

Luiz Fernando de Queiroz

# *Dinâmica do Imóvel*

20 Comentários sobre  
Questões Imobiliárias



**Bonijuris**

**e-book**



Condomínios  
Garantidos

Onde tem **receita**  
**garantida** tem mais

# Valori zação

*Com dinheiro em caixa o síndico  
pode investir em melhorias e manter  
todas as manutenções em dia.*

*Uma gestão financeira sólida  
transforma seu condomínio em um  
lugar mais seguro e confortável!*



Saiba mais  
através do  
QR Code

[www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)

# Sumário

Apresentação	5
1. Reforma acelera locação	7
2. Contrato simples resolve	8
3. Senhorio sem propriedade	10
4. Vistoria do imóvel é legal	11
5. Caução também é garantia	13
6. Calculando o novo aluguel	16
7. Locação beneficia igreja?	17
8. Locações fora da Lei 8.245/91	19
9. Lógica das benfeitorias	20
10. Rescisão gera discórdia	22
11. Rescisão de locação sem dor	23
12. Imóveis também flutuam	25
13. Conheça seu administrador	26
14. Trocar de imobiliária?	28
15. Imóvel tem que dar lucro	29
16. Entrega do bem ao gestor	32
17. Vistoria dá credibilidade	33
18. Prestar contas ao cliente	36
19. Um perfil do proprietário	37
20. Fachada, um bem público	38
Sobre o autor	40

© Copyright 2025, Editora Bonijuris Ltda.

Todos os direitos reservados.

É proibida a reprodução total ou parcial sem a expressa anuência da editora e dos autores.

**Edição**

OLGA MARIA KRIEGER

**Produção**

ANA CRISSIANE CORDEIRO

**Revisão**

DULCE DE QUEIROZ PIACENTINI

**Capa**

MAYARA KELLY

**Projeto gráfico e diagramação**

JULIO CESAR BAPTISTA

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Queiroz, Luiz Fernando de

Dinâmica do imóvel [livro eletrônico] : 20 comentários sobre  
questões imobiliárias / Luiz Fernando de Queiroz. – Curitiba, PR :  
Editora Bonijuris, 2025.

PDF

ISBN 978-65-87766-58-4

1. Direito imobiliário – Brasil 2. Direito imobiliário – Leis e le-  
gislação – Brasil I. Título.

25-266154

CDU-347.235(81)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Eliete Marques da Silva – Bibliotecária – CRB-8/9380

EDITORA BONIJURIS LTDA.

Rua Marechal Deodoro, 344, 3º andar, Centro

80010-010 – Curitiba, PR, Brasil

Tel.: (41) 3323-4020 | 0800 645-4020

contato@bonijuris.com.br

www.editorabonijuris.com.br

## Apresentação

Este livro digital reúne textos do advogado e jornalista Luiz Fernando de Queiroz sobre questões imobiliárias, publicados em jornais e coletâneas. O ponto central é o imóvel, no qual orbitam temas de interesse a imobiliárias, administradoras, condôminos, síndicos, proprietários, locadores e locatários.

Na Editora Bonijuris, acreditamos que o conhecimento deve ser acessível a todos e que a leitura de bons conteúdos pode ser leve e instigante. Por isso, os textos aqui selecionados são informativos, mas não enfadonhos; dialogam com o leitor e deixam a vontade de ler mais.

Esperamos que seja útil a todos e convidamos para enviar este material a clientes, amigos e vizinhos.

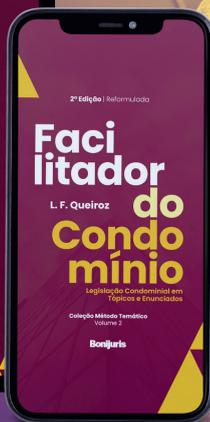
Para conhecer outras obras da Editora Bonijuris, acesse nossa livraria virtual [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br).

**Editora Bonijuris**

# E-BOOK

## *gratuito*

Facilitador do Condomínio abrange dispositivos de toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão. São mais de 300 tópicos versando sobre condomínio edilício, novos tipos condominiais, além do condomínio tradicional.



**Baixe agora!**

Ou acesse: [editorabonijuris.com.br](http://editorabonijuris.com.br)

**Bonijuris**

## 1. REFORMA ACELERA LOCAÇÃO

- ▶ *Se seu imóvel está encalhado há meses ou anos, peça para sua imobiliária verificar se o problema não está na má administração do condomínio.*

Se você é proprietário de um daqueles conjuntos comerciais que estão vazios há meses, no aguardo de inquilinos que não aparecem, o problema provavelmente não está no tamanho ou localização do imóvel, mas na qualidade da conservação do prédio, especialmente no visual da portaria. Prédios com entradas ruins – mal iluminadas, feias – produzem um efeito esperado: repelem os melhores pretendentes à locação, para não dizer quase todos eles.

Para comprovar a assertiva acima, fizemos uma pesquisa informal em edifícios do centro de Curitiba. Embora sem caráter científico, o levantamento nos trouxe algumas conclusões.

Nos prédios antigos, mal conservados, geralmente o síndico vem se perpetuando no cargo. É reeleito ano após ano. Parece que o síndico envelhece com o prédio ou que o edifício envelhece com o síndico. Tanto faz.

- a. Nesses edifícios parados no tempo, havia um grande número de unidades vazias para locação. Num prédio de dezoito andares, por exemplo, oito pavimentos mostravam anúncios de sala para alugar ou vender. Em outras edificações semelhantes, o panorama era o mesmo: a existência de espaço vazio acima da média, muitos fechados por meses e até anos, com valores deteriorados de aluguel, sem perspectiva de ocupação.
- b. Nos edifícios mais bem administrados, com portaria reformada, a situação foi totalmente oposta. O número de salas e conjuntos disponíveis para locação ou venda era o mínimo. Ou mesmo nenhum.
- c. Um comparativo entre os vários edifícios pesquisados mostrou existir uma relação matemática entre o visual da portaria e o número de unidades vazias, ou seja, quanto mais deteriorado o vestibulo do prédio, mais difícil encontrar locatários, e quanto melhor o hall, maior o contingente de pessoas interessadas em alugar.

- d. Portanto, caro proprietário e locador, se seu imóvel está encalhado há meses ou anos, peça para sua imobiliária verificar se o problema não está na má administração do condomínio. Mas lembre-se de que também há proprietários que envelhecem junto com seus imóveis, ou seja, deixam de investir na sua conservação, não aprovando as reformas necessárias, não comparecendo às assembleias condominiais, reelegendo o mesmo síndico por tempo além do recomendado e assim por diante.

*Um edifício tem seu tempo: nasce adulto,  
sobrevive por certo prazo, por fim perece.*

O retorno que proporciona a seu senhorio depende da condição de saúde de seu físico: quanto mais bem cuidado, maior será o benefício que propiciará ao atual e futuros proprietários. É o que esperamos dos prédios de Curitiba e de todo o Brasil.

## 2. CONTRATO SIMPLES RESOLVE

- ▶ *A legislação inquilinária regulamenta minuciosamente a relação locatícia, deixando pouco espaço ao alvedrio das partes.*

Lemos, com satisfação, artigo do advogado Antônio Dilson Pereira, de Curitiba, sob o título “Simplificando e esclarecendo”, em que o articulista combate a prolixidade dos contratos de locação residencial, com argumentos incisivos e convincentes.

Pedimos vênica para transcrever o cerne de seu enunciado:

*“Afirino, sem o menor receio de errar, que um contrato de locação de imóvel, além do preâmbulo, onde se pode fazer constar a legislação regente da matéria, não comporta mais do que 12 cláusulas, a saber:*

**Primeira** – identificação das partes no contrato, devidamente qualificadas;

**Segunda** – indicação do imóvel objeto do negócio;

**Terceira** – natureza da locação, se residencial ou não;

**Quarta** – valor mensal do aluguel e forma de pagamento, se via bancária, administradora de imóveis ou se diretamente com o locador;

**Quinta** – quais outros encargos correrão por conta do locatário (IPTU, condomínio etc.);

**Sexta** – forma e periodicidade do reajuste do valor do aluguel;

**Sétima** – prazo da locação e a possibilidade ou não de renovação;  
**Oitava** – proibição, se for o caso, de sublocação ou de cessão do contrato;  
**Nona** – garantia do contrato (fiador ou fiadores) e se haverá renúncia do benefício de ordem;  
**Décima** – fixação de multa para o caso de inadimplemento;  
**Décima primeira** – hipóteses de rescisão do contrato;  
**Décima segunda** – foro para dirimir as pendências decorrentes do contrato.”

