

GUIA DO LOCATÁRIO

A maior dificuldade na hora de alugar um imóvel diz respeito às cobranças indevidas de taxas de cadastros e de outras despesas que, em muitos casos, chegam a equivaler ao preço de uma locação. Não por acaso, cobranças ilegais encabeçam a lista de reclamações referentes a locação de imóveis da Fundação Procon de São Paulo. Desde 1997, quando foi criado, o Procon recebeu mais de 30 mil consultas de consumidores com dúvidas ou denúncias sobre locação. As consultas são feitas por telefone, carta, fax ou pessoalmente.

Outra preocupação freqüente dos locatários são as exigências de garantias para fechar o contrato. Por lei, o locador só pode exigir um tipo de garantia, que deve estar especificada no contrato: seguro-fiança, aval de fiador, depósito em dinheiro ou caução. Se for pedida mais de uma garantia, o Procon orienta que se proponha um acordo. Caso não seja possível, o melhor é entrar com uma ação judicial e exigir devolução, em dobro, do que foi cobrado ilegalmente. Estatísticas do Procon, entretanto, mostram que 80% das questões encaminhadas à fundação são resolvidas via acordo.

A instituição elaborou uma lista de recomendações para quem está fechando contrato de aluguel, tanto para locadores como para locatários. O principal conselho é não alugar um imóvel baseado apenas em acertos verbais. É importantíssima a formalização em contrato, em que deve ser assinado por todas as partes (proprietário, inquilino e administradora, se houver). Antes de assinar o contrato, deve-se ler atentamente todas as cláusulas, para não deixar escapar itens do tipo "o locatário abre mão de seus direitos".

O recibo de pagamento também é relevante, pois todas as despesas que tenham sido incluídas no valor pago, como aluguel de um telefone ou pagamento de condomínio, precisam ser discriminadas. O locador é responsável pelas taxas de informações cadastrais e de elaboração do contrato. Já o IPTU e o seguro contra incêndio podem ser negociados, podendo o inquilino vir a pagar.



Como usar o guia?

1. O manual está organizado em forma de tabelas.
2. Cada item da tabela deve ser respondido com sim ou não da resposta. Há um sinal gráfico que deve ser interpretado da seguinte forma:



Caveira: pode inviabilizar a locação de um imóvel. Dependendo de seu critério, nem continue a preencher as tabelas. Passe para o próximo imóvel.



Grilo: indica aspecto negativo importante. Você deve avaliar se pode ou não conviver com o problema.



Estrela: indica que o imóvel possui um item importante de conforto.



Mais: indica aspectos positivos.



Menos: indica aspectos negativos.

3. A primeira a ser preenchida é a tabela das expectativas, que ajuda você a relacionar o que espera do imóvel. Com esses dados em mãos, procure as ofertas junto ao seu corretor de imóveis, anúncios classificados ou ande a pé pelas quadras que lhe interessam procurando placas de “aluga-se”.
4. Sempre que encontrar um imóvel que corresponda às características desejadas, anote os dados abaixo:
 - Endereço:
 - Imobiliária e/ou proprietário:
 - Preço e condições de pagamento:
 - Área útil:
 - Valor do condomínio (apartamentos):
 - Dimensões do terreno (frente, fundos e laterais) para casa e terrenos:
 - Como está cercada cada divisa de terreno:
5. Para cada imóvel visitado será preciso ter um jogo de tabelas. Tire cópias antes de sair a campo.
6. Leia as tabelas com antecedência e estude principalmente os itens com “grilo”. Anote com vermelho, os que você considerar intoleráveis.
7. Cada tabela vem acompanhada de um quadro explicativo que ajuda a entender termos técnicos e avaliar os aspectos negativos ou positivos.
8. Preencha as tabelas de acordo com o esquema abaixo:

Para locador de apartamentos:

- 1) tab. Expectativas;
- 2) tab. Rua;
- 4) tab. Exterior apartamentos;

Como usar o guia?

- 6) tab. Partes comuns;
- 3) tab. Do interior;
- 7) tab. De pontuação

Para locador de casa:

- 1) tab. Expectativas;
- 2) tab. Rua;
- 5) tab. Do exterior casas;
- 3) tab. do interior;
- 7) tab..de pontuação.

