

MANUAL DE
BOAS PRÁTICAS
DO MERCADO
IMOBILIÁRIO



MANUAL DE
BOAS PRÁTICAS

DO MERCADO
IMOBILIÁRIO

1ª Edição / 2015

Ordem dos Advogados do Brasil

Seção de Goiás

Presidente

Enil Henrique de Souza Filho

Vice-Presidente

Antônio Carlos Monteiro da Silva

Secretário-Geral

Julio Cesar Meirelles

Secretário-Geral Adjunto

Otávio Alves Forte

Diretora-Tesoureira

Márcia Queiroz Nascimento

Endereço

Rua 1121, nº200, Marista
Goiânia - GO, CEP: 74.175-120, Caixa Postal 15
Telefone: (62) 3238-2000
E-mail: gp@oabgo.org.br

AGRADECIMENTOS

Agradecemos a participação dos membros da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB - GO, nominados adiante, que dedicaram seu tempo, disposição e conhecimento, para a construção desse Manual:

Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico

Membros da Comissão

Adailton Alexandre Silva de Brito
Alberto Vinícius Araújo Pequeno
Berlioz Or
Erica Silva Mendes Justino
Estêvão Andrade da Cunha Matos
Félix Renan Ferreira Teles
Frederico Rodrigues de Santana
Gilson Dias de Araújo Filho
Hélida Moura Riveiro
Istael Alves de Lima Tavares
Ítallo Costa Lima Karklin
João Batista Albernás dos Santos
José Machado Resende
Leandro Jacob Neto
Lívia de Andrade Rodrigues
Marco Antônio de Oliveira
Miriam Jaqueline Alencastro Veiga
Orimar de Bastos Filho
Paulo Roberto de Moura Andrade
Raquel Soares Zanini
Sidarta Staciarini Rocha
Ubiratan Alves Paniago

Diretoria

Rodrigo de Moura Guedes

Presidente

Arthur Edmundo de Souza Rios Júnior

Vice-Presidente

Márcio Antônio de Sousa Moraes Júnior

Secretário

MENSAGEM DO PRESIDENTE

O momento de adquirir a tão sonhada casa própria ou aquele em que o jovem decide morar sozinho e alugar seu primeiro apartamento consiste em um importante passo na vida de qualquer pessoa. Um momento que, geralmente, envolve muitas expectativas e, também, alguma insegurança acerca das questões legais relacionadas ao negócio. O mesmo ocorre com quem resolve vender ou alugar seu imóvel, seja para residência, seja para fins comerciais. Pensando nisso é que a Ordem dos Advogados do Brasil – Seção de Goiás (OAB-GO), por meio de sua Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico (CDIU) decidiu publicar este Manual de Boas Práticas do Mercado Imobiliário, que pode e deve ser manuseado não somente por todos os advogados que militam na área como por qualquer pessoa da sociedade.

Trata-se de uma publicação simples, direta e objetiva, que aborda, de forma didática, os temas comuns ao mercado imobiliário, como o contrato de compra e venda, os documentos necessários para venda, o conceito de corretagem imobiliária e os direitos e deveres advindos da contratação desse serviço, entre outras questões. Tratamos, aqui, também, da importância – para não dizer imprescindibilidade – de uma assessoria jurídica qualificada, preferencialmente com advogados com atuação na área de direito imobiliário, para garantia da segurança nesse tipo de negócio.

Nosso desejo é que este Manual de Boas Práticas do Mercado Imobiliário funcione como um veículo de consulta rápida, especialmente para nossos inscritos, e que possa, desta forma, contribuir para uma melhor atuação na área e para que bons negócios sejam feitos, sonhos sejam realizados e, principalmente, para que todas as partes – contratantes e contratados, compradores e vendedores – contem com segurança jurídica na realização de seus contratos imobiliários.



Enil Henrique de Souza Filho
Presidente da OAB-GO

1. DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONCEITO

O conceito do contrato de compra e venda é estabelecido por Lei (art. 481 do Código Civil), nos seguintes termos:

Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

ATENÇÃO: Não se deve confundir o contrato de compra e venda com o contrato de promessa ou compromisso de compra e venda. O primeiro tem por objetivo a transferência da propriedade do bem vendido. O segundo é um contrato preliminar, cujo objetivo é obrigar as partes a, no futuro, celebrarem o contrato definitivo, de compra e venda.

ATENÇÃO: Em virtude do que dispõe o artigo 108, do atual Código Civil Brasileiro, em regra, o contrato de compra e venda deverá revestir a forma de uma escritura pública, para ter validade, quando o imóvel tiver valor maior do que 30 (trinta) salários mínimos, sob pena de nulidade absoluta.

O consenso das partes, estipulado no momento do fechamento do negócio, deve ser formalizado por meio do instrumento contratual adequado, cuja orientação recomenda-se ao Advogado que tenha atuação específica neste segmento.