Tal recomendação, da maior valia, nos traz à mente a memória de um experiente advogado de Joaçaba/SC (meu pai, Alexandre Muniz de Queiroz), que durante décadas alugou centenas de imóveis, com baixíssimo índice de inadimplência, utilizando-se de contrato de locação com apenas um único parágrafo, dizendo mais ou menos o seguinte:

*“Pelo presente instrumento, FULANO... (qualificação e residência), aluga a BELTRANO... (qualificação)... o imóvel de sua propriedade, situado na rua..., apartamento... (ou sala...), para fins residenciais (ou comerciais), pelo prazo de ... meses, iniciando-se nesta data e vencendo-se em .../.../..., pelo aluguel mensal de \$... (...), acrescido dos encargos de IPTU, seguro, luz e água comuns (condomínio), com reajuste anual segundo o índice legal permitido, proibida a sublocação e a cessão, ficando eleito o foro do local do imóvel e, no mais, aplicando-se a legislação pertinente à espécie.”*

À época, dispensava-se a figura do fiador.

*A legislação inquilinária regulamenta minuciosamente a relação locatícia, deixando pouco espaço ao alvedrio das partes.*

Tanto isso é verdade que, a rigor, a rigor mesmo, pouca vantagem leva o locador que se vale de um instrumento draconiano de contrato sobre outro que celebra uma locação verbal, sem registro por escrito.

Na época em que vivemos, pouca consideração se dá à vontade dos celebrantes. Ninguém mais é servo do que contrata. Qualquer cláusula pode ser e é questionada no foro judicial, com boas probabilidades de sucesso. É ilusório acreditar que o papel garante o direito de quem contrata. Isto só acontece em filmes e em países onde impera o direito anglo-saxão.

### 3. SENHORIO SEM PROPRIEDADE

- ▶ *Nas relações locatícias, o que vale é o pacto efetivamente realizado entre as partes – inquilino e senhorio – e não, necessariamente, com quem detenha a propriedade sobre o bem.*

*“O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, razão pela qual, em princípio, é dispensável a prova da propriedade do imóvel locado.”*

Com esta frase, pinçada da ementa de recurso especial (953.150-SP), o Superior Tribunal de Justiça reafirma, por unanimidade, o princípio de que nas relações locatícias o que vale é o pacto efetivamente realizado entre as partes – inquilino e senhorio – e não, necessariamente, com quem detenha a propriedade sobre o bem. A prevalência do direito pessoal dispensa até mesmo a elaboração de instrumento escrito, valendo o que for acordado verbalmente sob o manto da lei.

No acórdão mencionado, o ministro relator, Arnaldo Esteves Lima, narra que o contrato de locação existente entre as partes fora rescindido por força de sentença proferida em ação de despejo por falta de pagamento, seguida de execução de título extrajudicial contra os fiadores objetivando o recebimento dos créditos locatícios. Nos embargos apresentados, os recorrentes aduziram “a ilegitimidade ativa *ad causam* do recorrido, uma vez que não teria ele comprovado ser proprietário do imóvel locado”, e outras alegações, para tentar desconstituir o débito.

A argumentação não foi convincente porque, no dizer do relator, “o contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, razão pela qual, em princípio, é dispensável a prova da propriedade do imóvel”, sendo que, “nos termos do art. 60 da Lei 8.245/91, a comprovação da propriedade somente é exigida nas ações de despejo quando fundadas no pedido de retomada do imóvel” para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público.

No caso, o recorrido demonstrou sua condição de locador através de cópia do contrato de locação firmado com os recorrentes, que assinaram na condição de fiadores.

A propósito da importância (não da necessidade) da existência de contrato escrito, em voto-vista, o ministro Napoleão Nunes Maia Filho, do STJ, que julgou o recurso, destaca que “o contrato de locação [*escrito*], quando prorrogado, constitui título executivo extrajudicial”, estando em “sintonia com a solução que tem sido dada pelos tribunais do país a questões dessa espécie”. Constata, ainda, que “a demonstração do *quantum debeat* [*valor devido pe-*

*los fiadores*], a cargo do exequente do título, somente pode ser elidida com a apresentação de elementos convincentes, não bastando simples alegações de verificação do acerto (ou desacerto) desse cálculo”.

A decisão do STJ tem repercussão prática na vida cotidiana de milhares de locadores de imóveis no Brasil, tendo em vista que alugam imóveis próprios sem figurarem na qualidade de proprietários junto ao registro imobiliário, forma de prova de domínio aceita pelo ordenamento jurídico do país.

*Dezenas de milhares de relações locatícias apresentam essas características, sem que de tal situação advenham maiores dificuldades para os verdadeiros donos dos imóveis.*

As exigências (às vezes descabidas) para a transferência de financiamentos imobiliários e o custo de transmissão da propriedade, além de outros fatores culturais, deram origem a um manancial de contratos de gaveta, cuja existência não é bem-vinda em princípio, mas que faz parte da realidade sentida e compreendida pelo Superior Tribunal de Justiça.

Estamos ainda longe do ideal – contratos escritos, escrituras registradas, relações estáveis.

#### **4. VISTORIA DO IMÓVEL É LEGAL**

- ▶ *O inquilino tem o direito de exigir do locador vistoria do imóvel quando de sua locação.*

O locador é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Sem aspas e sem modificações é isto que dispõe o art. 22, V, da Lei de Locações Urbanas (8.245/91), na seção em que trata dos deveres do locador e do locatário. Traduzindo na linguagem corrente, diz a lei que o inquilino tem o direito de exigir do locador vistoria do imóvel quando de sua locação.

Tal prática não é novidade nas principais cidades brasileiras, principalmente nas locações feitas através de imobiliárias, que dispõem de setores especializados na conservação e manutenção do imóvel. A vistoria de entrada, como comumente denominada, não é apenas do interesse do locatário, sendo também do senhorio, pois, ao término da locação, servirá como instrumento legal para provar eventual estrago no imóvel.

## **Em detalhes**

Muitas questões e problemas surgem em decorrência de vistorias malfeitas ou imprecisas. Diz a lei citada que o locador deve fornecer “descrição minuciosa” do imóvel. De plano, grande parte delas não se enquadra na exigência. Não bastam referências genéricas ao estado do imóvel. É preciso que a vistoria indique, em detalhes e, se possível, em linguagem técnica, em que estado se encontra cada parte de cada cômodo do imóvel vistoriado. A vistoria tem que ser abrangente e meticulosa ao mesmo tempo, não deixando nada de fora.

Outra exigência da lei é que a descrição minuciosa do estado do imóvel seja feita com “expressa referência aos eventuais defeitos”, sejam eles aparentes ou ocultos (desde que conhecidos do locador). A omissão dos defeitos do imóvel no termo de vistoria poderá servir como causa que justifique a rescisão da locação pelo locatário, com culpa do locador e pagamento por este da multa contratual prevista. Concorre com isso o fato de que o dono do imóvel tem a obrigação de entregá-lo “em estado de servir ao uso a que se destina” (art. 22, I), não podendo fugir desta obrigação em hipótese nenhuma.

*Interessante que a Lei de Locações só se refere à vistoria do imóvel no início da locação e não no seu término, o que é fundamental.*

Ora, o locatário tem a obrigação de “servir-se do imóvel para o uso convencional ou presumido, (...) devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu” (art. 23, II) e de “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal” (art. 23, III). Para saber se o locatário cumpriu sua obrigação, a melhor maneira é o confronto entre a vistoria de entrada e a de saída do imóvel, feitas preferencialmente por pessoa que utilize o mesmo critério de avaliação. Cotejando a descrição minuciosa do início da locação com outra com a mesma qualidade técnica, no final será possível dizer com razoável certeza se o inquilino usou o imóvel como se seu fosse, se agravou ou não os defeitos do imóvel.

## **Sem paixão**

O difícil é determinar, sem paixão, e depois de longos meses ou anos, qual a extensão dos danos e da eventual necessidade de reparação. A lei não impõe a realização de perícia técnica no imóvel, feita por engenheiro ou pessoa igualmente qualificada. Cabe ao locador ou seu representante promovê-la no início da locação e no final se for (e é!) de seu interesse. Para evitar maiores conflitos, temos sempre recomendado que o locatário e seu fiador acompanhem as duas vistorias, contestando o que não estiver de acordo com o efetivo estado do imóvel. Sabemos, obviamente, que isto nem sempre é possível, dadas as dificuldades de reunião e locomoção nos grandes centros.

Havendo discrepância entre a descrição do imóvel e seu estado real, o locatário, mesmo após receber as chaves, deverá formalizar sua discordância enviando carta ao locador, comprovadamente entregue, na qual exporá as divergências encontradas ou defeitos não mencionados, para que tal documento sirva, se necessário, como prova quando tiver que negociar a devolução do imóvel ao proprietário.

## **5. CAUÇÃO TAMBÉM É GARANTIA**

- ▶ *A caução em bem imóvel é recomendável especialmente em locações comerciais de alto valor, pois essas empresas usualmente dispõem de patrimônio que pode ser utilizado como garantia.*

Por falta de conhecimento e maior divulgação, pouco tem sido utilizada a caução como modalidade de garantia na locação de imóveis. A Lei de Locações Urbanas (8.245/91) dispõe que o locador pode exigir do locatário quatro tipos de garantia: a caução (em primeiro lugar), a fiança, o seguro de fiança locatícia, mais conhecido como seguro-fiança (art. 37), e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Ao disciplinar em detalhes a caução, esclarece a lei (art. 38) que a caução poderá ser em bens móveis ou imóveis. No caso de bens móveis, deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos, e se em bens imóveis, deverá ser averbada junto à sua respectiva matrícula. Se a caução for em dinheiro, não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, mediante depósito em caderneta de poupança oficial, revertendo em favor do locatário as vantagens dela decorrentes.