9. Depois de visitar todos os imóveis, avalie as tabelas segundo a seguinte pontuação:

- n. caveiras
- n. grilos
- n. aspectos positivos
- n. aspectos negativos
- n. estrelas

10. Preencha a tabela de pontuação, compare os dados de todos os imóveis visitados e escolha qual é ideal para você.

O que levar (quando for visitar imóveis):

- ✓ Manual do comprador
- ✓ Caneta
- ✓ Cópias das tabelas
- ✓ Tabela das expectativas preenchida
- ✓ Relação dos imóveis a serem visitados (faça uma relação com o auxílio do seu corretor ou por meio dos classificados)

Tabelas das Expectativas

CASAS

Cômodos

Sala de estar

Sala de jantar

Quarto

Suíte

Escritório

Banheiro

Lavabo

Cozinha

Copa

Copa-cozinha

Lavanderia

Quarto de empregada

Banheiro de empregada

Garagem

Dispensa

Jardim

Sala de jogos

Piscina

Sala de Ginástica

Churrasqueira

Canil

Outros cômodos ou áreas de lazer

APARTAMENTOS

Cômodos

Sala de estar

Sala de jantar

Quarto

Suíte

Escritório

Banheiro

Lavabo

Cozinha

Copa

Copa-cozinha

Lavanderia

Quarto de empregada

Banheiro de empregada

Garagem

Outros cômodos

Áreas Comuns

Salão de festas

Estacionamento para visitantes

Play ground

Piscina

Recepção

Sauna

Quadra Esportiva

Sala de jogos

Sala de Ginástica

Churrasqueira

Outros itens

Tabela da Rua

Como avaliar a Infra-estrutura da região

O local sofre inundações?	✖	✓	✗	+
Passagem de aviões provoca barulho insuportável?	✖	✓	✗	+
O ar é poluído ou malcheiroso?	✖	✓	✗	+
Existe feira livre em frente ao imóvel?	✖	✓	✗	+
Transito é intenso, com fumaça e ruído elevado?	✖	✓	✗	+
Há favelas, cortiços ou lixões na vizinhança?	✖	✓	✗	+
A rua é estreita (menos de 10 m de largura)?	✖	✓	✗	+
É fácil estacionar?	+	✓	✗	✖
Falta de água e freqüente?	✖	✓	✗	+
O imóvel pode receber gás de rua?	+	✓	✗	-
Caminhões de gás entregam botijões?	+	✓	✗	✖
A rua é iluminada?	+	✓	✗	✖
É difícil comprar telefone?	✖	✓	✗	+
Acidentes em cruzamentos próximos são freqüentes?	✖	✓	✗	+
Há córregos ou rios sem canalização nas redondezas?	✖	✓	✗	+
Bares, escolas, postos de gasolina ou garagens de ônibus podem incomodar?	-	✓	✗	+
Existem linhas de ônibus próximas?	+	✓	✗	✖
Caminhões recolhem lixo com freqüência?	+	✓	✗	✖
A rua é muito inclinada?	-	✓	✗	+
Padarias ou pizzarias próximas usam forno a lenha?	-	✓	✗	+
Estações do metro estão a menos de 500 metros?	★	✓	✗	-
O bairro tem escolas públicas ou particulares?	+	✓	✗	✖
As calçadas estão conservadas?	+	✓	✗	-
Existem áreas verdes próximas?	★	✓	✗	-
Há serviços de entregas a domicilio, como pizzarias, locadoras, lavanderias etc.?	+	✓	✗	-
O local é mal freqüentado?	✖	✓	✗	+
O local é sujeito a futuras desapropriações?	✖	✓	✗	+

Tabela I do Interior

Aspectos internos da habitação

O pé direito é inferior a 2,5 metros?	✘	✓	✘	+
As paredes têm bom acabamento?	+	✓	✘	-
A iluminação natural é boa?	+	✓	✘	✘
As janelas dos quartos estão voltadas p/ o poente?	✘	✓	✘	+
As janelas são de alumínio?	+	✓	✘	✘
A casa ou apartamento tem boa circulação?	+	✓	✘	✘
As portas são boas?	+	✓	✘	-
A instalação elétrica é bem feita?	+	✓	✘	✘
Há tomada para telefone na sala e nos quartos?	+	✓	✘	-
Há rodapés na sala e nos quartos?	+	✓	✘	-
Os forros estão em boas condições?	+	✓	✘	✘
Há instalação para som (tubulações)?	+	✓	✘	-
Na SALA observe:				
a) A vista da janela é agradável?	+	✓	✘	-
b) Há tomada 220v e local para instalação de ar condicionado?	★	✓	✘	-
c) A porta de entrada abre diretamente para a sala?	+	✓	✘	-
d) Os interruptores e tomadas estão bem localizados?	+	✓	✘	-
Nos QUARTOS observe:				
a) Há espaço suficiente para as camas?	+	✓	✘	✘
b) Há tomada 220 v e local para instalação de ar condicionado?	★	✓	✘	-
c) Há tomadas para a cabeceira das camas?	+	✓	✘	-
d) Os interruptores estão bem localizados?	+	✓	✘	-
Na COZINHA observe:				
a) Existe instalação para torneira elétrica (220 v)?	+	✓	✘	✘
b) A pia é de inox ou granito?	+	✓	✘	✘
c) Há local para colocação de lixeira?	+	✓	✘	-
d) Há local para exaustor ou coifa?	+	✓	✘	✘
e) Há local e tomadas para geladeira, fogão, forno de microondas e freezer?	+	✓	✘	✘

