

Como lidar com a rescisão do contrato de locação



Sign

SUMÁRIO

01

Introdução

02

**Motivações
para rescisão**

03

**Procedimentos para
rescisão de contratos**

04

**Documentação
exigida**

05

Desocupação

06

**Rescisão por
inadimplência**

07

Conclusão

01

Introdução

Todo o início terá um fim



O início da locação de um imóvel é algo maravilhoso! O proprietário para de gastar dinheiro com a manutenção do imóvel e ainda recebe seu percentual da locação. Para a imobiliária, é algo essencial, a imobiliária existe para transacionar o imóvel e muitas delas ganham pela administração. Para o inquilino é uma felicidade, pois se encerra uma etapa de procura e, normalmente, a escolha de um determinado imóvel é a melhor decisão possível se comparada às outras opções.

Se for algo bom para todas as partes, com o que a imobiliária tem que se preocupar? A resposta é: com o fim dessa locação. A rescisão do contrato de locação é algo que, invariavelmente, traz incomodações.

O contrato de locação de um imóvel normalmente estabelece um compromisso entre os envolvidos de no mínimo trinta meses. A partir da intenção inicial de uma relação duradoura, situações diversas podem levar ao cancelamento desse acordo, uma rescisão.

02

Motivações para rescisão



O proprietário do imóvel só pode rescindir o contrato de locação em duas situações. A primeira delas é caso ele precise do imóvel para uso próprio e não tenha outro imóvel similar para ocupar. Outra situação é se o locatário descumprir as regras estabelecidas no contrato. Fora estas duas situações, o locador sempre deve esperar a finalização do contrato para solicitar o imóvel de volta.

Quando há urgência por parte do locador em reaver o uso do imóvel, é possível acionar uma rescisão opcional, que indica o pagamento de um valor ao inquilino para sair do imóvel. Essa alternativa para ser acionada deve constar do contrato. Se ela não estiver no conteúdo do documento não adiantará tentar usufruir de algo similar.

O inquilino, por sua vez, não precisa apresentar motivos específicos para deixar o imóvel, desde que pague a multa estabelecida em contrato. No entanto, existe a exceção para casos em que o inquilino é transferido por seu empregador privado ou público para prestar serviços em outras localidades que não a do início do contrato.

03

Procedimentos para rescisão

Procedimentos preliminares

Comumente encontramos acordado no contrato de locação quais os procedimentos a serem adotados, tanto pelo locador quanto pelo locatário, para a rescisão do contrato e a consequente entrega das chaves. Embora os procedimentos para a devolução do imóvel variem de imobiliária para imobiliária, podemos traçar uma linha geral do que deve ser observado.

Aviso prévio com antecedência mínima de trinta dias, conforme previsto no Artigo 6º da Lei n. 8.245/91. Para contratos em andamento, observar a multa contratual aplicável (Art. 40 da Lei n. 8.245/91). Vale ressaltar ao locatário que o imóvel deverá ser entregue conforme consta na vistoria de entrada. Caso o locatário tenha recebido o imóvel com pintura nova, o imóvel deverá ser igualmente devolvido com pintura nova, nas mesmas cores e tipos de origem.

Se o locatário recebeu o imóvel com aquecedor de passagem revisado, deverá providenciar a revisão periódica do mesmo (semestral ou anual, conforme indicação do fabricante) no curso da locação. Indicamos a apresentação das respectivas notas fiscais e o termo de garantia do serviço, ao término da locação.

Se o imóvel possuir ar-condicionado, piscina ou hidromassagem, estes equipamentos deverão ser periodicamente revisados por um técnico especializado, sendo que o inquilino deverá apresentar - finda a locação - todas as notas fiscais das revisões periódicas, conforme indicadas pelos fabricantes, bem como os seus respectivos termos de garantia.

Vistorias

Mais um procedimento para rescisão do contrato de locação é a vistoria de saída. O locatário deverá agendar essa vistoria junto à imobiliária. É a imobiliária que deve reger as relações de prazo para esse procedimento e deixar explícito para o inquilino.

Algumas imobiliárias costumam realizar esta conferência no imóvel com a presença do locatário, mediante agendamento prévio, apontando e listando de imediato todos os danos que deverão ser reparados por ele.

Outras já preferem realizar a vistoria sem a presença do locatário. Recebem provisoriamente as chaves para esta averiguação e depois contatam o inquilino para os devidos acertos. A vistoria somente deverá ser realizada se o imóvel estiver sem os pertences do locatário.