Prescreve ainda a lei que, salvo disposição em contrário, qualquer das garantias da locação “se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado” (art. 39). O locador pode exigir a substituição da garantia prestada em diversas hipóteses, das quais duas se aplicam à caução: desaparecimento dos bens móveis e desapropriação ou alienação do imóvel (art. 40).

### **Mecanismo**

Como fazer, na prática, para efetivar a caução como garantia locatícia? Em primeiro lugar é preciso que haja um bem a ser caucionado, o qual poderá ser de propriedade do inquilino ou de qualquer outra pessoa que se disponha a onerá-lo com essa finalidade e que esteja no exercício da livre disposição de seu patrimônio. Se a caução for em bens móveis (joias, títulos e ações, auto-

móvel etc.), além do registro em serventia de títulos e documentos, é preciso acercar-se de cautela que evite a deterioração ou o desaparecimento do bem. Conclusão fácil: em poucos casos será viável.

*A caução em bem imóvel é recomendável em muitos casos, especialmente em locações comerciais de alto valor, para empresas jurídicas.*

Essas empresas usualmente dispõem de patrimônio que pode ser utilizado como garantia e preferem não arcar com os custos do seguro-fiança.

Aliás, em termos de custo-benefício, a caução é a garantia mais barata. A fiança não custa nada, em tese; mas o locatário fica devendo um favor ao fiador, que poderá lhe custar caro quando tiver que retribuir (muitas fianças acabam sendo concedidas a contragosto). O seguro-fiança custa mais do que o valor bruto de um aluguel a cada ano. As despesas da caução são somente as da averbação no registro de imóveis.

### **Casuística**

Como a caução é pouco conhecida, apresentamos a seguir uma minuta de cláusula contratual de garantia locatícia dessa modalidade (adaptada de contrato fornecido gentilmente por imobiliária):

*“Cláusula...: Para garantia de todas as obrigações contratuais ora convencionadas, os GARANTIDORES qualificados no Campo 03 (ou então mencionar o nome e qualificação do proprietário e seu cônjuge) convolvam em caução o imóvel objeto da matrícula e/ou transcrição imobiliária citada no Campo 04 (mencionar o número da matrícula e descrever o imóvel), situado no endereço constante no mesmo Campo (informar o endereço), de acordo com o permissivo contido no inciso I do artigo 37 da Lei 8.245/91 e artigos 167, inciso II, 168 e 169, inciso III, da Lei 6.015/73, até o total cumprimento de todas as obrigações contratuais, mesmo após desocupado o imóvel, cujo cancelamento da presente garantia deverá contar com a aquiescência do(s) LOCADOR(es) e/ou de seu representante legal. Assim, desde já autorizam os caucionantes que se averbe junto à matrícula do imóvel mencionado no Campo 04 (ou já referido) a presente caução, nos termos do inciso II, número 8, do art. 167 da Lei 6.015/73.*

*Parág. único: A presente caução abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais do locatício, bem como eventuais composições para aumento do mesmo locatício na vigência ou prorrogação do contrato, bem como aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel contemplados no art. 68 e seguintes da Lei 8.245/91, fixação de aluguel provisório prevista na Lei 8.245/91, artigo 72, § 4º, e ainda alterações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras.”*

# De assembleias à manutenção condominial

Nossos livros serão seu

# MELHOR INVESTIMENTO!



Adquira agora



[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

## 6. CALCULANDO O NOVO ALUGUEL

- ▶ *Para o proprietário saber qual o melhor aluguel possível, é preciso levar em conta a legislação a respeito, no ponto em que estabelece que a revisão do aluguel só poderá ser efetuada de três em três anos.*

Deixar o imóvel vazio ou alugá-lo por preço abaixo do mercado? Esta pergunta certamente já passou pela cabeça de proprietários e administradores de imóveis, especialmente quando a oferta é maior do que a demanda. Como saber se vale a pena reduzir o valor do aluguel para adequá-lo ao preço oferecido pelo interessado, ou aguardar dois ou três meses até que alguém pague o locativo esperado? Não existe uma regra infalível: a experiência tem sido a melhor conselheira, mas é possível calcular o melhor aluguel.

Para saber qual o melhor aluguel possível, é preciso levar em conta a legislação brasileira a respeito, no ponto em que estabelece que a revisão do aluguel só poderá ser efetuada de três em três anos. Esta é a premissa básica para se obter uma regra de avaliação; calcular a receita do imóvel em prazo menor ou maior é fugir da realidade.

### **Receita maior**

O segundo ponto, este sim subjetivo e que repousa mais na experiência do administrador, consiste em saber qual a expectativa de locação de um imóvel pelo preço desejado nos próximos meses, ou seja, se não aceita a oferta, quantos meses mais, em princípio, será necessário esperar até que o imóvel seja alugado. Com este dado econômico e o prazo legal de 36 meses (Cód. Civil, art. 19), pode-se inferir uma regra geral básica: convém alugar o imóvel abaixo do preço de mercado sempre que o prazo de espera de uma locação nova resulte num menor ganho ao proprietário nos próximos 36 meses.

Por exemplo, se o proprietário pede R\$ 10.000,00 de aluguel mas recebe uma oferta de R\$ 9.000,00, e tem a expectativa segura de alugá-lo em dois meses, vale a pena dar o desconto? Aplicando-se a teoria resumidamente exposta, não; porque em três anos terá uma receita de apenas R\$ 320.400,00 (36x9.000), ao passo que teria uma receita maior, de R\$ 340.000,00 (36x10.000), se esperasse dois meses. No mesmo caso, se alugar por R\$ 9.500,00, sua receita em três anos será de R\$ 342.000,00 (36x9.500).

Para saber, num cálculo único, qual o valor máximo de desconto, sem prejuízo na renda do imóvel nos próximos três anos, aplica-se uma simples regra aritmética: divide o valor esperado (10.000) pelo número de meses em que não é possível haver revisão judicial do aluguel (36) e multiplique pelo número de meses em que o imóvel ficará efetivamente alugado no período (36-1=35, 36-2=34, 36-3=33, 36-4=32 etc.). No exemplo citado, se a expectativa

é de que o imóvel fique cinco meses vazio, até ser alugado por R\$ 10.000,00, que desconto pode ser dado para obter o mesmo resultado? Dívida 10.000 por 36 e multiplique por 31, o que resulta em R\$ 8.610,00. Se a espera prevista for de quatro meses, o desconto será menor: 1.000 dividido por  $36 \times 32 = 8.890,00$ . Não alugar por menos de R\$ 8.890,00, conseqüentemente.

## **Despesas**

Outros fatores, naturalmente, influenciam o cálculo, devendo ser levados em consideração pelo locador ou imobiliária. No período em que o imóvel permanecer fechado, no aguardo de uma locação nova pelo preço de mercado, avalie quanto será despendido no pagamento de condomínio e de IPTU; se o mercado está estabilizado, em alta ou em baixa; qual a idoneidade financeira (e moral!) do pretendente e seu fiador etc. Um bom inquilino certamente merece um desconto real de R\$ 1.000,00 num aluguel de R\$ 10.000,00.

*Locadores e imobiliárias também não podem se esquecer de que “preço de mercado” não é o valor de oferta, mas o preço pelo qual os negócios são efetivamente realizados em determinado mês.*

Por isso mesmo, em época de baixa inflação, não convém ficar na expectativa de que o mercado futuro será melhor do que o atual; o sensato é pegar a calculadora e descobrir, em dois toques, o melhor aluguel possível.

## **7. LOCAÇÃO BENEFICIA IGREJA?**

- ▶ *As entidades religiosas devidamente registradas têm os mesmos privilégios que os hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo poder público.*

Quem é mais forte, a lei ou a economia? Quando a lei desafia o mercado, procurando impor uma solução, os resultados podem não ser os esperados. Os exemplos são muitos de leis que não deram certo por serem sistematicamente descumpridas ou simplesmente ignoradas pelos que visou disciplinar. Outras vezes, a reação dos interessados só vem tarde, porque não conhecem com profundidade os detalhes da legislação.

A Lei de Locações Urbanas é um exemplo de lei com preceitos devidamente adotados pelo mercado imobiliário e de outros que, por atingirem poucas pessoas, são praticamente esquecidos. Desde janeiro de 1996, por exemplo,

as “entidades religiosas devidamente registradas” estão incluídas no rol das locações protegidas e que gozam de benefícios especiais no que diz respeito à rescisão e à ação de despejo (Lei 9.256, de 10.1.96, que alterou o art. 53 e parág. 3º do art. 63 da Lei 8.245/91).

### **Prazo: doze meses**

As entidades religiosas devidamente registradas (e qual a entidade que não o é?) têm, portanto, os mesmos privilégios que os hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo poder público. Ou seja, o contrato de locação somente poderá ser rescindido nas hipóteses do art. 9º da Lei de Locações Urbanas (mútuo acordo, infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos, ou realização de reparações urgentes determinadas pelo poder público) e se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil do imóvel.

