ITBI promoverá o ato necessário para a consolidação da propriedade em nome do credor.

O imóvel será levado a leilão público, no prazo de trinta dias, após a consolidação da propriedade, nos termos do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97. No primeiro leilão, o menor lance deverá corresponder, no mínimo, ao valor de avaliação do imóvel. Caso seja inferior, será realizado um segundo leilão, quando poderá ser aceito o maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida e mais as despesas com a realização do leilão, encargos legais e contribuições condominiais.

6.5. Compra e Venda

O contrato de compra e venda é bilateral, gera obrigações recíprocas tanto para o comprador (pagar o preço), quanto para o vendedor (entregar a coisa). Ele também é consensual, oneroso, em regra não é solene, mas no caso de venda de imóveis, cujo valor seja superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente, deverá ser solene, isto é, deverá ser feito por escritura pública.

Os contratos de compra e venda de imóveis via de regra exigem ato solene para a sua celebração, ou seja, deverão ser celebrados através de escritura pública, no entanto há exceções:

- Nos contratos de imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro da Habitação;
- Imóveis adquiridos cujo valor do bem seja igual ou inferior a 30 salários mínimos vigentes;
- Alienação Fiduciária;
- Na transferência da propriedade de imóvel particular do sócio para integralizar capital social da empresa, neste caso, exige-se apenas uma certidão do negócio jurídico.

Nos demais casos, o contrato de compra e venda para ter validade deverá ser celebrado através de escritura pública.

São elementos essenciais da compra e venda: o objeto da compra e venda; o preço e o consentimento.

O objeto da compra e venda deverá existir, ser determinado ou determinável, disponível, ou seja, não poderá estar indisponível por força da lei ou com cláusula de inalienabilidade. Ex. Venda de um bem adquirido por doação com cláusula de inalienabilidade, esse bem não poderá ser vendido, pois quando foi doado foi feita uma restrição, assim, a coisa não está disponível para venda.

O preço deverá ser fixado pelas partes, podendo ser fixado de acordo com a taxa do mercado ou de bolsa. Não poderá ser um valor irrisório ou fictício, deverá ser o valor real do bem. Pode, entretanto, o vendedor negociar um valor abaixo do mercado, para que possa vender a “coisa” mais rápida, no entanto, não poderá haver erro, nem lesão, que se configura quando alguém obtém um lucro exagerado, desproporcional, valendo-se da premente necessidade ou inexperiência do vendedor, o que ocasionará a nulidade do contrato.

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS II

O consentimento deverá ser livre e espontâneo, sob pena de ser anulável o negócio.

No entanto, nas vendas a prazo, financiamento com reserva de domínio, o comprador só adquire efetivamente o bem depois de pagar integralmente o preço.

A responsabilidade pelos riscos da coisa será do vendedor até o momento da tradição no caso de bens móveis ou do registro, no caso de bens imóveis, sendo que até esse momento a coisa pertence ao vendedor. Caso ocorra o perecimento da coisa colocada à disposição do comprador, por motivos de caso fortuito, os prejuízos correram por sua conta.

As despesas da escritura, do registro são de responsabilidade do comprador. Mas não há restrições que as partes transacionem de forma diversa, de comum acordo.

As partes poderão reter a coisa ou o pagamento, pelo descumprimento da obrigação. Exemplo: o comprador deverá pagar o preço para adquirir o bem, caso não efetue o pagamento do preço, o vendedor poderá recusar entregar a coisa.

Caso o vendedor não esteja em condições de entregar a coisa, o comprador, para precaver-se, evitando alegação de que descumpriu o contrato, consignará o valor da coisa.

6.6. Cláusulas Especiais no Contrato de Compra e Venda

Alguns contratos de compra e venda exigem cláusulas especiais, que condicionam a realização do negócio.

RETROVENDA: Constitui num acordo feito entre comprador e vendedor, na qual o vendedor reserva-se no direito de reaver o imóvel que está sendo vendido, em certo prazo, no máximo 03 (três) anos, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador. O valor da retrovenda será o mesmo valor pago pelo comprador, independente de desvalorização ou valorização do bem. Somente é possível em venda de bens imóveis.

DA PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA: Alguns casos a lei determina que é obrigatório ser observado o direito de preferência, como a preferência do condômino na aquisição de bens da parte indivisa; a do inquilino, o direito de preferência em adquirir o imóvel locado, caso o locador pretenda vender o imóvel. As partes também poderão estabelecer cláusula de direito de preferência, na qual o vendedor tem o direito de preferência caso o comprador queira vender posteriormente o bem.

O vendedor deverá notificar os interessados, concedendo prazo para manifestação da sua vontade de adquirir ou não a coisa. Caso não seja estabelecido prazo, no caso de bens móveis o prazo é de 03 (três) dias e de bens imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da notificação do vendedor.

DA VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO: O vendedor tem a própria coisa vendida como garantia do recebimento do preço, somente a posse é transferida ao comprador. O contrato para ter validade perante terceiros, em se tratando de bens móveis, deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos e no caso de bens imóveis, deverá ser averbada na matrícula do imóvel, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

No contrato de compra e venda, além dos requisitos acima mencionados, deverá conter:

- No preâmbulo do contrato deverá estabelecer o contrato. Ex. Compra e Venda;
- Qualificar as partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o objeto do contrato;
- Preço do negócio;
- Condições de pagamento;
- Índice de atualização se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Condições para cumprimento da obrigação;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Perda do sinal as arras (quando houver), em caso de desistência do negócio;
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;

- Cláusulas de alienação fiduciária se houver;
- Cláusulas de hipoteca se houver;
- Cláusulas de retrovenda se houver;
- Cláusulas de preempção ou preferência se houver;
- Cláusulas de reserva de domínio se houver;
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado

Na aquisição de imóveis devem ser tomados alguns cuidados pelo comprador:

- Deverá verificar se o imóvel pertence a quem se apresenta como dono;
- Verificar se o negócio não é viciado ou nulo;
- Verificar se não há nenhuma ação de execução em face dos proprietários do imóvel, bem como se não há nenhuma restrição financeira;
- Requerer certidões de distribuições civil, federal, criminal, trabalhista, executivos fiscais federal e estadual devendo ser requeridas nas Comarcas da situação do imóvel e da residência do vendedor, se residir em comarca distinta;
- Requerer Certidões dos Cartórios de Protestos (local da residência do vendedor e do local do imóvel);
- Requerer Certidão de Tributos Mobiliários;
- Requerer Certidão da Matrícula do imóvel atualizada, bem como certidão vintenária, recente, expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

- Declaração de quitação do condomínio;
- Cópias do RG e CPF do vendedor;
- Caso o imóvel que venha a ser alienado, o proprietário for pessoa jurídica, deverá ser requerida Certidão do INSS;
- Em caso de imóvel adquirido de pessoa jurídica, deverão ser requeridas as certidões acima mencionadas em nome da empresa e de todos os sócios.

6.7. Do Compromisso de Compra e Venda

O contrato de compromisso de compra e venda é o contrato pelo qual o promitente comprador e o promitente vendedor assumem as recíprocas obrigações de comprar e vender a coisa, no preço, prazo e condições ajustadas. Esse contrato é a simples promessa de venda, não é a venda efetiva, assim, não exige ato solene, ou seja, a forma de escritura pública.

As partes em comum acordo estabelecem quando será outorgada a escritura definitiva, lavrada por Tabelião.

Os requisitos para a validade do compromisso de compra e venda são:

- Contrato de compromisso de compra e venda escrito;
- Qualificação das partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o objeto do contrato;
- Preço do negócio;
- Condições de pagamento;
- Índice de atualização, se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Condições para cumprimento da obrigação;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Perda do sinal o arras (quando houver), em caso de desistência do negócio;
- Estabelecer data para outorga da escritura definitiva;
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;
- Cláusulas de alienação fiduciária, se houver;
- Cláusulas de hipoteca, se houver;
- Cláusulas de retrovenda, se houver;
- Cláusulas de preempção ou preferência, se houver;
- Cláusulas de reserva de domínio, se houver;
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado;
- Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas.

O compromisso de compra e venda deverá ser registrado junto à matrícula do imóvel, a fim de resguardar direitos contra terceiros de boa-fé, no entanto, o poder judiciário tem admitido a validade do contrato de compromisso de compra e venda sem registro no Cartório de Registro de Imóveis, perante terceiros.

O contrato de compromisso de compra e venda possibilita a transmissão dos direitos da promessa, ou seja, o comprador poderá ser imediatamente imitado na posse do bem.

O comprador deverá tomar alguns cuidados para a aquisição do bem:

- Verificar se o imóvel pertence a quem se apresenta como dono;
- Verificar se o negócio não é viciado ou nulo;
- Verificar se não há nenhuma ação de execução em face dos proprietários do imóvel, bem como se não há nenhuma restrição financeira;
- Requerer certidões de distribuições civil, federal, criminal, trabalhista, executivos fiscais federal e estadual, devendo ser requeridas nas Comarcas da situação do imóvel e da residência do vendedor, se residir em comarca distinta;
- Requerer Certidões dos Cartórios de Protestos (local da residência do vendedor e do local do imóvel);
- Requerer Certidão de Tributos Mobiliários;
- Requerer Certidão da Matrícula do imóvel atualizada, bem como certidão vintenária, recente, expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- Declaração de quitação do condomínio;
- Cópias do RG e CPF do vendedor;
- Caso o imóvel que venha a ser alienado, o proprietário for pessoa jurídica, deverá ser requerido Certidão do INSS;
- Em caso de imóvel adquirido de pessoa jurídica, deverá ser requerido as certidões acima mencionadas em nome da empresa e de todos os sócios;

O contrato de compromisso de compra e venda poderá ser desfeito pelas partes em comum acordo, ou pelo descumprimento das suas cláusulas, inclusive pelo inadimplemento das prestações pelo comprador. Nestes dois últimos casos, deverá ser requerida a rescisão judicial, caso o contrato não estabeleça cláusula de arbitragem, se houver cláusula de arbitragem a discussão será decidida pelo árbitro.

Algumas considerações: Venda de ascendente para descendente: todos os descendentes deverão consentir com a venda, inclusive o cônjuge, salvo se casado sob o regime de separação obrigatória de bens. Caso o descendente seja menor ou nascituro

(ser humano concebido em estado de feto), o juiz irá nomear curador especial, para comparecer na escritura e anuir à venda em nome do incapaz, desde que não esteja configurada fraude.

A concordância dos descendentes deverá constar do próprio instrumento de compra e venda (compromisso de compra e venda, do contrato de compra e venda ou da escritura pública).

O objetivo da concordância de todos os descendentes para venda de um bem a um descendente tem o objetivo de proteger os demais herdeiros, a fim de evitar simulações fraudulentas, prejudicando a legítima, ou seja, que um herdeiro seja beneficiado em prejuízo do outro.

Alguns doutrinadores têm entendimento de que todos os descendentes deverão anuir, independentemente de serem herdeiros ou não, no entanto, outros entendem que somente o herdeiro mais próximo deverá anuir.

Venda da parte indivisa em condomínio: Condomínio, a mesma coisa pertence a duas ou mais pessoas. Ex. João e Maria são herdeiros do Sr. José, que veio a falecer deixando um único bem, apartamento. Na divisão do bem, João ficou com 50% do imóvel e Maria com os outros 50%. Neste caso temos uma propriedade em condomínio, o bem imóvel não é divisível. Assim, caso algum dos proprietários tenham interesse em vender o bem, deverá observar o direito de preferência do outro proprietário, pois a parte indivisa não pode ser vendida a estranhos.