DA DOCUMENTAÇÃO PARA A VENDA DE IMÓVEL

No ensejo, cabe enfatizar a necessidade de uma assessoria jurídica qualificada, através de Advogado com atuação na área do direito imobiliário, para analisar a documentação referente ao imóvel e às partes, bem como elaborar o instrumento de contrato, a fim de apontar eventuais riscos, garantindo a segurança do negócio.

Ao realizar qualquer transação de compra e venda deve-se primeiramente verificar se a pessoa que se apresenta como o vendedor é, por direito, o proprietário do imóvel ou seu legítimo representante.

Solicite ao proprietário do imóvel e seu cônjuge, se for casado, os seguintes documentos:

- **Cópia da Carteira de Identidade e CPF.**
- **Comprovante de endereço.**
- **Certidão de nascimento, se for solteiro; ou certidão de casamento, se for casado; ou certidão de óbito do cônjuge, se for viúvo. Caso tenha mudado o estado civil do proprietário do imóvel após a sua aquisição, verificar se a alteração foi averbada na certidão do imóvel, exemplo: averbação do casamento, divórcio ou óbito (formal de partilha).**
- **Certidão negativa do Distribuidor Cível e Criminal, para saber se existem ações contra o vendedor ou contra o imóvel. Deve-se pedir com antecedência, pois pode levar alguns dias para serem expedidas.**
- **Certidão negativa expedida pela Justiça Federal.**
- **Certidão negativa expedida pela Justiça do Trabalho.**
- **Certidão negativa do ofício de interdição, tutelas e curatela, para indicar que o proprietário do imóvel negociado não perdeu seus direitos civis.**
- **Certidão negativa expedida pela Receita Federal, pela Secretária da Fazenda Estadual e pela Secretaria de Finanças Municipal.**
- **Certidão negativa dos Cartórios de Protesto.**
- **Certidão negativa de débitos do Ministério do Meio Ambiente (www.ibama.gov.br).**

Em relação ao imóvel, solicite os seguintes documentos:

- **A cópia do título de propriedade, bem como o seu registro no Cartório do Registro de Imóveis competente (escritura pública, carta de arrematação, formal de partilha etc.).**
- **Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, emitida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, expedida nos últimos 30 dias. Este documento atesta a titularidade do imóvel, esclarecendo se este está gravado com algum ônus real (hipoteca, por exemplo), bem como traça todo o histórico do imóvel.**
- **Certidão negativa de débito de IPTU/ITU/ITR.**
- **Certidão para conhecer a situação enfiteutica, isto é, se o imóvel é foreiro.**
- **Comprovante de pagamento do Laudêmio, se for o caso.**
- **Averbação do “habite-se”, caso tenha construção no imóvel. Havendo modificações no projeto original, deve**

ser verificado se estas estão averbadas na sua matrícula.

- **Declaração de quitação condominial, podendo ser esta uma Declaração do Síndico ou da Administradora, afirmando que o proprietário do imóvel está em dia com o pagamento das cotas condominiais.**

- **As últimas contas de água/esgoto, energia elétrica e gás com os respectivos comprovantes de pagamento. Deve-se verificar junto às concessionárias a existência de débitos em aberto.**

- **Documento de uso do solo.**

- **Em caso de imóvel rural, solicitar o CCIR/Incra e a Certificação do Georreferenciamento.**

- **Averbação da reserva legal para imóveis rurais.**

ATENÇÃO: Recomenda-se obter junto ao Condomínio uma declaração sobre a inexistência de dívidas dele próprio em favor de terceiros.

ATENÇÃO: Se o proprietário e seu cônjuge não morarem no mesmo Município onde está situado o imóvel a ser vendido, as certidões referentes a processos judiciais e protestos deverão ser emitidas nas cidades envolvidas.

Caso o vendedor seja pessoa jurídica deve-se também solicitar os seguintes documentos:

- **Comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ.**

- **Número da inscrição Estadual e Municipal.**

- **Fotocópia autenticada do contrato ou estatuto social e última alteração registrada na Junta Comercial do Estado ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.**

- **Certidão negativa de Débitos da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN).**

- **Certidão negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros.**

- **Certidão simplificada da Junta Comercial do Estado.**

- **Certidão negativa do Distribuidor Cível e Criminal.**

- **Certidão negativa expedida pela Justiça Federal.**

- **Certidões negativas expedidas pelas fazendas Federal, Estadual e Municipal.**

- **Certidão negativa expedida pela Justiça do Trabalho.**

- **Certidão negativa dos Cartórios de Protesto.**

A propriedade somente será transferida após o registro da respectiva Escritura Pública na matrícula do imóvel, no competente Cartório de Registro de Imóveis.

ATENÇÃO:

Quem não registra não é dono!

Para a realização do registro da escritura, o cartório de Registro de Imóveis solicitará o comprovante de pagamento do ITBI/ISTI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), que, geralmente, deverá ser pago pelo comprador ao respectivo Município.