Além de limitar as hipóteses de retomada, impedindo qualquer forma de denúncia vazia, a lei beneficia as entidades religiosas com o mais amplo prazo de desocupação após a decretação do despejo, o mesmo concedido às escolas, embora as entidades religiosas não tenham semestres ou anos escolares, cuja interrupção seria catastrófica. Assim, se o motivo do despejo for a realização de reparações urgentes (Lei 8.245/91, art. 9º, IV) ou a reconstrução ou reforma (art. 53, II), a sociedade religiosa terá o prazo de doze meses para a desocupação, salvo se entre a citação e a sentença de primeiro grau houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

### **Sem resposta**

Com relação aos hospitais, repartições públicas, asilos e similares, a reação do mercado tem sido a de evitar locar-lhes qualquer tipo de imóvel, ou inflacionar o preço, ou então só destinar a tais locatários imóveis de difícil locação (elefantes brancos).

*Não temos conhecimento de que entidades religiosas e igrejas estejam encontrando muitas dificuldades para alugar imóveis, apesar das restrições que a lei faz aos proprietários.*

Mas sabemos, sim, de locadores que não foram criteriosos ao alugar seus imóveis a entidades religiosas e que tiveram prejuízos de monta em razão da facilidade com que, atualmente, se cria e se encerra a atividade de uma sociedade com fins religiosos.

Voltando ao início, cabe perguntar: ao equiparar entidades religiosas com escolas e hospitais, a lei está efetivamente protegendo as novas igrejas que estão se estabelecendo no país ou apenas dificultando a locação e obrigando-as a pagar um aluguel mais elevado para compensar as restrições impostas ao locador?

## 8. LOCAÇÕES FORA DA LEI 8.245/91

- ▶ *Se se trata de empréstimo, de comodato, de cessão de uso com promessa de compra e venda, de usufruto e atos afins, é inaplicável, por lógico, a Lei de Locações Urbanas.*

Nem todas as locações de imóveis urbanos regulam-se pela Lei 8.245/91, havendo outras exceções além das mencionadas expressamente pelo diploma legal locatício.

Estabelece a Lei de Locações Urbanas, em seu art. 1º, parágrafo único:

*“Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:*

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em ‘apart-hotéis’, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b. o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.”

As lojas de shopping centers não foram excluídas da mão da lei, tendo recebido um tratamento especial (art. 52, § 2º, e 54). Os imóveis rurais não são mencionados explicitamente no parágrafo citado porque seria um *bis in idem*, estando eliminados por exclusão, já que a lei só regula a “locação do imóvel urbano”. Contudo, não se deve olvidar que a localização do imóvel, seja no campo ou na cidade, não é o fator preponderante para determinar se um imóvel é rústico ou urbano, havendo um sem número de locações urbanas de imóveis situados em áreas essencialmente agrícolas.

Que outras locações não mereceriam a proteção da Lei de Locações, além dos imóveis públicos, vagas de estacionamento, locais de publicidade e unidades com serviços de hotelaria?

*Em primeiro lugar, é preciso excluir tudo que não represente uma efetiva locação do imóvel.*

Se se trata de empréstimo, de comodato, de cessão de uso com promessa de compra e venda, de usufruto e atos afins, é inaplicável, por lógico, a Lei de Locações Urbanas.

Além disso, há contratos de locação com características especiais, que, a nosso ver, também escapam da esfera da Lei 8.245/91. Referimo-nos, por exemplo, às locações de imóveis para curtíssimo prazo, para eventos específicos, como vendas de Natal, Dia das Mães, Dia dos Namorados. Aparentemente, encontram-se presentes todos os requisitos de uma locação comum, com preço, objeto (coisa) e retribuição. Porém, nestas hipóteses, não ocorre efetivamente a transmissão da posse ao locatário, que recebe o espaço a título precário, na qualidade de mero detentor.

Semelhante é a situação de profissionais que dividem despesas de um escritório ou clínica maior, ocupando parte do imóvel ou utilizando-o apenas em determinados dias da semana. Tal locação por hora ou por dia não se enquadra nos princípios que norteiam a Lei de Locações.

A todas essas locações especiais aplicam-se as normas do Código Civil, em seus artigos 565 e seguintes. O aluguel pode ser cobrado antecipadamente (é o que acontece na prática); finda a locação, o inquilino-ocupante é obrigado a devolver o imóvel sem mais delongas, sob pena de imediata reintegração (além de responder por eventuais prejuízos e de sujeitar-se a aluguel-pena arbitrado pelo locador); valem, no que for pertinente, os usos e costumes locais.

## **9. LÓGICA DAS BENFEITORIAS**

- ▶ *Ao fazer qualquer benfeitoria em imóvel alheio, é recomendável que o locatário distinga os tipos indicados, solicitando orçamentos e notas separados para as necessárias e as úteis.*

Benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias. O assunto voltou à baila em decorrência de decisão do Superior Tribunal de Justiça mandando incorporar ao valor do imóvel, para fins de avaliação do valor do aluguel, as benfeitorias realizadas pelo locatário. Em entrevista a caderno imobiliário, procuramos sintetizar o assunto, fazendo-o como segue.

Obras necessárias são aquelas que visam restituir ao imóvel o seu uso e a sua habitabilidade em caráter de premência. Por exemplo, se um vendaval levanta o telhado, a fiação entra em curto-circuito ou o sistema hidráulico

entope, é preciso reconstruir o telhado, consertar ou trocar a fiação e reparar os canos do prédio. Úteis são as que acrescentam alguma utilidade a mais ao prédio, valorizando-o. São exemplos típicos a construção de anexo, churrasqueira, ou modificações internas ou externas para adaptá-lo a novas funções. Voluptuárias são aquelas que apenas embelezam e encantam, como os revestimentos de piso e parede, a decoração, dando maior comodidade ao bem.

Embora o critério do que seja um tipo ou outro de benfeitoria varie conforme a época, a cultura e o nível socioeconômico das partes envolvidas, é preciso estabelecer a diferença, pois as consequências são marcantes.

No caso de reparações necessárias, o locatário tem o direito de exigir, de imediato ou a qualquer tempo da locação, que o locador realize todos os reparos de que o imóvel carece, quer tenham sido provocados por fatores externos ou unicamente pelo transcurso do tempo em decorrência do uso normal. Se o senhorio se recusar a fazer os consertos, o inquilino poderá fazê-los por sua conta, independente de autorização, e cobrá-los em ação própria ou ao final do contrato, ficando-lhe garantido o direito de retenção do imóvel, no caso de retomada, até que o proprietário efetue o reembolso devido.

### **Úteis a ambos**

Sendo úteis as benfeitorias, a racional é outra. Em princípio, o locatário não poderá efetuar as melhorias sem a autorização expressa do locador, o que poderia dar ensejo à quebra da locação por infração do contrato. Salvo disposição em contrário, as benfeitorias úteis se incorporam ao imóvel, vale dizer, aumentam o valor do objeto da locação, o que, no caso de ação renovatória (de cinco em cinco anos) ou ação revisional do aluguel (de três em três), representará um acréscimo de locatício em favor do locador. Foi esse o sentido da decisão do STJ acima referida. Quando feitas com autorização do proprietário, também asseguram ao inquilino a retenção do imóvel na hipótese de despejo.

*Quanto às benfeitorias voluptuárias, por se tratar de adornos estéticos e itens de conforto, em nada beneficiam ou prejudicam o inquilino ou o senhorio.*

Não precisam de autorização para serem inseridas no imóvel, mas também não dão direito a qualquer forma de ressarcimento ou retenção. Podem ser levantadas livremente ao término da relação locatícia.

Ao fazer qualquer benfeitoria em imóvel alheio, é recomendável que o locatário distinga os tipos indicados, solicitando orçamentos e notas separados para as necessárias e as úteis, a fim de, se for o caso, apresentá-los em juízo quando de ação de ressarcimento ou de contestação de eventual ação de re-

tomada movida pelo locador. A falta de prova consistente tem sido o maior entrave à postulação dos direitos do locatário em tais ações.

## 10. RESCISÃO GERA DISCÓRDIA

- ▶ *O locatário tem o direito de devolver o imóvel ao locador, ficando sujeito a multa se o contrato estiver em plena vigência ou se não der o aviso prévio no caso de locação sem prazo ou já prorrogada.*

Sempre entendemos que a rescisão da locação é o momento mais sensível no relacionamento entre o proprietário e o inquilino. O interesse extracontratual que une as partes está prestes a se findar; nenhum dos dois quer agradar o outro, porque não vislumbram um vínculo duradouro; impera a insegurança, a desconfiança e muitas vezes a ingratidão. O que fazer para tornar mais tranquila a devolução das chaves, especialmente quando o locatário está devendo alguns meses de aluguel?

Tudo seria mais fácil se locador e locatário conhecessem bem seus direitos, estabelecidos na lei e previstos no contrato. Igualmente, melhores seriam os resultados se todas as imobiliárias compreendessem a importância desse momento e lhe dessem o devido valor, como fazem as mais organizadas e mais sérias. Grande número de conflitos seria evitado.