Tabela II do Interior

Aspectos internos da habitação

Na ÁREA DE SERVIÇO observe:				
a) Há espaço para varal de teto?	+	✓	×	-
b) O tanque é bom?	+	✓	×	-
c) Há despensa para alimentos?	★	✓	×	-
d) Há ralos?	+	✓	×	✘
e) O exaustor da cozinha descarrega nessa área?	✘	✓	×	+
f) Há espaço para passar roupa?	+	✓	×	-
g) Há espaço para botijão de gás, se for necessário?	+	✓	×	✘
h) Há espaço e tomada para secadora e máquina de lavar roupa?	+	✓	×	✘
No BANHEIRO observe:				
a) O box tem bom tamanho?	+	✓	×	✘
b) Há um pequeno degrau no piso do box?	+	✓	×	✘
c) Todas as torneiras e descargas funcionam bem?	+	✓	×	-
d) As louças e metais são de boa qualidade?	+	✓	×	-
e) Há chuveiro elétrico de 220v?	+	✓	×	-
f) Há aquecimento central?	★	✓	×	-
g) Há registro geral para a água?	+	✓	×	-
h) A água escoar bem na pia, bacia, bidê e chuveiro?	+	✓	×	✘
i) Há ponto de luz sobre o espelho e tomada ao lado?	+	✓	×	✘
j) Tem banheira?	★	✓	×	-
Na DEPENDÊNCIA DE SERVIÇO observe:				
a) Possui dimensões mínimas?	+	✓	×	✘
b) Há armários para roupas?	+	✓	×	-
c) Há banheiro próximo?	+	✓	×	✘
d) Há ventilação?	+	✓	×	✘
Na GARAGEM observe:				
a) É fácil estacionar e manobrar o carro?	+	✓	×	✘
b) Tem armário na garagem?	+	✓	×	✘
c) Mais de uma vaga?	+	✓	×	✘
d) A(s) vaga(s) e(são) privativa(s)?	+	✓	×	✘

Tabela do Exterior

Como avaliar os aspectos do prédio

A cobertura do prédio é laje impermeabilizada?	-	✓	×	+
Há vazamento ou goteiras no último pavimento?	✗	✓	×	+
Há manchas de umidade e outros defeitos na fachada?	✗	✓	×	+
Há lojas no térreo do edifício ao lado da entrada social?	✗	✓	×	+
Há edifício próximo, cuja altura prejudique a insolação, iluminação, vista ou futuros edifícios em terrenos ao lado?	✗	✓	×	+
A entrada é social é agradável?	+	✓	×	-
Há um bom acesso a garagem?	+	✓	×	-
As janelas tem peitoris ou pingadeiras?	+	✓	×	-
Há porteiro dia e noite?	+	✓	×	-
Há jardim externo?	+	✓	×	-

Tabela do Exterior

Como avaliar os aspectos da casa











A forma do terreno é muito irregular?		✓	✗	+
O nível do terreno fica abaixo da rua?		✓	✗	+
O terreno tem grandes desníveis?		✓	✗	+
Os quartos são voltados para o poente?		✓	✗	+
Há barrancos ou taludes nos fundos ou nas laterais?		✓	✗	+
O terreno faz divisa com prédios altos?		✓	✗	+
A taxa de ocupação do terreno é boa?	+	✓	✗	-
O aspecto externo é agradável?	+	✓	✗	-
Há jardins?	+	✓	✗	-
Existe garagem ou abrigos para autos?	+	✓	✗	
O telhado está em boas condições?	+	✓	✗	-
As calhas são embutidas?	-	✓	✗	+
O telhado tem beirais?	+	✓	✗	
Há manchas de umidade ou trincas nas paredes externas?		✓	✗	+
Há grades de proteção ou vidros temperados nas janelas?	+	✓	✗	-
Há árvores de grande porte próximas às divisas do terreno?		✓	✗	+
Há guarda de rua?	★	✓	✗	-
Tem piscina?	★	✓	✗	-