No caso em comento, não estamos nos referindo aos condomínios horizontais, no qual as partes podem alienar livremente os seus bens, exceto se o bem pertencer a vários proprietários.

Venda entre cônjuges: A compra e venda entre cônjuges é válida, desde que não ocorra simulação ou fraude. A lei considera lícita a venda entre cônjuges, desde que o bem seja excluído da comunhão entre os cônjuges. Na verdade se o regime adotado pelos cônjuges é o da comunhão universal de bens é inócua a venda realizada, pois os cônjuges possuem a metade de todos os bens. Mas nos demais regimes é permitida a venda.

Venda mediante amostra: Caso a venda seja realizada mediante à vista de amostras, protótipos ou modelos, a mercadoria entregue deverá ser igual à amostra, obtendo as mesmas qualidades, caso a mercadoria não tiver as qualidades da amostra, o comprador deverá imediatamente comunicar ao vendedor, caracterizando o inadimplemento contratual.

Venda “ad corpus” e venda “ad mensuram”: Só se aplica somente a compra e venda de imóveis.

Venda “ad corpus”, é a compra de determinada bem no estado em que se encontra, com tudo que está ali dentro, não importando metragem do imóvel.

Ex. Venda da fazenda por porteira fechada. O comprador compra a fazenda toda, com tudo o que ali têm: gados, galinhas, plantações...

Venda “ad mensuram”: O comprador adquire a propriedade em razão da sua metragem, pela medida da coisa. Caso a metragem não corresponder às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo possível, ingressar com ação de resolução do contrato ou abatimento do preço.

6.8. Locação de Coisas

Locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo de tempo, o uso e o gozo de uma coisa infungível, a prestação de um serviço apreciável economicamente ou a execução de alguma obra determinada, como locação de carros, roupas, vestidos de noiva, casas, filmes, cadeiras, fazendas, equipamentos, entre outros.

São características da locação: a cessão temporária de uso e gozo da coisa; remuneração; contratualidade; presença das partes, locador e locatário.

A locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa retribuição.

É um contrato bilateral, pois envolve prestações recíprocas, a do locador de ceder à coisa ao locatário; é oneroso (ambas as partes obtêm proveito); consensual, pois aperfeiçoa-se com o acordo de vontades; comutativo, não envolve riscos; não solene, forma livre, não exige forma escrita, assim, poderá ser verbal.

São elementos fundamentais da locação:

O objeto: poderá ser móvel ou imóvel. O bem móvel deverá ser infungível. No entanto, admite-se locação de coisa móvel fungível.

O preço: denominado aluguel ou remuneração é essencial para a sua configuração. O valor deverá ser fixado pelas partes, ser certo e determinado. O pagamento, via de regra, deverá ser feito em dinheiro, mas nada impede que as partes convencionem outro modo, podendo ser misto (dinheiro e obras). Na falta de pagamento do aluguel, o locador poderá cobrá-lo em ação de execução, bem como poderá requerer a resolução do contrato.

O consentimento: as partes devem ter o interesse na locação do bem, o locador em ceder o bem e o locatário em alugá-lo. O consentimento poderá ser expresso ou tácito.

Não se exige que o locador seja necessariamente o proprietário. Para a validade da locação, deverão ser observados alguns requisitos:

As partes contratantes deverão ser capazes, ou seja, deverão ser pessoas maiores de 18 anos, estando em suas perfeitas condições mentais. Caso o contrato seja celebrado com pessoas menores de 18 anos, pessoas com problemas mentais, estes deverão ser representados ou assistidos conforme o caso, para que tenha validade o contrato.

O objeto do contrato deverá ser lícito, possível, determinado, ou seja, poderá contratar tudo, exceto o que a lei proíbe ou que vá de encontro com a moral e os bons costumes.

Consentimento recíproco ou acordo de vontades. Deve ser livre, espontâneo, sob pena de ter a sua validade afetada.

A manifestação da vontade das partes no contrato poderá ser tácita (silêncio, da sua conduta), expressa (exteriorização verbal, por escrito, através de gestos).

Embora o contrato de locação não exija forma solene, podendo ser escrito ou verbal, aconselha-se que seja feito por escrito, estabelecendo as condições da locação.

Segue abaixo algumas cláusulas que deverá conter o contrato:

- Qualificação das partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o objeto do contrato;
- Estabelecer o prazo da locação;
- Preço do aluguel;
- Forma de pagamento do aluguel;
- Índice de atualização, se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado;
- Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas;
- Em duas vias de igual teor e forma.

6.9. Locação de Prédio Urbano Residencial

O contrato de locação de prédio urbano residencial é a princípio de forma livre, podendo ser verbal ou por escrito, exceto nos casos em que a lei determina que seja por escrito, como a cessão da locação, sub-locação ou locação não residencial; é contrato consensual e bilateral.

São elementos fundamentais da locação: objeto, o preço e o consentimento das partes.

O contrato de locação por escrito deverá conter pelo menos as seguintes cláusulas:

- Qualificação das partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o imóvel que será locado;
- Estabelecer o prazo da locação;
- Preço do aluguel;
- Forma de pagamento do aluguel;
- Índice de atualização, se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Se exigido garantia para a locação, descrever o tipo de garantia: caução em dinheiro, seguro de fiança locatícia ou se for por fiador, qualificar o fiador e o imóvel do fiador.
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado;
- Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas.

A locação de prédio urbano rege-se pela Lei nº. 8.245/91. Pode ser fixado por qualquer prazo, mas, se o for por período igual ou superior a 10 anos, dependerá de autorização do cônjuge, se um dos locadores for casado.

Caso não seja estabelecido um período de locação, esta será por prazo indeterminado. Havendo prazo convencionado pelas partes, o locador antes do seu vencimento não poderá retomar o imóvel alugado, nem o locatário poderá devolvê-lo ao locador, salvo, se o locatário pagar a multa pactuada no contrato.