Para início de conversa, nunca é demais repetir: “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” (Lei 8.245/91, art. 4º).

De outro lado, “o locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias” (art. 6º); se não der o aviso prévio, “o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão” (art. 6º, parág. único).

### **Exigência, não**

Pode-se inferir da legislação que se o locatário tem o direito líquido e certo de devolver o imóvel ao locador, ficando porém sujeito a multa se o contrato estiver em plena vigência ou se não der o aviso prévio no caso de locação sem prazo ou já prorrogada. O pagamento da multa, no nosso entender e da jurisprudência, não é condição *sine qua non* para o proprietário aceitar a rescisão do contrato. Também não se pode exigir do locatário que pague todos os

aluguéis e encargos em atraso, que solicite o corte da luz e da água, que pinte o imóvel ou que cumpra qualquer cláusula contratual sob pena de continuar pagando o aluguel até que tudo esteja solucionado.

Como dito, não se pode *exigir*, mas nada impede que se peça ou se solicite ao inquilino que cumpra suas obrigações contratuais, negociando com inteligência o momento psicológico em que os locatários normais estão ávidos para se livrar de uma grande responsabilidade. O problema é que expressivo percentual de locatários, por inúmeras razões, não se utilizam de seus direitos, como o de consignar as chaves judicialmente, preferindo abandonar o imóvel, seja porque a imobiliária lhes faz demasiadas exigências, seja porque agem com irresponsabilidade, deixando o problema nas mãos do fiador ou do seguro-fiança.

### **Bom senso, sim**

Certa vez, locatário apresentou-se indignado em nosso escritório, alegando que não devia o aluguel dos meses de janeiro a março daquele ano porque já havia entregue o imóvel à imobiliária no final do ano anterior. Verificando melhor a história, constatamos que o locatário havia telefonado à imobiliária dizendo que o imóvel estava à disposição do proprietário, mas sem entregar as chaves, o que somente veio a ocorrer no final de março, quando foi emitido o respectivo recibo.

*Não basta desocupar o imóvel e dizer que está vago; é preciso devolver sua posse ao locador para que a locação fique efetivamente rescindida.*

Casos semelhantes a este ocorrem a toda hora, especialmente quando a oferta de imóveis para locação está maior que a demanda. Deixar as chaves na portaria do prédio, jogá-las na mesa da imobiliária, entregá-las para um vizinho são atitudes que indicam a intenção de abandonar o imóvel, não necessariamente sua devolução ao locador. Se locador, locatário e imobiliária agirem com bom senso, todos sairemos ganhando.

## **11. RESCISÃO DE LOCAÇÃO SEM DOR**

- ▶ *Para diminuir os conflitos, quase sempre inevitáveis, é importante fixar regras claras de rescisão do contrato.*

Já dissemos que a devolução das chaves é o tendão de aquiles da administração de imóveis. É o momento em que surgem os maiores conflitos, seja

porque não há maior interesse de agradar, seja porque restaram questões não resolvidas no transcurso da locação. Nessa hora, as pessoas mostram o seu verdadeiro caráter.

Para diminuir os conflitos, quase sempre inevitáveis, é importante fixar regras claras de rescisão do contrato.

A primeira delas, já mencionada muitas vezes, é que o locatário tem o direito líquido e certo de devolver o imóvel ao locador se àquele não mais interessa a continuidade da avença. É o que dispõe o art. 4º da Lei de Locações Urbanas (8.245/91), ao estabelecer que o locador não pode reaver o imóvel alugado, mas “o locatário, todavia, poderá devolvê-lo”, ficando sujeito ao pagamento de multa nas condições ali indicadas.

Tal norma, de caráter público, impede que o proprietário, ou sua administradora, recuse-se a receber as chaves sob o argumento de que o inquilino está com os aluguéis em atraso, ou que o imóvel não se encontra no estado em que o recebeu. Havendo recusa absoluta, o caminho tem sido a consignação das chaves.

Essa disposição legal, entretanto, não inviabiliza a inserção no contrato de cláusula no sentido de que o locatário deverá comunicar à imobiliária (ou ao locador), com três ou cinco dias de antecedência, a data em que devolverá as chaves, para que seja marcada a vistoria de saída do imóvel, assegurando-se, desse modo, inúmeras vantagens para ambas as partes.

O aviso prévio de três a cinco dias, que não se confunde com o de trinta dias para evitar a multa nas locações por prazo indeterminado, permite à imobiliária administrar melhor seu departamento de manutenção, alocando o vistoriador para a hora estabelecida de comum acordo com o locatário, e permite a este acompanhar a vistoria de encerramento do contrato, o que reduz em muito o risco de discórdia.

### **Ameaça de invasões**

De outro lado, a simultaneidade da devolução das chaves com a realização da perícia livra tanto o locatário quanto o locador do risco de deixar o imóvel sem fiscalização durante alguns dias (entre a data da entrega das chaves até a marcada para a vistoria), eliminando a ameaça de invasões ou de depredações maldosas. Nem o inquilino poderá dizer que ao devolver o imóvel não havia este ou aquele estrago, nem a imobiliária que o locatário entregou o imóvel em péssimas condições.

A inclusão de cláusula que obrigue o locatário a comunicar com antecedência sua saída do imóvel não impede, em circunstâncias especiais, que as chaves sejam devolvidas sem o cumprimento dessa determinação. Em alguns casos, diante da iminência de abandono do imóvel, de sua invasão por tercei-

ros, ou por outros motivos, será preferível receber o imóvel no ato, independente de qualquer outra formalidade (além de emitir o recibo de entrega, com a ressalva de que não implica quitação das obrigações contratuais), do que insistir na marcação de data para a vistoria.

*Um administrador experiente e com sensibilidade sabe distinguir as duas situações, tomando a decisão correta.*

Receber as chaves em caráter precário ou provisório é perigoso. Transfere do inquilino para a administradora uma responsabilidade que não lhe foi outorgada pelo proprietário, podendo colocar a empresa numa enrascada se algum dano de monta ocorrer no imóvel nesse período.

## **12. IMÓVEIS TAMBÉM FLUTUAM**

- ▶ *O investimento em imóveis é tão caprichoso quanto em bolsa de valores ou outros ativos imponderáveis*

À medida que os anos passam, fica cada vez mais transparente que o valor dos imóveis sofre flutuação e que há depreciação pelo tempo. Durante décadas (pelo menos de 1960 a 1995), a inflação galopante camuflava de tal modo os preços que era difícil alguém perceber que estava perdendo dinheiro com imóveis. O mote era: “Quem investe em imóvel não perde dinheiro”.

Anos de economia estável foram suficientes para mostrar que o investimento em imóveis é, sim, tão caprichoso quanto em bolsa de valores ou outros ativos imponderáveis. Por quê? Porque seu valor de mercado só é estável na aparência. Não há um índice diário de variação para facilitar a consulta, como nas bolsas, mas apenas indicadores (ou indícios) para quem acompanha a evolução do mercado.

Uma das primeiras regras que o proprietário facilmente perceberá é que o mercado imobiliário não sobe ou baixa em bloco. Certos tipos de imóveis aumentam de valor, enquanto outros diminuem, conforme a época, a demanda, os hábitos sociais. Ora são os apartamentos de dois quartos que têm a preferência do distinto público, ora os sobrados, ora as casas em condomínio fechado, ora as lojas ou os barracões industriais.

A localização dos imóveis é outro fator determinante, não apenas no ato da compra como também na fluência do tempo. Bairros que ontem estavam na moda são suplantados por novos antes ignorados ou por lançamentos e promoções de marketing (há exemplos em todas as cidades de porte). Um

bairro pode ascender pela instalação de empreendimentos de vulto, como estádio, aeroporto, centro de eventos, shopping center, ou entrar numa espiral de decadência por invasões, aumento desmesurado da violência, perda do sentido de vizinhança e coisas do gênero.

### **Efeito retardado**

O problema é que as causas que elevam ou reduzem o preço dos imóveis não são visíveis (salvo grandes obras) e nem produzem efeitos imediatos. Levam anos para mostrar seus primeiros sinais e as pessoas comuns demoram décadas para perceber e reagir. Quando o fazem, a situação já é irreversível ou a pessoa já se encontra em idade pouco propícia a mudanças. Os profissionais, os expertos e os ligados no mercado sempre saem na frente.

*A má manutenção das edificações, qualquer que seja seu tipo, é exemplo clássico.*

Como a deterioração demora meses ou anos para acontecer e não manda advertências gritantes ao dono para que tome providência, mas apenas marcas sutis e crescentes de estrago (fissuras, cor desbotada, cheiro etc.), os proprietários sentem pouca urgência em investir na conservação de seus imóveis. Achem que não vale a pena. Ou não dispõem do dinheiro necessário, porque outras são suas prioridades.

Não é preciso dizer que tal atitude é suicida. Levará o patrimônio a uma lenta e gradual desvalorização, com risco de ultrapassar o ponto de não retorno, além do qual a única solução será uma reforma custosa ou a demolição.