2. A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

CONCEITO

O conceito do contrato de corretagem é estabelecido por Lei (art. 722 do Código Civil), nos seguintes termos:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada à outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

ATENÇÃO: A corretagem para bens imóveis deve ser realizada exclusivamente por profissional habilitado, isto é, devidamente inscrito no respectivo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI.

ATENÇÃO: Sempre estabeleça contrato de corretagem por escrito, seja instrumento a parte ou no próprio contrato de venda ou de promessa de venda a ser celebrado.

AS OBRIGAÇÕES DO CORRETOR

A profissão de corretor de imóveis é regulamentada pela Lei nº 6.530/78 e pelo Decreto nº 81.871/78, entre outras normas, guardadas as características próprias da corretagem enumeradas nos artigos 722 e seguintes do Código Civil de 2002.

O corretor de imóveis possui a função de aproximar as partes, ou seja, intermediar a realização de um negócio entre os interessados.

RESPONSABILIDADE CIVIL DO INTERMEDIADOR

O artigo 723 do Código Civil prevê que o corretor é **“obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sob o andamento do negócio”**.

Mais: “Sob pena de responder por perdas e danos, **o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio**, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência”.

Além disso, a relação que une o intermediador e o contratante (tomador de serviço) é definida como uma relação de consumo, de sorte que são aplicáveis as normas contidas no Código de Defesa do Consumidor.

ATENÇÃO: O “fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos” e que se equiparam “aos consumidores todas as vítimas do evento”.

Assim, caso o intermediador descumpra seus deveres e gere danos aos consumidores deverá responder solidariamente com os demais fornecedores envolvidos (ex: construtor, incorporador, etc.), pela reparação ou ressarcimento dos danos materiais e morais sofridos.

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO

Pela legislação atual, a comissão é devida ao corretor de imóveis desde que tenha sido aceita a proposta apresentada, “ainda que não se efetive em virtude de arrendimento das partes” (art. 725, Código Civil).

Neste sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro estabelece que:

O corretor que aproxima o comprador do vendedor e opera e agiliza a transação não perde a remuneração pactuada, se, posteriormente, o negócio se desfaz por circunstâncias que lhe são estranhas. (TJRJ, RT, 712/220).

A exceção existente quanto à possibilidade de cobrança da comissão ocorre nos casos de inexecução contratual ou arrependimento posterior, ambos decorrentes de defeito irreparável no serviço de intermediação prestado.

É importante esclarecer que o recebimento de valores pela intermediação deve ser realizado mediante a emissão de Nota Fiscal pela imobiliária ou Recibo de Pagamento Autônomo (RPA) emitido pelo próprio corretor.

Na prática a jurisprudência também tem admitido que no caso de não ter sido ajustada formalmente a comissão, ela poderá ser arbitrada judicialmente ou seu valor poderá ser provado por testemunhas.

Outrossim, deve-se ter atenção quanto as tabelas referenciais elaboradas pelos Sindicatos de Corretores de Imóveis nas diversas regiões.

Desta forma, o corretor de imóveis ou a imobiliária que cumprir suas obrigações impostas pelo contrato de corretagem, não só desempenhará as boas práticas no exercício da atividade, como evitará prejuízos e contribuirá para preservar a imagem positiva do setor.

É mais comum nos contratos de corretagem imobiliária que a comissão seja paga ao corretor de imóveis pelo vendedor. Todavia, nos termos do artigo 724 do Código Civil Brasileiro, as partes podem ajustar de forma diversa, para que o pagamento seja efetuado pelo comprador.

Em situações como esta, é necessário atentar-se para as circunstâncias do caso em particular. É que, mesmo em se tratando de relação de consumo, se o comprador foi devidamente informado quanto ao pagamento da comissão ser de sua responsabilidade, a disposição contratual será válida, não tendo direito à restituição da importância paga.

A esse respeito, veja-se o seguinte julgado:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. 1. Na forma do art. 722 do Código Civil, o contrato de corretagem é consensual e independe de forma escrita, exigindo apenas à anuência à intermediação do corretor. 2. Não faz jus à devolução do valor pago o consumidor que de forma inequívoca e consciente anuiu ao pagamento da comissão do corretor que alcançou o resultado útil do negócio de compra e venda. 3. A vocação protetiva do Código de Defesa do Consumidor não se incompatibiliza com os princípios orgânicos do direito contratual como liberdade de contratar e a força obrigatória dos contratos quando o negócio se dá em ambiente apto à manifestação livre da vontade. 4. Não altera o tratamento jurídico da questão o fato de o preço da comissão não compor o preço do imóvel se o serviço de corretagem é prestado por empresa diversa da promitente vendedora. 5. Recurso conhecido e provido. (Acórdão n.654609, 20120910206488ACJ, Relator: EDI MARIA COUTINHO BIZZI, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 05/02/2013, Publicado no DJE: 21/02/2013. Pág.: 303).