O contrato de locação residencial por tempo determinado, por prazo igual ou superior a trinta meses, cessará, findo o prazo do contrato, independentemente de notificação ou aviso. Vencido o prazo contratual, não promovendo o locador a retomada do prédio locado, no prazo de trinta dias após o vencimento do contrato, sob denúncia vazia, presume-se prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantida as demais cláusulas e condições do contrato.

Ocorrendo a prorrogação, o locador só poderá denunciar o contrato se conceder prazo de trinta dias para o locatário desocupar o imóvel.

Nas locações por prazo inferior a trinta meses, prorroga-se automaticamente o contrato, e nestes casos a retomada do imóvel somente poderá ser requerida por denúncia cheia ou motivada, ou seja, por mútuo acordo, infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel, encargos, para realização de reparações urgentes nos imóveis, enfim, deverá ser observado as hipóteses do artigo 47, I a V da Lei nº. 8.245/91. Se durante a locação o imóvel for alienado, o adquirente só poderá retomá-lo nos casos legais, ou seja, mediante denúncia cheia ou motivada, exceto se a locação for por tempo indeterminado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar de Registro de Imóveis, hipóteses em que o adquirente não está obrigado a respeitá-lo.

A morte do locador acarreta a transferência do contrato aos herdeiros; a do locatário, a sub-rogação nos seus direitos, podendo continuar a locação, nas seguintes hipóteses: Nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro, os herdeiros necessários e as pessoas que vivam na dependência econômica do falecido, desde que residentes no imóvel.

Em caso de separação de fato ou judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, podendo o locador exigir a substituição do fiador ou o oferecimento de outras garantias.

O locatário, em caso de alienação do imóvel tem preferência para a aquisição do imóvel. O locador deverá notificá-lo que pretende vender o bem, concedendo prazo para manifestar eventual interesse.

No entanto, se o locatário não é devidamente notificado e tinha interesse em adquirir o bem, poderá depositar o preço da venda do imóvel, mais as despesas do ato de transferência, no prazo de seis meses a contar do Registro do ato no Cartório de Registro de Imóveis e haver para si o imóvel locado, mas neste caso, o Contrato de Locação deverá estar devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, com prazo de pelo menos trinta dias antes da alienação. O locatário também poderá reclamar do alienante perdas e danos, pelos prejuízos causados em decorrência da alienação, sem ter sido devidamente notificado.

A convenção do aluguel é livre entre as partes, sendo lícito fixar cláusula de reajuste. Após três anos de vigência do contrato ou do ajuste anteriormente realizado, não havendo acordo, o locador ou locatário poderá requerer revisão judicial, para ajustar o preço da locação, ao preço de mercado.

Nas locações por temporada, o locador poderá exigir o pagamento antecipado dos aluguéis.

Em caso de descumprimento do contrato pelo locatário, o meio de locador reaver a posse do imóvel é através da Ação de Despejo, que inclusive poderá o pedido de rescisão da locação ser cumulado com o de cobrança de aluguéis e acessórios.

Nas ações de despejo por falta de pagamento, o locatário, no prazo de apresentar defesa, poderá evitar a rescisão requerendo autorização para saldar o débito atualizado incluindo os aluguéis que se vencerem até a data do pagamento, multas, juros, custas e honorários advocatícios.

Importante: As partes no momento do recebimento das chaves, seja o locador ou o locatário deverão realizar uma vistoria no imóvel, descrevendo o estado do imóvel, como: conservação, instalação de torneiras, lâmpadas, chuveiros, pintura, entre outros.

6.10. Locação não Residencial

As locações não residenciais, com fins comerciais e industriais reger-se-ão pelos artigos 51 a 57 e 71 a 75 da Lei nº. 8.245/91. Considera-se locação não residencial, quando o locatário for pessoa jurídica que exerça atividade mercantil ou industrial, bem como se o imóvel destina-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes executivos ou empregados, além de hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, entre outros.

Nessas locações a lei exige forma escrita, bem como o contrato deverá ser por prazo determinado.

O locatário que exercer atividade mercantil ou industrial, explorando pelo menos há três anos o mesmo ramo e tendo contratado a locação pelo prazo mínimo de cinco anos, terá direito de renovar, pelo mesmo prazo, o contrato de locação, independentemente da concordância ou não do locador. A lei visa proteger o fundo de comércio.

O direito à renovação deverá ser exercido no prazo de um ano, até os seis meses precedentes da data do término do contrato a prorrogar.

No caso de dissolução da sociedade pelo falecimento de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo de negócio.

O locador não estará obrigado a renovar o contrato se por determinação Poder Público, tiver que realizar, no imóvel, obras que importam na sua transformação; modificação que aumente o valor do negócio ou da propriedade; se o imóvel for utilizado para o locador ou para transferência de fundo de comércio, existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria das quotas sociais, bem como seu cônjuge e ascendente.

O locatário terá direito à indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo do comércio, se a renovação não ocorrer.

Nas locações de lojas ou espaços em shopping center, o locador não poderá recusar a renovação, bem como prevalecerão as condições livremente pactuadas entre as partes. O empreendedor não poderá cobrar do locatário: despesas com obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura do imóvel; pintura das fachadas, empenas, iluminação, entre outros; indenizações trabalhistas e previdenciárias, entre outros.

Locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, entidades religiosas devidamente registradas, somente pode ser rescindido em caso de mútuo acordo; infração legal e contratual; falta de pagamento de aluguel e demais encargos, para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público; se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, que não tenha quitado o preço da promessa, seja autorizado para demolição, edificação licenciada ou reforma que resulte em aumento mínimo de 50% da área útil. Ademais, será concedido o prazo de 06 meses para a desocupação do imóvel e no caso de estabelecimento de ensino, a desocupação somente poderá ser feita após o encerramento do ano letivo.