Em suma e para concluir, é preciso que os proprietários e os administradores passem a ver o mercado imobiliário como algo dinâmico, que precisa ser avaliado sempre (pelo menos uma vez ao ano), para que as pessoas mais ligadas (ou mais bem assessoradas) possam direcionar ou redirecionar seus investimentos, antes que o tempo e as mudanças sociais provoquem estragos irreparáveis.

## **13. CONHEÇA SEU ADMINISTRADOR**

- ▶ *Quando a administradora é organizada, criteriosa, trata seus clientes indistintamente com respeito etc., maiores são as probabilidades de que o patrimônio será colocado em boas mãos.*

Antes de escolher a imobiliária que irá administrar seu imóvel, o proprietário deve cadastrá-la. Sim, checar seu cadastro para verificar sua idoneidade comercial.

Se ao alugar um imóvel de sua propriedade (um dentre vários ou dezenas), o proprietário se cerca de todas as cautelas, cadastrando pretendentes e fiadores, por que não adotar as mesmas precauções quando vai entregar todo ou uma parte do seu patrimônio à administração de uma empresa? Por que não ser mais cauteloso quando o risco é potencialmente maior?

Sem falsos receios, deve o proprietário solicitar que a administradora apresente seu cadastro bancário ou então pedir que preencha uma folha de cadastro/pessoa jurídica. Esta solicitação será prontamente atendida, especialmente se a administradora estiver na posição de “vendedora” de seus serviços, isto é, se estiver tentando angariar os imóveis através de agenciador de locações.

Para maior garantia e melhor fundamentar sua decisão, deve o proprietário solicitar também fotocópia do contrato social ou estatutos, última alteração do contrato social, último balanço geral etc. De posse desses elementos, consultar um contador habilitado, que lhe dê uma visão precisa da situação contábil da empresa. Além disso, deve, naturalmente, conferir as informações lançadas na folha cadastral, especialmente quanto à existência de protestos e ações, através de certidões negativas em nome da administradora e de seus sócios e dirigentes.

Pode parecer exagerado que se recomendem tantas cautelas, e não será compensador se o proprietário tiver apenas um imóvel de pouco valor; mas, se o objetivo é atingir o médio e grande proprietário, essas providências são necessárias. Podem ser, até, o motivo determinante que leve o senhorio a delegar a administração de seus imóveis.

### **Tradição vale**

É imprescindível a comprovação dos dados fornecidos pela empresa, e são relevantes, também, as informações obtidas fora do cadastro, como o conceito da empresa, sua tradição comercial, imagem pública, bem como a postura moral de seus dirigentes.

*O proprietário diligente não ficará satisfeito apenas de submeter sua nova constituinte ao crivo do teste de idoneidade.*

Na medida do possível, deverá verificar se a empresa tem organização e capacidade para bem gerir sua carteira de locação. Como medir, em tese, a competência da imobiliária? Conhecendo-a pessoalmente; informando-se sobre seu método de trabalho, sua sistemática operacional; indagando sobre seus critérios e normas de conduta, sua política em relação aos locatários; descobrindo até mesmo a atitude da empresa em relação a seus empregados.

Alguns pontos a checar: Como é o atendimento aos clientes? Quem fornece as informações? Quem recebe as reclamações? Como são anunciados

os imóveis em locação? Qual o controle para a entrega das chaves? Quais os critérios objetivos e subjetivos para a aprovação de cadastro e da locação? Como é feito o pagamento das taxas e encargos? Como fica a situação quando o imóvel estiver vago?

Verificando-se que a administradora é organizada, criteriosa, tem bom ambiente de trabalho, trata seus clientes indistintamente com respeito e assim por diante, maiores são as probabilidades de que o patrimônio do locador será colocado em boas mãos.

## **14. TROCAR DE IMOBILIÁRIA?**

- ▶ *Antes de pensar em trocar de empresa, faça uma análise completa da situação, veja a idoneidade da nova empresa e compare, em termos financeiros, os ônus e vantagens que você terá.*

Você não está satisfeito com o trabalho de sua administradora imobiliária? Antes de pensar em trocar de empresa, faça uma análise completa da situação, veja a idoneidade da nova empresa e compare, em termos financeiros, os ônus e vantagens que você terá.

Para auxiliá-lo na análise comparativa, anote o valor das seguintes cobranças:

- a) quanto a administradora imobiliária cobra de taxa de locação (sobre o primeiro aluguel);
- b. de taxa de renovação de contrato;
- c. de taxa de administração (e se incide somente sobre o aluguel ou sobre o aluguel e demais encargos);
- d. de juros sobre o saldo devedor em conta corrente;
- e. de honorários em caso de despejo por falta de pagamento;
- f. de taxa de vistoria;
- g. de limpeza do imóvel;
- h. de material de expediente;
- i. de custas processuais;
- j. de taxa de manutenção;
- k. por fim, de rescisão da administração (conforme estipulado em contrato).

A lista de débitos que são lançados em conta corrente de proprietários poderia ter continuidade. Varia muito conforme a região do país, os costumes de cada cidade e, principalmente, a maior ou menor disposição da administradora.

Como mandatária do locador, a administradora pode lançar a seu débito todas as despesas – comprovadas – que efetuar em seu proveito. É obrigação do mandante pagar ao mandatário a remuneração ajustada e as “despesas de execução do mandato” (Cód. Civil, art. 676). Legalmente, portanto, nada impede que a imobiliária lance a débito do locador despesas como de limpeza do imóvel, material de expediente, custas e honorários, consertos, vistorias, cadastro, elaboração de contrato, seguro, e assim por diante.

*Pode lançar a débito, também, juros sobre as somas que adiantar para a execução do mandato (Cód. Civil, art. 677).*

Os juros só podem ser cobrados sobre importâncias que a administradora adiantar “para a execução do mandato”, como custas judiciais e pagamento de taxas e encargos, e não sobre outros valores que eventualmente antecipe ao proprietário. Neste caso haveria empréstimo, o que é atividade privativa das entidades financeiras do país, e sujeitaria a administradora à fiscalização do Banco Central.

Se você ainda pensa que a administradora funciona como banco, sendo responsável pelo déficit financeiro de sua conta corrente, está na hora de se reciclar. Os tempos estão bicudos para todos. Quando receber o extrato mensal indicando saldo negativo, é seu dever cobrir o vermelho. Agindo assim, quem sabe, no próximo mês você terá menos motivos para ficar insatisfeito com a empresa.

## **15. IMÓVEL TEM QUE DAR LUCRO**

- ▶ *Quando se fala em administração de imóveis para renda, o administrador deve aproveitar ao máximo os recursos de que dispõe, reduzindo ao mínimo suas despesas.*

O lucro deve ser o objetivo fundamental de uma boa administração de imóveis. Quem quer que administre um imóvel – seja o próprio proprietário, seu procurador ou uma imobiliária –, se não colocar o lucro como meta final de seus esforços, estará fadado ao fracasso. Somente a visão do lucro, de recompensa pecuniária, forçará o administrador a tomar as medidas necessárias ao bom termo de sua missão.

Quando se fala em administração de imóveis para renda, o administrador deve aproveitar ao máximo os recursos de que dispõe, reduzindo ao mínimo

suas despesas e os prejuízos decorrentes de má orientação, objetivando alcançar resultados satisfatórios.

Em princípio, todo imóvel pode tornar-se fonte de renda, seja ele apartamento, casa, loja, conjunto comercial, barracão, garagem, sala, terreno. Mas se for mal administrado, sua receita poderá não compensar os ônus que recaem sobre o imóvel e sobre os rendimentos decorrentes da locação, transformando uma aplicação segura num mau negócio.

Não podemos esquecer que o imóvel ainda representa um porto seguro em meio aos perigos da ciranda financeira que ronda o país e o mundo. Por menor que seja a renda obtida, constitui renda líquida, da qual o proprietário pode dispor sem medo de se descapitalizar. E, se for bem administrado, produzindo o máximo de sua capacidade, não terá rival como investimento.

### **Vantagens e utilidades**

O fato de o administrador colocar o lucro como objetivo final não significa, entretanto, que deva adotar uma atitude maquiavélica, em que tudo é válido desde que se atinjam os fins almejados. Não, não é isso. Sempre haverá ocasiões, e muitas, em que o administrador deve adotar atitudes conciliatórias, que busquem a harmonia das pessoas envolvidas em uma relação de locação, que induzam a uma modificação de atitude, ou que criem o momento psicológico para obtenção de uma vantagem extra.

Também não se deve dar à palavra lucro uma conotação pejorativa, nem tomá-la em sentido muito restrito. Quando mencionamos o lucro como objetivo fundamental de uma boa administração de imóveis, empregamos o termo em sentido amplo. O lucro deve ser visto como a soma das vantagens e utilidades que o administrador auferir do imóvel; em outras palavras, o lucro deve ser representado pela diferença entre o benefício e o custo que o imóvel lhe acarreta.