3. LOCAÇÃO

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Manual, ao contrato de Locação Predial aplicam-se as seguintes definições:

Locação Predial: É o contrato em que uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível (imóvel urbano), mediante certa retribuição (aluguel). (art. 565, do Código Civil Brasileiro)

Locador: É aquele que cede o imóvel em locação.

Locatário: É a pessoa que recebe o imóvel em locação. Também chamado de Inquilino.

Fiador: É o terceiro que garante o cumprimento das obrigações do locatário (pagar o aluguel, por exemplo).

Aluguel: É o valor pago pelo locatário ao locador, como retribuição pelo uso do imóvel locado.

Locação Residencial: É a locação em que o imóvel é usado para moradia do locatário e de seus familiares.

Locação Não Residencial: É a locação em que o imóvel é destinado ao comércio, indústria ou prestação de serviços. Popularmente conhecida como Locação Comercial.

É importante deixar claro que nos contratos de imóveis da propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias, fundações públicas, bem como nos casos de locação de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos, de espaços destinados à publicidade, em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar e o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades regem-se pelo Código Civil e pelas Leis Especiais.

Os principais deveres do locador são as obrigações elencadas no artigo 22, da Lei n. 8.245/1991, quais sejam:

I - Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina ;

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

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

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

VIII - Pagar os impostos e taxas e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Edifício, especialmente:

a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem com o das esquadrias externas;

c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) Instalação de equipamentos de segurança e incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) Constituição de fundo de reserva.

Deve-se destacar que além das obrigações impostas em cláusulas contratuais válidas, na prática o locador deverá respeitar a ordem pública e os bons costumes, de sorte que não poderá perturbar o uso pacífico do imóvel pelo locatário, por exemplo, alegando a necessidade de vistoriá-lo sem agendamento prévio.

Por isso, caso exista alguma dúvida com relação ao que pode ou não ser feito pelo locador, é recomendável procurar um Advogado militante na área imobiliária, para adotar as medidas cabíveis.

ATENÇÃO: O locador não poderá cobrar antecipadamente o aluguel, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 42 (locação sem garantia) e 48 (locação para temporada).

Vale destacar que, ante as obrigações assumidas pelo locador, ele não poderá reaver o imóvel antes de encerrar o prazo contratual, a não ser pela ocorrência de uma das hipóteses previstas no artigo 9º, da Lei 8.245/1991, a saber:

- a) Mútuo acordo (distrato);**
- b) Decorrência da prática de infração legal ou contratual;**
- c) Decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;**
- d) Realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou podendo ele se recuse a consenti-las.**

Sobre a possibilidade de rescindir o contrato ou reaver o imóvel antes de encerrar o prazo contratual, o artigo 4º da Lei do Inquilinato deixa claro sua impossibilidade, com exceção da locação “Built to Suit”/ “Construído para servir” que é a locação em que locatário encomenda a construção ou requer considerável reforma do imóvel para atender única e exclusivamente sua pretensão, por isso, geralmente, a locação é por longo prazo, em média de 10 a 20 anos e o valor do aluguel é acima do preço de mercado, para compensar o dinheiro investido no imóvel.

Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Já os deveres do locatário estão elencados no art. 23 da Lei n. 8.245/1991:

I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiro.

V - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou postos;

VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

IX - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia

e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI – Pagar o prêmio do seguro fiança;

XII – Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º. Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

O art. 23 apresenta um rol de deveres do locatário, que está longe de ser exaustivo, já que, além dessas obrigações tidas como legais, ainda poderá existir outras obrigações previstas nas cláusulas contratuais e em outros dispositivos da Lei do Inquilinato.

Na locação imobiliária o locador pode exigir do locatário apenas uma das seguintes garantias: caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de

quotas de fundo de investimento, conforme consta no artigo 37 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

As garantias podem ser dispostas no mesmo instrumento de contrato da locação ou em documento à parte.

A garantia locatícia tem o intuito de evitar ou reduzir o risco do inadimplemento da obrigação do locatário, a fim de assegurar o pagamento dos aluguéis, encargos e conservação do imóvel. Por isso as garantias da locação se estendem até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, conforme artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Mas deve-se lembrar que a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) veda a utilização de mais de uma dessas modalidades de garantia, num mesmo contrato de locação, sob pena de nulidade.

Com a ausência da contratação de qualquer garantia locatícia o locador poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel. Neste caso, havendo inadimplência do locatário com qualquer uma de suas obrigações, a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) em seu artigo 59, § 1º inciso IX, prevê o despejo com liminar. Isso significa que o Juiz poderá, de imediato, determinar a desocupação do imóvel, sem sequer ouvir o locatário.