Essas são algumas peculiaridades dos contratos de locação não residencial, no mais se aplica à regra geral. O locatário deverá oferecer uma garantia da locação para o locador, tem direito de preferência em caso de venda do imóvel, em caso de recusa injustificada do recebimento do valor do aluguel, poderá ingressar com ação consignatória. As partes poderão ingressar com Ação Revisional de Aluguel, para fixar o valor do aluguel.

Em caso de descumprimento do contrato pelo locatário, o meio de locador reaver a posse do imóvel é através da Ação de Despejo, que inclusive poderá o pedido de rescisão da locação ser cumulado com o de cobrança de aluguéis e acessórios.

Nas ações de despejo por falta de pagamento, o locatário, no prazo de apresentar defesa, poderá evitar a rescisão requerendo autorização para saldar o débito atualizado incluindo os aluguéis que se vencerem até a data do pagamento, multas, juros, custas e honorários advocatícios.



Atenção!

As partes no momento do recebimento das chaves, seja o locador ou o locatário deverão realizar uma vistoria no imóvel, descrevendo o estado do imóvel.

O contrato de locação deverá conter pelo menos as seguintes cláusulas:

- Qualificação das partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
- Descrever minuciosamente o imóvel que será locado, bem como a sua finalidade;
- Estabelecer o prazo da locação;
- Preço do aluguel;
- Forma de pagamento do aluguel;
- Índice de atualização, se houver;
- Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
- Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
- Se exigido garantia para a locação, descrever o tipo de garantia: caução em dinheiro, seguro de fiança locatícia ou se for por fiador, qualificar o fiador e o imóvel do fiador.
- Eleger foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;
- Colocar data;
- Nome e assinatura do contratante e contratado com reconhecimento de firma;
- Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas;
- Em duas vias de igual teor e forma.

6.11. Cessão, Sublocação e Empréstimo

É possível que o locatário, ceda, subloque ou empreste o imóvel alugado para terceiros, nos termos do artigo 13 de Lei de Locação.

A cessão e a sublocação, ambas têm a mesma função, qual seja, o locatário transfere total ou parcialmente, mediante nova locação, o uso e gozo do imóvel locado, bem como os direitos e deveres decorrentes do contrato de locação para terceiros, desde que haja consentimento prévio e expresso (por escrito) do locador.

Na cessão, a relação locador/locatário, desaparece, pois o locatário (cedente) não se responsabiliza pelos atos da pessoa a quem foi cedida a locação (cessionário), que se entenderá com o locador. O cessionário assume a posição do cedente (locatário), que sai da relação contratual isentando-se de qualquer responsabilidade, o que não ocorre nos contratos de sublocação.

É feito um novo contrato, que não terá nenhum vínculo com o contrato primitivo entre locador e locatário.

A cessão de locação rege-se-á pelas normas do Código Civil, tendo em vista que é direito pessoal.

O empréstimo parcial ou total, da coisa locada envolve a figura do comodato, é uma cessão a título provisório e gratuito, pelo locatário, de parte ou da totalidade do imóvel, por um prazo determinado, que deverá ser breve.

O locatário somente poderá emprestar o bem alugado se obtiver anuência prévia e por escrito do locador, permanecendo o locatário responsável pela locação perante o locador.

Na sublocação, o locatário continuará obrigado pelo contrato celebrado com o locador. O locatário não se exonera do vínculo contratual, continuando responsável pela conservação do imóvel e pelo pagamento do aluguel. Tem-se uma nova locação, distinta da primeira, com a manutenção ou não dos mesmos direitos e obrigações, desde que não excedam os limites contidos no contrato original.

As partes irão elaborar um novo contrato, que iremos denominar de subcontrato, que não é autônomo, pois nasce e permanece vinculado ao contrato primitivo, feito entre o locador e o locatário.

A sublocação será admitida desde que não seja expressamente proibida no contrato primitivo de locação.

O contrato de sublocação se efetiva entre o locatário de um bem e terceiro (sublocatário), com prévio consentimento do locador, que participando da primeira relação jurídica, se vincula ao segundo contrato, tendo o mesmo objeto locado.

A relação sublocatícia não passa de mera permissão do locador. As condições, prazo e valor do aluguel, não pode ser superior ao da locação primitiva.

Assim, decorre que:

- a sublocação contém duas relações jurídicas distintas: a relação entre locador e locatário; o sublocador (locatário) com o sublocatário (terceiro). O locador somente em casos excepcionais poderá ingressar com ação direta contra o sublocatário;
- o sublocatário tem os mesmos direitos assegurados ao locatário;
- na sublocação, o locatário transfere a terceiro o gozo da coisa locada, sem, contudo, fazer-se substituir em sua posição contratual, continuando responsável pela conservação da coisa e pelo pagamento do aluguel;
- a sublocação pode ser total ou parcial;
- o sublocatário, em caso de venda do imóvel sublocado pelo proprietário, terá direito de preferência para a sua aquisição;
- o sublocatário, responde subsidiariamente ao locador pelos aluguéis devidos, se o sublocador for demandado por falta de pagamento;
- o sublocatário deverá ter ciência da ação de despejo contra o locatário;
- a sublocação resolver-se-á se a locação se findar ou se rescindir,