*Com esta visão ampla do que seja lucro é que o proprietário deve tomar a primeira e fundamental decisão a respeito da administração: fazê-la diretamente, com meios e conhecimentos próprios, ou encarregar um administrador ou empresa especializada?*

Convém ponderar com cuidado as opções que se lhe oferecem, dando um valor estimativo a cada um dos custos que terá, para então tomar uma decisão acertada. Fatores como tempo, incômodo, segurança e conhecimento devem ser colocados junto ao fator dinheiro.

Nos tempos atuais, é preciso bem administrar, sob pena de o imóvel se transformar numa fonte de prejuízo e insatisfação.

# Direito condominial ao alcance de todos!



*A Revista Direito & Condomínio descomplica os documentos legais e jurídicos sobre condomínio e transforma esse importante conteúdo em uma leitura mais agradável e compreensível.*



**Acesse a revista  
gratuitamente!**

Periodicidade



FEV - MAI - AGO - NOV

[editorabonijuris.com.br](http://editorabonijuris.com.br) |

## 16. ENTREGA DO BEM AO GESTOR

- ▶ *A procuração ou autorização expressa do proprietário para a administradora evita conflitos e deve, portanto, ser outorgada.*

Para entregar um imóvel à administração de terceiros, a assinatura de contrato escrito entre o proprietário e a imobiliária, seja a qualquer título (prestação de serviço, comissão mercantil, administração etc.) não é formalidade essencial.

Tampouco é essencial a assinatura de procuração, porque “a aceitação do mandato pode ser tácita, e resulta do começo de execução” (Cód. Civil, art. 659). Não é recomendável o mandato verbal, pois não confere poderes para os atos que exigem instrumento particular ou público, muito embora a locação não exija contrato escrito. A procuração ou autorização expressa do proprietário para a administradora evita conflitos e deve, portanto, ser outorgada.

*Ao entregar a locação à imobiliária, com ou sem contrato (de preferência com), o proprietário deve encaminhar-lhe o original ou cópia dos documentos pertinentes ao imóvel.*

Como medida de cautela, o primeiro documento a ser examinado é o que prova que o cliente tem, realmente, posse e poder de administração sobre o imóvel, vale dizer, que está em condições de ceder o uso e gozo do imóvel ou dele dispor. Essa providência elementar é negligenciada em grande número dos casos, porque muitos administradores não querem correr o risco de perder o cliente.

Já houve casos em que a imobiliária efetuou prestação de contas a pessoa não legitimada, tendo de renová-la para o legítimo dono do imóvel. Aplica-se o dito popular de que “quem paga mal, paga duas vezes”. Casos em que há conflitos de família, envolvimento de herdeiros, cessão de direitos e compromissos de compra e venda têm que ser bem examinados e, como medida de segurança, é bom buscar o parecer do advogado da empresa.

### **Seguro é obrigação**

Outro ponto que deve ser levado a sério é o do seguro do imóvel. Há locadores que, por medida de economia, não fazem seguro de seus bens. É um direito que lhes assiste. Mas se o patrimônio for entregue à administração de terceiros, transfere-se a responsabilidade pela guarda diligente do imóvel, que exige, no resguardo de interesses, a aceitação de seguro contra incêndio.

Na qualidade de mandatário do proprietário, o administrador “é obrigado (...) a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua” (Cód. Civil, art.

667). Daí se infere que, se agir com culpa, deixando de efetuar seguro, poderá responder por prejuízos que causar ao cliente.

Como medida de cautela, convém que a imobiliária, ao receber o imóvel, na hipótese de o proprietário dispensar o seguro, solicite que ele assine “termo de responsabilidade”, pelo qual isente a administradora de qualquer obrigação quanto ao seguro da unidade.

Uma terceira providência que deve ser tomada ao receber o imóvel, se já estiver alugado, é comunicar ao inquilino que passou a administrar a propriedade. De preferência esta comunicação há de ser feita pelo proprietário e, posteriormente, confirmada pela empresa.

O inquilino não será considerado em mora e, portanto, poderá atrasar o aluguel se for modificado o local de pagamento do aluguel sem seu conhecimento. É obrigação do proprietário indicar qualquer modificação de local de pagamento.

Um quarto aspecto a ser levado em conta, no ato de recebimento do imóvel, é o da vistoria, o que veremos em seguida.

## **17. VISTORIA DÁ CREDIBILIDADE**

- ▶ *O primeiro investimento na conservação do imóvel começa com a vistoria de recebimento do imóvel pela administradora.*

Certa vez, conversando com um bem-sucedido administrador de imóveis, contou-me ele que um dos segredos de sua empresa é devolver ao proprietário o imóvel em melhores condições do que o recebeu. E faz isso comprovadamente, mostrando a vistoria de entrada e a vistoria de saída.

O investimento no imóvel – mesmo às custas da imobiliária em alguns casos, segundo ele – é fundamental para que um bom relacionamento de muitos anos não se perca na hora da despedida. Clientes satisfeitos fazem a imagem da empresa, principalmente ex-clientes satisfeitos.

O primeiro investimento da conservação do imóvel começa com a vistoria de recebimento do imóvel pela administradora. Embora não seja praxe entre todas as imobiliárias, como podem vir a ser responsabilizadas pelos prejuízos que, por sua culpa, causarem ao proprietário, é mais do que conveniente que se determinem as condições materiais do imóvel ao recebê-lo. Em cinco, dez anos nem o proprietário nem o administrador terão memória suficiente para dizer se o imóvel estava em boa situação ou não, com os devidos detalhes.

## **Garantia**

Maior, ainda, será a necessidade de vistoria de recebimento caso a imobiliária garanta o contrato, como ocorre com as que oferecem garantia de recebimento do aluguel. Ao assumir a responsabilidade pelo aluguel, que é o principal, a administradora assume, via de consequência, a responsabilidade pelo acessório, que são os encargos e estragos da locação, exceto se for ressalvada essa parte no contrato firmado com o proprietário.

Não havendo vistoria de recebimento, presume-se que o imóvel oferecia condições de habitabilidade e se encontrava em perfeito estado de conservação. Ao devolvê-lo ao proprietário, a administradora deverá fazê-lo nas mesmas condições. Como medida de economia ou de conveniência, a administradora poderá optar por fazer vistoria somente dos imóveis que não estiverem em perfeito estado de uso e conservação. Ficará a resguardo de posteriores reclamações dos proprietários (e as tão temíveis ações indenizatórias), pelo menos quanto aos itens anotados.

## **Solução prática**

Uma maneira prática de resolver o problema da vistoria de recebimento do imóvel é considerá-la realizada juntamente com a vistoria de entrega do imóvel ao primeiro locatário. Para tanto, no contrato de administração far-se-á constar cláusula nesse sentido: “Fica ajustado que a vistoria de recebimento do imóvel, conforme cláusula X, e que faz parte integrante do presente contrato, é aquela firmada pelo locatário na primeira locação do imóvel após a celebração do presente.”

*Não esquecer, nunca, de pedir que o proprietário assine a vistoria, seja a de recebimento, seja a de entrega ao locatário, juntamente com duas testemunhas.*

E depois, manter um bom arquivo de documentos, pois muitos e muitos anos poderão passar até que a vistoria seja descoberta para servir como prova documental, em juízo ou fora dele.

Cuidados e atenções a detalhes aparentemente sem importância fazem a diferença entre o bom administrador e o fadado ao fracasso. Cada ex-cliente insatisfeito leva seu infortúnio para mais de dez pessoas, como mostram as pesquisas. Na administração de imóveis, em que a confiança é baseada em resultados palpáveis, isso é mais do que evidente e talvez seja a principal causa do crescimento de umas e da diminuição e desaparecimento de outras cartei-ras de administração.

Onde tem **receita**  
**garantida** tem mais

# Tranqui- lidade

*Morar em condomínio garantido é viver  
com tranquilidade, sabendo que cada  
detalhe está no lugar certo.*

*Com uma gestão financeira eficiente, os  
condôminos se beneficiam de um ambiente  
mais seguro e harmonioso para todos.*



Saiba mais  
através do  
QR Code

[www.vivacondominio.com.br/  
condominios-garantidos](http://www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)

## 18. PRESTAR CONTAS AO CLIENTE

- ▶ *A obrigação de prestar contas é um dever geral, imposto na lei a todos os que administram bens e negócios alheios.*

Dentre as obrigações fundamentais da administradora de imóveis, destaca-se a prestação de contas. A obrigação de prestar contas é um dever geral, imposto na lei a todos os que administram bens e negócios alheios.

A forma e tempo da prestação de contas devem constar do contrato de administração. Não é preciso fixar dia certo (por exemplo, todo dia 10 do mês), podendo-se estabelecer condição determinativa do prazo (por exemplo, cinco dias após ter recebido o aluguel do locatário).

E se não houver estipulação de prazo para a prestação de contas? Quando terá que ser efetuada ou quando poderá o proprietário exigi-la? Sendo o contrato de administração um acordo de trato sucessivo, a prestação de contas deverá ser feita contínua e periodicamente. Se a cobrança do aluguel é feita mês a mês, também a prestação de contas deve ser mensal; se for de dois em dois meses, a prestação poderá ser bimestral.