A caução é a garantia real a qual o inquilino disponibiliza ao locador o depósito de um bem, podendo ser um imóvel (exemplo: lote, casa, apartamento) ou móvel (exemplo: dinheiro, automóvel, maquinário, dinheiro, título, ação).

Quando a caução for de bem imóvel, o locatário/devedor permanecerá na posse direta do bem e esta caução deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis. O imóvel dado em garantia não precisa necessariamente ser do inquilino, podendo, portanto, o imóvel pertencer a um terceiro e este disponibilizá-lo como garantia da obrigação.

Já quando a caução for de bem móvel, recomenda-se que esta garantia seja registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

ATENÇÃO: Se a garantia recair sobre automóveis o contrato deverá ser registrado no DETRAN. Se o locador receber a posse direta do bem deve guardá-lo e conservá-lo de forma adequada, pois responderá na qualidade de fiel depositário.

Em caso de inadimplência o locador/credor não poderá ficar com o bem (móvel ou imóvel), devendo, portanto, ajuizar a ação competente para que realize o leilão ou a praça do bem e assim utilizar estes bens para saldar a dívida. Caso sobre alguma quantia, esta deverá ser devolvida ao locatário/devedor.

A caução em dinheiro deverá ser depositada em caderneta de poupança (autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada). A quantia do depósito é limitada a 3 (três) meses do valor do aluguel. O locatário optando por esta modalidade de garantia e cumprindo todas as obrigações contratadas até a data da efetiva rescisão contratual e devolução do imóvel, poderá levantar o valor depositado com todos os rendimentos e benefícios.

ATENÇÃO: Na caução em dinheiro, por ser limitada a quantia de 3 (três) meses de aluguel, o locador/credor pode ficar desamparado, pois na maioria das vezes o valor é insuficiente para cobrir os gastos da mora contratual (aluguéis, encargos e reforma do imóvel).

Uma novidade que tem sido bastante utilizada é modalidade de garantia feita através da caução do **Título de Capitalização**, que nada mais é do que um Título de Crédito, de acordo com a SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

O Título de Capitalização é fácil de fazer, pois o que se exige é que o locatário tenha dinheiro e esteja disposto a investi-lo.

Optando por esta garantia a administradora e/ou o locador determinam um valor mínimo do título, que geralmente é de 8 (oito) a 10 (dez) vezes o valor do aluguel mensal, para que o locatário faça a aplicação e no final do contrato resgate o referido valor corrigido, caso não haja inadimplência contratual.

O Título de Capitalização é bem semelhante à poupança, entretanto, a correção geralmente é pela TR (Taxa Referencial) e seu prazo de resgate é de 12 (doze) em 12 (doze) meses, sendo que sua renovação é automática.

Outra vantagem do título de capitalização é que muitas vezes se torna um atrativo para os poupadores por existir sorteios periódicos.

A fiança é uma garantia fidejussória, prestada por um terceiro, que recebe o nome de fiador, que, inclusive, pode ser uma instituição financeira (Bancos, em casos de fiança bancária). Não se confunde com o Aval, cujo garantidor é denominado avalista, e que é utilizado em operações cambiárias (de títulos de crédito, como a Nota Promissória, por exemplo).

O fiador responderá subsidiariamente ao locatário/devedor, ou seja, tem o benefício de ordem, devendo-se primeiro cobrar/executar o locatário e posteriormente o fiador, exceto previsão em contrário.

É comum nos contratos de locação a renúncia do fiador a este benefício de ordem, ou seja, o fiador aceitar a responder solidariamente ao locatário, isso ocorre para que o locador possa cobrar conjuntamente as partes (locatário e fiador).

O locador/credor pode exigir quantos fiadores quiser. Geralmente nos contratos de locação exigem-se 2 (dois).

O locador/credor não é obrigado a aceitar como fiador pessoa que não seja idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança e não possua bens suficientes para cumprir a obrigação.

O fiador não poderá ser incapaz civilmente (menores, interditados, dentre outros).

Caso o fiador seja casado, deverá ter a anuência (assinatura) do cônjuge para que a fiança tenha validade, exceto se casados no regime de separação total de bens.

Excepcionalmente, o bem de família do fiador poderá ser penhorado, conforme previsto no artigo 3º, inciso VII, da Lei 8.009/1990.

Qualquer aditamento contratual realizado entre locador e locatário deverá, necessariamente, ter a anuência do fiador. Caso isso não ocorra o fiador ficará isento da responsabilidade quanto a obrigações pelas quais não anuiu, conforme a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

Poderá o locador ou administradora exigir novo fiador em todas as hipóteses previstas no artigo 40 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Atualmente, de acordo com as pesquisas realizadas pelo SECOVI-GO, a fiança é a modalidade de garantia mais utilizada no mercado goianiense.

O Seguro Fiança locatícia, como o Título de Capitalização, também é regulamentado pela SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Esta modalidade de garantia tem como partes contratantes a seguradora, sendo esta uma sociedade devidamente autorizada pelo Banco Central, o locatário e o locador.