O ideal é que o locatário acompanhe a vistoria de saída. Ali no local o vistoriador poderá apontar o que precisa ser feito para recolocar o imóvel nas mesmas condições da vistoria de entrada, explicando o motivo. Isso reduzirá discussões desnecessárias na imobiliária.

O locatário receberá um relatório indicando o que precisa ser feito para recolocar o imóvel no estado de conservação e funcionamento relatado na entrada.

Existe a opção, a critério do locatário, dos reparos serem realizados por profissional especializado indicado pela imobiliária, mediante aprovação do orçamento.

Multas

Uma rescisão imotivada antes do vencimento do contrato acarreta multa ao inquilino. Essa multa deve ser calculada proporcionalmente aos meses que faltam para concluir o prazo de vencimento.

Normalmente, no mercado brasileiro, as multas são de três meses de aluguel. Por exemplo, se o inquilino rescindir depois de dez meses de ocupação do imóvel, já terá cumprido um terço do contrato, pagará então dois terços da multa, dois meses de aluguel – referente aos vinte meses faltantes.

Cálculo:

Período total de contrato é de 30 meses

Imóvel ocupado por 10 meses, ou seja, $\frac{1}{3}$ do período de contrato

Multa prevista: 3 meses de locação

Descontamos $\frac{1}{3}$ da multa pela ocupação do imóvel

Pagamos $\frac{2}{3}$ da multa, pelos 20 meses que não ocuparemos

Multa cobrada: 2 meses de locação



04 Documentação exigida

Para o término da locação são exigidas algumas documentações. No caso o locatário, deverá apresentar alguns documentos, dentre eles:



Luz: As três últimas contas de luz pagas. Cada imobiliária pode estabelecer e afinar as exigências. Algumas delas solicitam o consumo final outras apenas a transferência de titularidade junto às fornecedoras de energia elétrica. É responsabilidade do locatário solicitar o cancelamento do débito em conta (se houver) e de qualquer taxa incluída na conta de luz.

Observação importante: havendo equipamentos elétricos no imóvel, como hidromassagem, geladeira, etc o desligamento da luz deverá ser feito somente após a realização da vistoria de saída.



Água: Para imóveis com hidrômetro individual, apresentar as três últimas faturas da conta de água pagas. Novas exigências complementares podem ser inclusas. Algumas solicitam o desligamento outras apenas a transferência de titularidade junto às fornecedoras de saneamento básico.



Gás: No caso de gás canalizado, o locatário deve verificar os procedimentos aplicados localmente. Geralmente se solicita apresentar as três últimas faturas pagas do gás e fazer o registro da leitura final no medidor. Essa leitura já é comumente apontada na vistoria de saída, inclusive com registro em foto.



Taxa condominial: Três últimas faturas de condomínio pagas e a declaração de quitação condominial fornecida pelo síndico ou administradora de condomínio, com o nome e telefone dos emissores dos documentos.



Chaves: O inquilino ao final da locação deverá também proceder na devolução de todas as chaves internas e externas, assim como controle remoto. É comum que ao entrar receba algumas chaves e ao longo do tempo da locação precise emitir algumas cópias.

Desta forma, deve retornar todas as chaves, mesmo que seja um número a maior daquelas chaves entregues na entrada. Peça para o vistoriador tirar uma foto das chaves e controle remoto que estão sendo devolvidos.



Atualização dos dados: O locatário é obrigado a manter suas informações dos atuais endereços e telefones de contato. Não somente seus próprios como também dos seus fiadores do contrato de locação, quando houver.



Imposto de renda: Havendo imposto de renda retido na fonte, o locatário deverá apresentar as guias DARF recolhidas durante todo o período da locação.

05 Desocupação



Não importa quem decidiu pela rescisão do contrato de locação, a desocupação do imóvel deve seguir alguns critérios. Primeiramente, é necessário que a imobiliária realize uma vistoria de saída, para garantir que o imóvel se encontra nas mesmas condições do início do contrato.

Quanto mais detalhado for o relatório de vistoria de entrada no início da locação, mais fácil fica o trabalho da saída. Na vistoria de saída a imobiliária tem uma responsabilidade bastante grande de fazer os apontamentos de divergências corretos. Desta forma, ficamos menos propícios às contestações por qualquer uma das partes.