Caso a administradora deixe de cumprir essa obrigação, o proprietário poderá constituí-la em mora, mediante notificação, ou, se preferir, em casos mais extremos, ingressar diretamente com ação de exigir de contas (CPC, arts. 550 a 553).

### **Verdade dos fatos**

As contas têm de ser exatas, vale dizer, devem corresponder à verdade dos fatos e vir acompanhadas dos comprovantes das despesas efetuadas e levadas a débito do proprietário. Os comprovantes não precisam necessariamente ser entregues ao locador, mas devem ficar à sua disposição na empresa.

É de boa política, nas administradoras de melhor organização, anexar à prestação de contas cópia de todas as entradas e saídas em conta corrente, como dos recibos de aluguel, notas fiscais de consertos, condomínio, impostos, seguro, emitindo aviso de débito sempre que o documento deva permanecer na imobiliária ou quando se tratar de despesas de difícil comprovação (táxi, telefone, selos etc.).

*A administradora pode cobrar todas as despesas que tiver feito em proveito do proprietário. Não deve haver receio em cobrá-las, desde que estejam corretas, sejam necessárias e, se possível, moderadas.*

A prestação de contas pode ser feita da forma estipulada pelo contrato. Não havendo previsão, o correto é a “forma adequada”, em que são especificadas as receitas e despesas, bem como o respectivo saldo (CPC, art. 551).

É oportuno ainda lembrar que o administrador que se apropria de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção, pratica o crime de apropriação indébita (Cód. Penal, art. 168). A retenção do saldo credor do proprietário, conforme as circunstâncias, pode caracterizar apropriação indébita, além de ser a melhor “propaganda” para levar a empresa a perder clientes e fechar as portas.

## 19. UM PERFIL DO PROPRIETÁRIO

- ▶ *Conhecer melhor a figura do proprietário de imóveis é mais um desafio que se apresenta ao mercado imobiliário.*

Quem é, como pensa, como age, como reage, o que espera, em quem confia, de quem desconfia, a quem apela, por quem se preocupa, de que se envergonha, o que aflige e o que tranquiliza o proprietário de imóveis?

Verdade seja dita, pouco sabemos sobre a pessoa do proprietário de imóveis. O que sabemos não é fruto de pesquisas profundas ou estudos cientificamente conduzidos; resulta da observação e da experiência. O proprietário de imóveis é uma pessoa humana como qualquer outra. Mas na condição de possuidor de bens de raiz aguça algumas de suas qualidades e defeitos, fornecendo indícios e elementos que permitem distingui-lo e enquadrá-lo como uma categoria social.

Parodiando Euclides da Cunha, podemos dizer que “o proprietário de imóveis é antes de tudo um conservador”.

A novidade, a inovação e os modernismos não lhe atizam a vontade. Agradá-lhe a ordem, a harmonia, a tranquilidade, a neutralidade. É amigo da paz, é paciente, prudente. Esgrima e combate somente quando não lhe resta outra alternativa. Sabe, contudo, ser pungente e beligerante quando vê seu dinheiro correr perigo. Segura-o com firmeza sem ser avarento; está perto de ser ganancioso mas não insaciável; ambiciona o lucro e reverencia a poupança. Afasta-se do esbanjamento, do desperdício, da dilapidação, bem como do suntuoso, do extravagante e da prodigalidade. Além de previdente, é providente. Muito embora tentado pela especulação, procura fugir do imprevisto e das incertezas. Não é certamente um aventureiro. Nem um jogador ou um biscateiro da sorte. Não encara o risco como uma variável de investimento, mas como desgraça do infortúnio. Ainda que veja os fatos com largueza, jamais deixa de esmiuçar os detalhes, de investigar os pormenores, de descer às particularidades. Por tudo isso, o proprietário de imóveis é difícil de ser conquistado. Confia desconfiando. E perde com facilidade a confiança conquistada com muito trabalho, tempo e devoção.

Esta descrição generalizada e incompleta do proprietário de imóveis, reforçada pelas próprias observações, deve permanecer viva na mente de quem angora, vende ou administra imóveis. Como toda regra, há exceções. O conhecimento da psicologia e da personalidade do proprietário constitui, não há dúvida, valioso instrumento de trabalho do corretor.

No universo de pessoas que se incluem na categoria de proprietários de imóveis, por viverem dos frutos produzidos por essa parte de seu patrimônio, que percentual se enquadraria, grosso modo, na descrição acima?

*Você, leitor que é proprietário, identificou-se com o perfil traçado?  
Ou é outra, totalmente outra, a sua maneira de pensar e agir?*

Conhecer melhor a figura do proprietário de imóveis é mais um desafio que se apresenta ao mercado imobiliário. Quando há crise da oferta excessiva de unidades para locação e venda e baixa procura, apenas os mais bem preparados continuam tendo sucesso na profissão. Não basta conhecer só o produto, é preciso sentir a alma de quem está sofrendo no bolso os efeitos da estagnação.

## **20. FACHADA, UM BEM PÚBLICO**

- ▶ *O bem pode ser particular, mas a sua aparência externa é de interesse público, constituindo um patrimônio coletivo que precisa ser preservado.*

Ensinam os manuais de direito que os bens podem ser públicos ou privados, incluindo-se naqueles “os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno”, sendo que “todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem” (Cód. Civil, art. 98).

Pela definição do Código Civil e da doutrina tradicional, uma edificação que não pertença a um ente estatal inclui-se na categoria dos bens particulares, o que sucede com todos os edifícios e casas construídos em terrenos pertencentes a pessoas comuns. Tal asserção é óbvia e nunca foi questionada. O que é particular não é do governo e pronto.

Após alguma reflexão sobre o assunto, chegamos, todavia, a uma conclusão que, em parte, vai contra a doutrina longamente assentada. A nosso ver, uma parte ao menos da propriedade comum não tem caráter absolutamente privatista, sendo simultaneamente objeto do patrimônio da pessoa ou pessoas que lhe detêm a posse ou o registro e do público em geral. Trata-se da fachada da edificação.

A fachada das edificações privadas pode fazer fronteira ou não com a via pública. No primeiro caso, temos as casas e edifícios construídos à moda antiga. Mais recentemente, nas últimas décadas, a preferência construtiva orientou-se para a criação de espaço entre o edifício e as lindes do terreno, o que propiciou a visibilidade de todas as faces da edificação, com fachadas nos quatro lados e na parte superior.

*Tanto de um modo como de outro, as edificações passaram, cada vez mais, a fazer parte da paisagem de nossas cidades, a integrá-lhes a personalidade, a delimitá-lhes a cultura e o modo de ser.*

Dentro desse amplo contexto, casas, sobrados, barracões, armazéns, pequenos prédios, grandes edifícios, arranha-céus são esculturas que pontuam nosso universo citadino, qual monolitos e estacas de nossa civilização.

A somatória das construções, com suas fachadas coloridas ou assemelhadas, forma um acervo maior do que suas partes, indicando a cada pessoa o lugar onde ela pode dizer com tranquilidade: “Aqui eu me sinto em casa”.

### **Valor estético**

Além disso, embora o prédio continue a ser integralmente propriedade privada, dele todos nós usufruímos visualmente. Seu valor estético integra nosso reservatório emocional, nos acalenta e conforta quando de aspecto agradável, nos beneficia como vizinhos quando de elevado padrão, qualificando os espaços que utilizamos na convivência do dia a dia.

O reverso também é verdadeiro. Um prédio sujo, malcuidado, abandonado ou pichado denigre toda a vizinhança, desvaloriza as demais edificações, projeta sua má aura muito além de seu próprio espaço físico, agride o senso estético e cultural das pessoas que o veem, deixando-nos com a sensação de que nosso bem-estar pessoal sofreu um bom desfalque.

Em suma, o bem pode ser particular, mas a sua aparência externa é de interesse público, constituindo um patrimônio coletivo que precisa ser preservado, defendido e protegido – com o apoio de toda a comunidade – contra atos de vandalismo e pichação.

## Sobre o autor:



Giovana Tows

**L.F. Queiroz** tem experiência profissional que abrange quatro décadas como advogado, uma década como jornalista e três décadas como editor de revistas e livros jurídicos.

Estudou no Ginásio Frei Rogério, dos Irmãos Maristas em Joaçaba/SC; no Colégio Estadual do Paraná; na Abraham Lincoln High School, em Council Bluffs, Iowa, EUA; no Centro de Formação de Oficiais da Reserva (CPOR) em Curitiba; e na Universidade Federal do Paraná (Jornalismo e Direito).

**L.F. Queiroz** escreveu mais de 700 colunas sob o título *Vida em Condomínio e Direito Imobiliário* e publicou obras pioneiras sobre direito condominial, das quais se destacam: *TPD-Direito Imobiliário* (Ed. IOB), que alcançou mais de 40 mil exemplares vendidos ao longo de 10 anos; *Condomínio em Foco* e *Legislação do Condomínio*, sucessos de vendas da Editora Bonijuris.

**L.F. Queiroz** também é autor de vários livros na área de direito civil, processo civil e imobiliário, membro da Academia de Letras José de Alencar, fundador da ACGB/Vida Urbana – Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil e editor-chefe da Revista Bonijuris.