Esta garantia corresponde a um contrato de adesão, sujeito à incidência do Código de Defesa do Consumidor.

O Seguro Fiança constitui-se no pagamento do prêmio do seguro, feito pelo locatário, e que pode ser inclusive parcelado, junto à seguradora, como forma de garantir a locação. Este seguro costuma ter cobertura anual, ou seja, pelo período de 12 (doze) meses, devendo a cada ano ser renovado.

ATENÇÃO: A renovação do Seguro de Fiança Locatícia não é automática, de sorte que o locatário poderá deixar de renová-lo. Neste caso, uma saída para o locador é pagar a renovação com recursos próprios e propor a Ação de Despejo contra o locatário, por descumprimento contratual.

Geralmente o valor cobrado pelo Seguro Fiança é em torno de 2 (duas) a 3 (três) vezes o valor do aluguel, podendo envolver os encargos periódicos do imóvel, tais como: condomínio, água e energia elétrica. Este valor dependerá do resultado da análise cadastral do locatário, que é feita pela própria seguradora. Quanto

maior o risco para seguradora, maior será o valor do prêmio cobrado pelo Seguro Fiança Locatícia. Mesmo assim, há casos da seguradora recusar a contratação em virtude do cadastro do propenso locatário, isto pode ocorrer até mesmo pelo fato do nome do locatário estar negativado pelos órgãos de proteção ao crédito e pela falta da entrega de todos os documentos exigidos para análise contratual, por isso algumas pessoas consideram burocrática a contratação deste seguro.

A maior desvantagem do Seguro Fiança para o locatário é que a cada ano ele deverá desembolsar uma importância que não lhe será restituída. Por outro lado, ele não precisará pedir fiança a terceiros, pois seu fiador será a seguradora, além de ter descontos progressivos nas renovações e o pagamento poderá ser parcelado.

A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento é, talvez, a garantia locatícia menos conhecida pela sociedade.

Ela foi instituída pela Lei 11.196/05, regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que tem o poder de autorizar instituições financeiras a administrar carteiras de títulos, com o propósito de constituírem fundos de investimentos que permitam a cessão fiduciária de suas cotas em garantia de locação imobiliária.

Essa garantia deverá ser formalizada perante o administrador do fundo, pelo titular das cotas, que poderá ser o inquilino ou terceiro que faça parte do contrato de locação, na qualidade de garantidor, por meio do termo de cessão fiduciária, juntamente com uma via do contrato de locação, ficando assim, constituída em favor do locador, a propriedade resolúvel das cotas, o que significa dizer que se o inquilino se tornar inadimplente (incorrer em mora), o locador poderá requisitar a transferência das quotas que sejam suficientes para a quitação da dívida, mantendo-as aplicadas ou resgatando-as de acordo com as regras do mercado financeiro.

Uma vez constituído o regime fiduciário sobre as cotas cedidas, estas ficam indisponíveis, inalienáveis e impenhoráveis, tornando-se a instituição financeira administradora do fundo seu agente fiduciário, conforme §§ 1º a 3º do art. 88 da Lei n. 11.196/2005.

Caso o inquilino não efetue o pagamento integral do débito pendente no prazo informado, o locador poderá requisitar a transferência definitiva da titularidade das cotas necessárias para a quitação desse débito, tudo sem prejuízo da ação de despejo e de uma eventual ação de cobrança das diferenças eventualmente existentes, caso essa garantia não seja suficiente para quitar todo o prejuízo.

ATENÇÃO: Os valores das cotas do fundo estão sujeitos à oscilação decorrente da variação do valor de mercado dos ativos que compõem o patrimônio do fundo.

Com relação ao Código de Defesa do Consumidor, tem-se que não se aplica nas relações locatícias, embora haja entendimento divergente por parte de alguns autores de Obras Jurídicas.

DICAS IMPORTANTES

LOCAÇÃO:

- Vistoriar o imóvel antes da locação, conferindo se o mesmo encontra-se em bom estado de conservação, registrando (se possível por fotos) o estado do imóvel e seus utensílios.
- Observar o prazo de 07 (sete) dias para fazer a retificação da vistoria protocolizada junto ao Proprietário ou a Imobiliária.
- Fixar o prazo de duração do contrato.
- Estabelecer o ressarcimento ao locatário pelas benfeitorias necessárias feitas.
- Estipular o índice de reajuste de aluguel que será seguido (Ex: IGP-M; IGP-DI; IPC; IPCA; INPC; ICV).
- Não renunciar à renovação automática de contrato (no caso dos contratos com prazo inferior à 30 meses).
- Não renunciar ao direito de retenção.
- Se ater ao desconto do fundo de reserva e rateios extras e para isso o locatário deverá solicitar por escrito a quem de direito.