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS II

- o sublocatário poderá pleitear indenização ao sublocador, em caso de rescisão da locação;
 - a permanência do sublocatário no imóvel após a extinção da locação, permitirá a propositura de ação de despejo com pedido de liminar, para desocupação do imóvel, no prazo de quinze dias;
 - o sublocatário terá direito de reter o prédio pela indenização das benfeitorias necessárias, com relação às benfeitorias úteis somente terá direito a retenção se estas foram permitidas pelo proprietário;
 - o valor do aluguel na sublocação não poderá ser superior ao valor do aluguel fixado no contrato primitivo;
 - o sublocatário responderá pelos danos que deu causa.
- O contrato de sublocação deverá conter pelo menos as seguintes cláusulas:
- Qualificação das partes: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número da Cédula de Identidade – RG, número do CPF, endereço residencial ou comercial;
 - Descrever minuciosamente o imóvel que será locado, bem como a sua finalidade;
 - Estabelecer o prazo da locação;
 - Preço do aluguel;
 - Forma de pagamento do aluguel;
 - Índice de atualização, se houver;
 - Previsão de impontualidade no pagamento, fixação de multa, juros, correção monetária;
 - Previsão de multa (fixar valor), em caso de descumprimento do contrato por qualquer das partes;
 - Se exigido garantia para a locação, descrever o tipo de garantia: caução em dinheiro, seguro de fiança locatícia ou se for por fiador, qualificar o fiador e o imóvel do fiador.
 - Informar que trata de contrato de sublocação e que o locador está ciente e concorda com a sublocação;
 - Elegor foro ou tribunal de arbitragem competente para resolver todas e quaisquer ações ou atos jurídicos oriundos do contrato;
 - Colocar data;
 - Nome e assinatura do contratante e contratado;
 - Anuência do locador;
 - Nome, RG, CPF e assinatura de duas testemunhas;
 - Reconhecer firma;
 - Em duas vias de igual teor.

7 - LEI DO INQUILINATO

Para aqueles que não sabem, a lei que trata das relações entre inquilino (aquele que mora em casa alugada) e senhorio (aquele que aluga sua casa) está sintetizada na “**A Lei do Inquilinato**”.

Lá encontraremos os deveres e os *direitos* tanto do proprietário do imóvel quanto da pessoa que alugou um imóvel para morar – ou fazer negócio.

Alugar Imóveis

A partir de 25/01/2010 passou a vigorar a **Nova Lei do Inquilinato**, ou Lei 8.245/91 que traz consigo algumas novidades; entre elas está o novo limite de 45 dias para que o inquilino deixe a residência caso seja despejado. Na antiga lei, ele poderia levar até 3 anos para devolver o imóvel.

De acordo com a nova lei, a ação de despejo deverá ser solucionada já em primeira instância no tribunal de justiça, devendo ser dada a ordem de despejo em até 15 dias. Isto dá ao inquilino 30 dias para desocupar o imóvel, quando antes o prazo era de 180 dias. E esta lei aplica-se tanto a imóveis comerciais quanto residenciais.

Com relação à solicitação do proprietário para a desocupação do imóvel, esta não pode ocorrer à revelia, sem que haja uma situação específica, tais como atrasos do pagamento ou se o inquilino descumprir uma das obrigações previstas em contrato.

Caso o proprietário receba uma oferta maior e entre com ação de despejo contra o inquilino, deverá indenizá-lo se isto ocorrer enquanto o contrato esteja vigorando. O valor da multa a ser paga para o inquilino, será definida pela Justiça, e os responsáveis em pagá-la serão os responsáveis pela “quebra de contrato” – no caso o proprietário e o novo locador.

Claro que se o contrato tiver expirado, não há nada que obrigue o locatário (dono do imóvel) a renová-lo.

Já com relação ao IPTU, que na antiga lei era definitivamente de responsabilidade do proprietário do imóvel, já a nova lei permite que seja feita uma negociação entre as partes sobre quem será o responsável pelo pagamento do imposto.

A seguir, algumas das obrigações do locador (o dono do imóvel, que o aluga):

- Entregar ao locatário (o inquilino, ou quem vai usar o imóvel alugado) o imóvel em perfeitas condições para que sirva ao uso a que se destina;
- Durante o tempo do contrato de locação, garantir ao locatário o uso do imóvel em condições pacíficas;
- Zelar pela forma e destino do imóvel (impedindo que seja utilizado para outros fins que não aqueles que constam em contrato);
- É o responsável por quaisquer defeitos anteriores à locação do imóvel;
- Deve entregar ao locatário uma relação detalhada do estado do imóvel, aludindo a eventuais problemas existentes, a fim de que o locatário tome conhecimento dos mesmos;
- A cada aluguel pago, deve fornecer ao locatário recibo discriminado dos valores pagos;

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS II

O inquilino ou locatário, por sua vez, deve zelar pela conservação do imóvel durante sua estadia, sendo o responsável por quaisquer danos advindos do uso inadequado do imóvel e de quaisquer dos elementos que constarem na relação detalhada a ele fornecida pelo locador.

É também de responsabilidade do inquilino a quitação das taxas de serviço tais como coleta de lixo, energia elétrica, fornecimento de água, entre outros.

Fiador

A nova lei determina que o fiador, caso queira, poderá desistir de ser o fiador do contrato em questão, comunicando o proprietário e ficar desobrigado do cargo em 4 meses. Feito isso o inquilino tem até 1 mês para buscar um novo fiador. Caso este não consiga, o contrato é transformado num contrato de locação sem presença de fiador. Essa nova locação sem fiador permite que desocupem o imóvel em 15 dias após ser notificado judicialmente. Com o término do contrato, o fiador não é obrigado a permanecer em caso de renovação do mesmo. Havendo divórcio ou morte do locatário, a nova lei prevê a manutenção ou substituição do fiador, o que com a atual lei é impossível. Em caso de divórcio ou morte do locatário, a nova Lei do Inquilinato cria regras para a manutenção ou substituição do fiador. Atualmente, a legislação não prevê essa possibilidade.

Inquilino

Não alterou-se a regra de que o dono do imóvel não pode pedir o imóvel antes de acabar o contrato. O locador pode devolver o imóvel desde que pague uma multa por rescisão de contrato, de acordo com o tempo restante do contrato, ou seja, se o inquilino ficar $\frac{3}{4}$ do tempo de contrato, este deve pagar $\frac{1}{4}$ do valor da multa rescisória estipulada previamente.