Um bom trabalho nas vistorias trará maior segurança, inclusive jurídica, já que esse documento apontará responsabilidades das partes. Ficarão fáceis para a imobiliária associar necessidades de reformas, manutenções e reparos no imóvel às pessoas certas, locador ou locatário.

A parte das vistorias, é importante também que o proprietário – na desocupação – forneça um comprovante de recebimento das chaves. Desta forma caracteriza a devolução do imóvel e não existirá mais nenhuma cobrança referente à locação.

O que cobrar do locatário no momento da desocupação?

Verificação de danos no imóvel

Um dos maiores problemas relacionados com desocupação tem relação com a vistoria de saída do imóvel. É muito comum ouvirmos, por parte dos locatários, expressões como esta: "Estou devolvendo o imóvel em melhor estado de conservação do que recebi".

Precisamos nos ater as divergências das vistorias de entrada e saída para indicar as responsabilidades de reparos. A queixa maior dos locatários é com a cobrança da pintura interna. Mesmo que tenham recebido o imóvel com pintura nova, ao saírem não sentem que precisam refazer a pintura que esteja em bom estado.

Prazos

A rescisão do contrato de locação possui prazos que devem ser considerados. Uma vez que um proprietário solicita a devolução do imóvel, o locatário não é obrigado a sair imediatamente. É comum que se conceda 30 dias para que dê tempo para o inquilino encontrar outro imóvel.

Se o encerramento do contrato é solicitado pelo inquilino, cumpre-se um aviso de trinta dias. Isso vai permitir que o proprietário se planeje financeiramente e encontre o mais rápido possível um novo locador para o imóvel.

06

Rescisão por inadimplência



Um dos descumprimentos de contrato possíveis, por parte do inquilino, é o não pagamento de seus deveres. No contrato de locação deve ser registrada a garantia que o locador terá no caso de inadimplência por parte do locatário. Atualmente, o mercado imobiliário brasileiro trabalha com três tipos de garantia. Confira:

Caução: nesta modalidade o inquilino deposita um valor antecipado, sendo que a quantia deve ser devolvida ao fim do contrato caso não haja irregularidade de pagamentos. De acordo com a legislação brasileira, o valor máximo da caução é o equivalente a três aluguéis.

Fiador: o locatário indica uma ou mais pessoas a quem o locador ou imobiliária possa cobrar a dívida em caso de atrasos ou inadimplência. Em geral, exige-se que o fiador tenha imóveis em seu nome ou ao menos renda superior ao valor do aluguel.

Seguro-fiança: uma alternativa parecida com a da fiança comum, com a diferença que o papel do fiador passa a ser exercido por uma pessoa jurídica (como um banco).

É importante ressaltar que as garantias não são acumulativas. O contrato só pode apontar uma dessas garantias.

07 Conclusão

Todo o início terá um fim



Como você pôde conferir neste eBook o contrato de rescisão de locação é algo que pode ser bastante complexo, pelo simples fato dele um dia passar por uma rescisão. Toda aquela felicidade da entrada, por parte do inquilino, pode facilmente ser esquecida em uma desocupação que traga dores de cabeça.

Sempre evite incomodações para todos os envolvidos. Tenha atenção ao preparar o contrato de locação e executar os procedimentos inerentes ao processo de ocupação e desocupação.

Negligenciar a importância dos detalhes pode trazer prejuízos consideráveis para sua imobiliária. Inquilinos tratados com indiferença não vão negociar novamente com sua empresa e vão, potencialmente, denegrir sua marca no mercado. Proprietários tendo experiências ruins, podem facilmente trocar de imobiliária, levando o seus imóveis para uma carteira que não é a sua. Desta forma, perderá receitas.

Sabemos como as relações podem ser difíceis, gerar desgaste e prejuízo, por isso é tão importante ter atenção a este documento. Procure sempre, cada vez mais, saber lidar com os contratos de locação e suas rescisões.

PRODUZIDO POR REDE VISTORIAS

A Rede Vistorias nasceu da necessidade de profissionalizar e otimizar as vistorias no setor imobiliário. Somos uma empresa de vistorias de imóveis com capacidade de atuação em todo o Brasil. Temos uma equipe de peritos certificados para realizar vistorias imobiliárias minuciosas, padronizadas, ágeis e financeiramente viáveis. Sua vistoria será realizada utilizando os mais modernos métodos do mercado para a geração de laudos em imóveis alugados ou para venda.

WWW.REDEVISTORIAS.COM.BR
0800 887 0855



redevistorias
vistorias em imóveis