COMPRA E VENDA:

- Procure saber o tempo que a incorporadora atua no mercado imobiliário, a quantidade de empreendimentos desenvolvidos, construídos e entregues.
- Pesquise o padrão de qualidade dos produtos entregues, serviços e atendimentos.
- Leia com muita atenção o Instrumento de Compra e Venda antes de assiná-lo.
- Verificar valor escritura, taxas e emolumentos, imposto de transmissão de bens imobiliários (ITBI), que varia de acordo com o município.
- Consulte no site da Caixa as regras para uso do saldo do FGTS na aquisição de imóvel (www.caixa.gov.br);
- Na intenção de financiar a compra do imóvel, faça uma simulação de empréstimo para pagar sua casa nos bancos de sua preferência antes mesmo de começar a procurar.
- Invista seu tempo para fazer um bom negócio, vá aos lançamentos imobiliários, visite os Stands de Vendas e decorados, e verifique se produto imobiliário se enquadra no perfil desejado;
- Procure ver o negócio imobiliário com olhos de investidor;
- Não tenha medo de perguntar o que não sabe, afinal de contas, o investimento imobiliário além de ser um valor alto e pode ser a economia de toda uma vida.
- Atenção ao memorial descritivo do imóvel;
- Leia com atenção o Manual do Proprietário;
- Participe da assembleia de instalação do Condomínio;
- Verifique a data da posse do imóvel, item que deve constar de cláusula específica;
- Na dúvida consulte um Advogado especializado na área imobiliária.

GLOSSÁRIO

LOCAÇÃO:

Ata: Registro das decisões da Assembleia.

Ação de despejo - Ação judicial pela qual o autor, proprietário de imóvel alugado, pretende obter a desocupação do referido imóvel de forma compulsória, baseada em motivos explicitados em lei.

Agente financeiro: Instituição pública ou privada que integra o Sistema Financeiro Nacional. Tem a função de coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros na construção civil, com autorização do Banco Central.

Alienação fiduciária: Ato de transferência de um bem móvel ou imóvel do devedor para o credor, em garantia do pagamento da dívida. O devedor detém a posse do bem, para seu uso. Após a quitação da dívida, o comprador adquire a propriedade definitiva do bem.

Aluguel: Remuneração paga ao locador em razão de um contrato de locação.

Aval - Garantia pessoal, plena e solidária, assegurando o pagamento de um título, nota promissória, cheque ou duplicata.

Averbação: Anotação feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (subjéctiva) ou ao imóvel (objéctiva).

Behavior: Palavra inglesa que significa comportamento.

Referente a compra de imóvel é a comprovação da capacidade de pagamento do cliente.

Benfeitorias: Obras ou serviços realizados em um imóvel ou condomínio, visando sua conservação e/ou melhoria.

Caixa Econômica Federal - Instituição financeira que atua em território nacional. Além de banco comercial, auxilia a execução da política de crédito para habitação do governo federal, com atribuições fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil. A Caixa Econômica Federal também administra, desde 1990, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Caução: É a modalidade de garantia locatícia prestada geralmente em dinheiro, mas também pode ser prestada através de bens móveis ou imóveis, nos termos do artigo 38 da Lei nº 8.245/1991. A caução somente é levantada no final da locação, após o acerto final.

Certidão de Registro de Imóveis - Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, que garante ser correto determinado registro. A certidão pode ser

requerida por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

Cessão fiduciária de quotas de investimento: É uma modalidade de garantia locatícia descrita no art. 37, IV da Lei nº 8.245/1991, em que locatário (devedor) cede, até que se dê a liquidação total da dívida locatícia, ao locador (credor) os seus direitos creditórios, representados em quotas (títulos de investimento) emitida por entidade financeira.

Código de Defesa do Consumidor - Definido pela lei n.º 8.078, de 11/09/1990. Visa proteger os direitos do consumidor. A lei estabelece como princípios fundamentais a nulidade de cláusulas abusivas, a facilitação da defesa, o prazo de reflexão e a responsabilidade do fornecedor por vício do produto ou serviço.

Comitente: É aquele que contrata os serviços do intermediário, visando sua atividade para a conclusão de um negócio.

Compromisso de compra e venda - Contrato de promessa de compra e venda.

Corretagem imobiliária: É a comissão devida ao corretor de imóveis pelos serviços de intermediação imobiliária.

Fiança: Garantia pessoal ou fidejussória, em outras palavras significa fiar-se em, contar com, garantir, fiar obrigação alheia.

FGTS: Fundo de garantia do tempo de serviço - Todo trabalhador com carteira assinada tem uma conta em que, mensalmente, o empregador deposita 8% do salário do funcionário. Essa conta constitui o FGTS e seu saldo pode ser utilizado na compra de imóveis.

Fundo de reserva: É uma espécie de poupança constituída pelo Condomínio para fazer frente a despesas não previstas e consideradas urgentes.