Despejo

A nova lei determina um despejo muito mais rápido, reduzindo de 14 meses para 4 meses. Quando intimado, o locatário tem no máximo 15 dias para saldar a dívida. Atualmente, o processo normal se estende por 14 meses, pois é necessário que o inquilino receba dois mandados em duas diligências. A retirada voluntária agora é de até 30 dias do processo de despejo, o que é atualmente 6 meses. Assim, o locador que já tinha um “poder” grande sobre os contratos, agora terá um poder ainda maior. Especialistas dizem que com a aplicação da nova lei, o aluguel tende a abaixar, pois as ações de despejos serão mais rápidas, assim os donos de imóveis podem recalcular as inadimplências facilitando a locação.

7.1 O contrato de locação em vista da lei do inquilinato

O contrato de locação é um dos mais importantes e também um dos mais utilizados na órbita contratual. Talvez por isso desperte tanta controvérsia e mereça a atenção de tantos estudiosos do Direito, e até mesmo atenção especial do legislador, que designou uma lei especial para esse tipo de contrato.

A Natureza Jurídica da Locação

“Locar” algo, segundo Soares Amora, significa alugar, arrendar um determinado objeto. O termo *arrendamento*, bastante utilizado no universo contratual, condiz ao contrato de locação, que, por sua vez, é aquele em que uma parte, geralmente o proprietário do objeto, cede à outra parte este em troca de uma determinada prestação.

É importante salientar que a coisa não pode exaurir-se com o uso e gozo proporcionado à parte usufruinte; portanto bens como gás, energia elétrica ou mesmo água não podem ser objeto de locação.

No que tange à sua classificação, o contrato de locação é oneroso, na maior parte das vezes consensual, comutativo, de execução continuada (há continuidade de prestação até que se cesse o contrato – o aluguel); resulta-se a partir dessa caracterização um dos seus três principais pressupostos: a contratualidade, seguida da chamada “cessão temporária de uso e gozo” (onde há transferência de propriedade) e remuneração. Este último se materializa perante o aluguel, o salário e a soldada, conforme o contrato se tratar de locação de coisa, prestação de serviço ou empreitada, respectivamente.

O contrato de locação possui três espécies: locação de serviços, de obra e de coisas.

Locação de serviços (*locatio conductio operarum*): De acordo com a explicação de Maria Helena Diniz, “Se relativa a uma prestação de serviço economicamente apreciável, considerada em si mesma, independente do resultado”. Em outras palavras, nessa espécie de locação uma parte presta serviços à outra mediante um pagamento.

Locação de obra ou empreitada (*locatio conductio operis*): No entender de Silvio Rodrigues, é aquela em que há um obra “... para a qual o locador promete fornecer seu trabalho e/ou material em troca de uma remuneração”.

Locação de coisa (*locatio conductio rerum*): É aquela que, como cita Venosa, “O locador cedia ao locatário o uso e gozo de um bem mediante dinheiro”, fazendo referência ao Direito Romano. Essa espécie de locação cuida exclusivamente do uso e gozo de bem infungível, uma vez que ao tratar de um bem fungível, ter-se-ia o negócio de mútuo e não de locação.

A lei do inquilinato, toca a espécie **locação de coisas**.

A lei do inquilinato, de nº 8245, publicada em outubro de 1991, dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, bem como os procedimentos concernentes a ela, excluindo-se, pelo menos num primeiro instante – como cita Venosa, os bens móveis e os imóveis rurais.

Isso porque, a partir da reflexão do mesmo autor, “Considera-se imóvel urbano conforme sua destinação e não de acordo com sua localização”. O que Venosa defende é a idéia de que mesmo situado numa área rural, o imóvel pode ser considerado urbano para fins de locação desde que seja destinado à moradia ou ao comércio.

A lei também denominada norma inquilinária por parte da doutrina exclui do seu âmbito de atuação alguns dos tipos de imóveis urbanos. Logo em seu primeiro artigo, diz expressamente que não cuida de apart-hotéis, arrendamentos mercantis (leasing), espaços destinados à publicidade, imóveis da União e vagas de garagem autônomas e estacionamentos, por pertencerem à alçada do código civil ou de legislações especiais.

Obras de célebres juristas como Humberto Theodoro Jr e Venosa, atentos certamente ao entendimento sólido do leitor, costumam classificar a locação de coisas em três sub grupos, dos quais usaremos para uma melhor compreensão do universo da locação.

7.1.1 Locação residencial

Na *locação residencial*, há que se considerar o tempo de duração do contrato escrito; se este fora acordado com prazo inferior ou superior a trinta meses. A lei, em seu dispositivo nº 46, trata das locações com prazo **igual ou superior a trinta meses**, frisando a possibilidade da chamada denúncia vazia, que consiste na faculdade de notificação por parte do locador.

Assim, findo o prazo do contrato, o locador, nos termos concernentes a este artigo, fica desobrigado de notificar o locatário, havendo resolução automática do acordo. Porém, caso o locatário permaneça no imóvel por mais de trinta dias sem a oposição do locador (prorrogação tácita), o contrato dar-se-á como vigente (art. 46 § 1º) até que este notifique aquele (art. 46 § 2º).

No artigo 47 estão arroladas as restrições impostas aos contratos escritos ou verbais que estipulem prazo **inferior a trinta meses** (denúncia justificada). De acordo com o disposto no artigo, ao contrário do citado anteriormente, ocorre a prorrogação automática do contrato que, por sua vez, só findará com a operância das hipóteses de seus incisos, seguido da devida e obrigatória notificação do locatário, incisos estes que se seguem:

I – Nos casos do art. 9º

Esse inciso diz que pode haver resolução contratual nas hipóteses do art. 9º da lei, abrangendo o mútuo acordo, a prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e/ou inadimplemento de encargos e mediante a necessidade de reparação urgente determinada pelo poder público.

II – Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário for relacionada com seu emprego.