Tabela das Áreas Comuns

Como saber se o prédio está em boas condições

Há cupim no prédio?	☒	✓	✗	-
Há casa de zelador no prédio?	+	✓	✗	✂
A garagem inunda?	☒	✓	✗	-
Há infiltração de água na garagem?	✂	✓	✗	-
As colunas de água são de ferro?	✂	✓	✗	-
Há registro em cada coluna de água?	+	✓	✗	✂
Há colunas de água mal dimensionadas para cozinha e área de serviço?	✂	✓	✗	-
Os elevadores têm bom tamanho e acabamento?	+	✓	✗	-
O prédio cumpre as normas de prevenção de incêndio?	+	✓	✗	✂
As paredes são bem acabadas?	+	✓	✗	-
O piso é de boa qualidade?	+	✓	✗	-
Há interfone em todos os apartamentos?	+	✓	✗	✂
O condomínio permite animais domésticos?	✂	✓	✗	-
O salão de festas está em boas condições?	+	✓	✗	-
O tamanho da piscina é bom?	+	✓	✗	-
Tem área para as crianças brincarem?	+	✓	✗	-
Há gerador de emergência?	★	✓	✗	-
A tubulação é de PVC ou de metal?	+	✓	✗	✂

Tabela de Pontuação

Tabela da Rua

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	
Grilos				Diferença Final
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela do Interior

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	
Grilos				Diferença Final
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela do Exterior

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	
Grilos				Diferença Final
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela de Partes Comuns

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	
Grilos				Diferença Final
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela de Pontuação Geral

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	
Grilos				Diferença Final
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Antes de Alugar

1. Taxas como as de informações cadastrais e de elaboração de contrato devem ser pagas pelo proprietário. Se a imobiliária insistir em cobrá-las do inquilino, este deve exigir recibo discriminando a destinação dos valores. De posse desse documento, é legalmente possível solicitar a devolução da importância paga.
2. O locatário deve pedir ao proprietário uma vistoria do imóvel antes de ocupá-lo. Deve ser elaborado um termo de vistoria, em duas vias com a descrição das condições gerais do imóvel como; pintura, vidros, instalações elétricas e hidráulicas. O documento deve ser protocolado na imobiliária ou na administradora do imóvel, ficando uma via com o inquilino e a outra com o locador.
3. O inquilino é obrigado a apresentar somente um tipo de garantia: o aval de um fiador, um seguro fiança ou um depósito em dinheiro (caução). Pela Lei do Inquilinato, o valor da caução deve ser de, no máximo, três meses de aluguel e ser devolvido ao inquilino no fim do contrato, corrigido pelo índice da caderneta de poupança, já descontadas possíveis pendências (contas em atraso, por exemplo).
4. O contrato deve ser lido com atenção e assinado pelas partes envolvidas na negociação e também por duas testemunhas. Entre os dados que devem constar do contrato está o valor da multa em caso de rescisão. O termo de vistoria deve ser anexado ao contrato.
5. O valor do aluguel é um cuidado a ser observado no contrato. Às vezes o locatário pode ficar inclinado a aceitar uma oferta que diminui o preço do aluguel, pago no dia correto, em até 15% do valor real. Mas é bom lembrar que tanto o atraso de pagamento quanto o reajuste serão feitos com base no valor especificado no contrato. O reajuste de aluguel, desde 1994, é anual.
6. A cobrança antecipada de aluguel só pode ser feita caso o imóvel seja alugado para temporada ou o locador não exija garantia alguma. Caso contrário, ela é ilegal.
7. A legislação diz que as chamadas despesas ordinárias ou de custeio, como contas de água, luz e gás, são da responsabilidade do inquilino. A cota de condomínio inclui-se nesse caso. Por sua vez, o proprietário responde pelo IPTU - salvo acordo prevendo o contrário - e também pelas despesas extraordinárias - reformas no prédio, por exemplo.
8. Qualquer alteração ou reforma do imóvel depende de prévia e expressa autorização do locador.
9. Em caso de dúvida, procure o Procon. O telefone do Procon - DF é 1512.

Art. 22, da lei 8245/91 (Lei do Inquilinato).

O Locador é obrigado a:

1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;
2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso Pacífico do imóvel locado;
3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nesta compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
8. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio do seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
9. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

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

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como 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 equipamento de segurança e de 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.

Art. 23

O Locatário é obrigado a:

1. 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;
2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
7. 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;
8. Pagar despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
9. 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 (Do direito de preferência).
10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
11. Pagar o prêmio do seguro de fiança;
12. Pagar 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 á 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.

§ 2. O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3. No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24

Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º. O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2. Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3. Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários a regularização do imóvel.

Art. 25

Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26

Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias poderá rescindir o contrato.