



## Incômodos mais comuns para inquilinos e proprietários

No topo do ranking de consultas ao Procon de São Paulo, no ano passado, a locação continua dando dor de cabeça a inquilinos e proprietários. Em 1996, foram 38.435 consultas. Conheça alguns dos pontos que geram mais dúvidas:

**Taxas de contrato** – As taxas que administradoras de imóveis cobram para fazer o contrato de locação e o cadastro do candidato a inquilino são de responsabilidade do proprietário. É o que determina a Lei do Inquilinato. No caso do inquilino se ver obrigado a pagar, a recomendação do Idec – Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor – é que se exija o recibo. Com ele se obtém a devolução da taxa, com correção monetária, recorrendo-se ao Procon ou aos juizados especiais, por exemplo.

**Garantias** – Pela Lei do Inquilinato, o inquilino deve apenas uma garantia ao locador: fiador, seguro-fiança ou a entrega de uma caução.

**Pagamento do aluguel** – O aluguel é pago sempre pelo mês vencido. Porém, no caso de não estar sendo exigida garantia para a locação, o proprietário pode pedir pagamento antecipado. E o recibo é obrigatório.

Existem casos em que a imobiliária pede um pagamento adiantado. Quase sempre, esse valor se destina à sua comissão. Isso é ilegal. Em muitos casos, o inquilino paga para não perder o imóvel. Se for esse o caso, peça recibo datado e discriminado. Pode ser útil em futuras disputas.

**IPTU** – Apesar de ser responsabilidade do locador, é comum o pagamento do IPTU ser atribuído ao inquilino. Isso só é possível se estiver previsto no contrato.

**Multas** – As multas por atraso no aluguel costumam chegar a 20%, mesmo nestes tempos de inflação baixa. Porém, a taxa deve constar do contrato.

As multas por violação contratual costumam variar de 1 a 3 aluguéis. Porém, no caso de rescisão do contrato antes do final do prazo de locação, só é devida a multa proporcional ao tempo restante do contrato. Cláusulas que estabelecem multa integral em qualquer situação têm sido repetidamente consideradas abusivas e anuladas por decisões judiciais, beneficiando o inquilino com a proporcionalidade.

**Denúncia vazia** – É quando o proprietário dá por findo o contrato de locação por sua própria conveniência, sem que o inquilino tenha violado o contrato.

Para contratos assinados depois de 20 de dezembro de 1991, com prazo de 30 meses ou mais, o inquilino tem 30 dias após o fim do contrato para entregar o imóvel.

Se o prazo for inferior a 30 meses, a denúncia vazia só valerá depois de 5 anos de locação, sem interrupção.

Quando o contrato tiver sido assinado antes de 20 de dezembro de 1991, o inquilino tem um ano de



---

prazo se o proprietário quiser retomar o imóvel.

### **Reclamações**

Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP) – para informações sobre imobiliárias e outros assuntos relacionados: 011 884-6677

### **Date Created**

29/07/1997