A relação que evidencia o vínculo trabalhista é pressuposto essencial para a locação; desfazendo-se abre-se espaço para despejo.

III – Se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.

Nesse inciso a lei trata do direito de retomada do imóvel em casos de necessidade por parte do locador. Ele abraça também a pessoa jurídica locadora que pede o imóvel para que nele possa instalar e exercer sua atividade, desde que para uso próprio.

IV – Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para realização de obras aprovadas pelo poder público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento.

Tal inciso não se confunde com o art.9º IV, pois aqui a iniciativa é do proprietário e não do poder público, que apenas aprova a idéia.

V - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Venosa cita este inciso como sendo o mais importante, fundamental à nova lei do inquilinato. Ele cuida da “denúncia imotivada da locação com vigência ininterrupta por mais de cinco anos”, ou seja, uma espécie de denúncia vazia que está restrita aos tomos da lei e que só florescerá findo o prazo mínimo estipulado, que é de cinco anos nos casos de locações com prazo inferior a trinta meses.

7.1.2 Locação de temporada

A *locação de temporada* é “... aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo”, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel”. (art. 48)

Uma vez que possui prazo determinado, este tipo de contrato de locação só poderá existir se escrito, pois sob a forma verbal irá submeter-se às normas do dispositivo anterior (“Quando ajustada verbalmente...” art. 47). Como se refere a situações transitórias, com curta duração, é comum que o pagamento de aluguel e encargos se façam anteriormente ao uso e gozo do bem, atentando-nos para uma de suas mais relevantes peculiaridades.

A prorrogação tácita se dará da mesma forma daquelas locações residenciais com prazo igual ou superior a trinta meses; se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem a oposição do locador presumir-se-á a prorrogação do contrato até que se faça a notificação por parte deste (art. 50).

7.1.3 Locação não residencial

As locações *não residenciais* se dividem quanto à possibilidade da renovação compulsória. Caso a locação não esteja acobertada por essa possibilidade, a regra a qual irá submeter-se o contrato será a da lei 8245/91, estando este sujeito à denúncia vazia, ao direito de retomada.

Nos contratos com renovação compulsória, também denominados *comerciais*, em que não há vínculo existente entre a locação e relevante significância social (escolas, igrejas) ou humanitária (hospitais), é preciso que o contrato seja de no mínimo cinco anos e que não haja mudança no ramo de atividade por no mínimo três, a fim de preservar o valor do “ponto”. Para garantir a inerência do locatário, deve-se fazer com seis meses de antecedência do vencimento do contrato uma renovação deste – a ação renovatória,

para garantir a prioridade sobre o imóvel. Se não houver a possibilidade de renovação, o locatário deverá ser indenizado pelos acréscimos que realizou.

7.1.4 Sublocação

Segundo Maria Helena Diniz, “A sublocação vem a ser um contrato de locação que se efetiva entre o locatário de um bem e terceiro – o sublocatário, com a prévia permissão do locador, que, participando de uma primeira relação jurídica *ex locatio* (contrato de locação), se vincula a uma segunda (contrato de sublocação), tendo-se em conta, nas duas, o mesmo objeto locado”

A lei do inquilinato trata especialmente da sublocação nos arts 14, 15 e 16, onde diz que essa relação jurídica ramificada de uma outra da mesma espécie segue as mesmas normas e procedimentos da locação, sujeitando-se primordialmente à permissão do locador original. Segue o mesmo raciocínio da sublocação a cessão e o empréstimo do imóvel já em locação.

7.2 O Começo e o Fim do Contrato de Locação

Como todo contrato, é preciso estar atento às formalidades da lei quando esta assim determinar – quando se tratar de contratos solenes; além de, obviamente, conter os elementos essenciais de qualquer contrato como o consentimento válido dos contratantes e a capacidade dos sujeitos envolvidos no acordado.

Há ainda observações concernentes à locação em especial como a cessão de posse do bem locado, forma livre na maior parte das vezes e lapso de tempo, sendo este último determinado ou não.

A extinção do contrato se dará mediante rescisão bilateral, direito de retomada, cláusula resolutiva, perda da coisa (seja de forma total ou parcial), vencimento do prazo, desapropriação, nulidade (absoluta ou relativa), inexecução contratual ou infração à lei, falência ou concordata de um dos contratantes e ainda por extinção de usufruto ou fideicomisso, no caso do art 7º da lei.

As Nulidades da Lei

A lei do inquilinato visa proteger a ordem pública, no que tange os atos que possam atingir seus objetivos basilares. É importante salientar que o texto legal não trata de nulidades relativas, embora estas obviamente possam ocorrer, mediante interpretação doutrinária ou jurisprudencial. Wilson de Andrade Brandão cita, em obra especializada: “Para o art 45 da lei do inquilinato, só existem nulidades, porque a ineficácia das cláusulas advém de sua ofensa à ordem pública em que se situam os ditames”.

Observações Complementares Acerca da Locação

Divórcio do locatário: Ocorrendo separação ou divórcio a locação se estenderá ao cônjuge que permanecer no imóvel locado, lembrando sempre que se deve comunicar o locador por escrito. Este, por sua vez, poderá exigir a substituição do fiador ou uma das garantias legais no prazo de trinta dias.

Morte: A morte de uma das partes da relação *ex locatio*, seja do locador ou do locatário, não finda os efeitos do contrato. Em casos assim, ocorre a transmissão aos herdeiros ou segue-se as ordens de sub-rogação elencadas no art 11 da lei.

Alienação do imóvel: A alienação, quando ocorre durante a vigência do contrato, requer a denúncia do mesmo, que deve ser exercida por sua vez no prazo de noventa dias, contados do registro da venda ou do compromisso, sob pena de se presumir a concordância tácita de continuação da locação. Esta regra se aplica a todas as modalidades de locação, com exceção apenas daquelas contratadas com prazo determinado, com cláusula de vigência e devidamente registradas no registro imobiliário competente.