Habite-se: Certificado de conclusão da obra expedido pela prefeitura municipal.

ITBI: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é o imposto recolhido à prefeitura sempre que houver transferência de propriedade de um imóvel.

IPTU: Imposto Territorial Urbano é o tributo que incide sobre terrenos e edificações recolhido a prefeitura.

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado é calculado pela Fundação Getúlio Vargas é o índice usualmente utilizado pela atualização dos valores contratados, aplicado sobre as parcelas com vencimento após a entrega das chaves.

INCC: Índice Nacional da Construção Civil: Elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, reflete a evolução dos custos de construção. É usualmente utilizado para atualização

dos valores contratados durante o período da construção. Lei Federal nº 8.245/1991: É a lei do inquilinato, é atualmente a disposição normativa que regula a locação de imóveis urbanos. Alterada pelas Leis Federais nº 12.112/09 e 12.744/12.

Locatário: É aquele que recebe o imóvel em locação.

Locador: É aquele que aluga o imóvel para outra pessoa.

Matrícula do Imóvel: Ato obrigatório para todos os bens imóveis, que descreve as características do imóvel e a cadeia dos antigos proprietários.

Memorial descritivo do imóvel: É um documento que descreve o imóvel, os detalhes de acabamento, o padrão e a qualidade dos materiais que serão utilizados na construção.

Proposta de Compra e Venda: É a manifestação da intenção de compra do interessado pelo imóvel que lhe foi apresentado.

Seguro de fiança locatícia: É a modalidade de seguro de crédito, correspondente a um prêmio mensal.

Sistema Sac: É um sistema de financiamento em que as prestações são decrescentes, com amortizações constantes e juros decrescentes.

Stand de Vendas: Local onde está montado a estrutura de vendas que irá atender o cliente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BERNARDES, Hilton Meirelles. Das garantias locatícias - Problemas e soluções. Compilações doutrinarias Verbo jurídico. Agosto 2006. [online]. Disponível em: <http://www.mbpAdvogado.com>. Acesso em: 23 out. 2013.
- COLTRO, Antônio Carlos Mathias. Contrato de Corretagem Imobiliária. Doutrina e Jurisprudência. São Paulo. Editora Atlas S.A - 2001.
- DE PLÁCIDO E SILVA. Vocabulário jurídico. Rio de Janeiro, Forense, 27ª Ed. Rio de Janeiro, 2007.
- Diniz, Maria Helena, Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada, 10ª Edição, Editora Saraiva.
- FARIA, Wander Barbosa. Como comprar e vender com segurança. Goiânia, 2011. Editora Kelps.
- JURISWAY. Locação. [online]. Disponível em: <http://www.consumidorbrasil.com.br/consumidorbrasil/textos/paratodos/locacao.htm#Temporada>. Acesso em: 25 out. 2013.
- NETO, Edison Parente. Novas e alternativas formas de garantias locatícias. Data 01/12/2009. [online]. Disponível em: <http://www.portalemfoco.com.br/artigos.php?pag=artigo&artigoId=1056>. Acesso em: 23 out. 2013.
- PÉREZ, Diego Selhane (coordenador). Títulos judiciais e o registro de imóveis. Rio de Janeiro: IRIB, 2005.
- PROCON, Campinas. Manual locações residenciais. 2013. [online]. Disponível em: WWW.procon.campinas.sp.gov.br. Acesso em 16 out. 2013.
- RESENDE, José Machado. Operações Imobiliárias - I. Goiânia. Edição 2001, AB Editora.
- RIOS, Arthur. Manual de Direito Imobiliário, 4ª Edição 2010, Editora Juruá.
- RIZZARDO, Arnaldo. A Nova Lei do Inquilinato. RT, 683:7
- SILVA, Bruno Mattos e. Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. A nova Lei do Inquilinato. São Paulo, Saraiva, 1992.

LEGISLAÇÕES PERTINENTES

Leis 8.245/1991, 12.112/09 e 12.744/12 – Lei de Locação de Imóveis Urbanos.

Lei 6.530/1978 – Regulamenta a profissão de corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização.

Decreto Lei 81.871/78 - Regulamenta a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Lei 10.406/2002 – Código Civil – Artigos 722 a 729 (Capítulo XIII) estabelecem critérios gerais da corretagem.

Resolução 1.066/2007- Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

SITES RECOMENDADOS

Rede Secovi de Imóveis - www.redesecovi.com.br

Universidade Secovi - www.universidadesecovi.com.br

Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) - www.arisp.com.br

Irib - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - www.ibr.org.br

Receita Federal - www.receita.fazenda.gov.br

Prefeitura Municipal de Goiânia - www.goiania.go.gov.br

Fiabci/Brasil - Federação Internacional das Profissões Internacionais - www.fiabci.com.br

TV Justiça - Supremo Tribunal Federal - <https://www.youtube.com/watch?v=PHVrOuW-hho>

