

## Neste Boletim:

- ✓ Aluguel de Imóvel Residencial
- ✓ Cursos Livres
- ✓ Vamos falar sobre sua Associação (Associação de Moradores do Jardim Santa Cecília)

# ALUGUEL DE IMÓVEL RESIDENCIAL (LEI 8245/91)



Ao alugar um imóvel residencial verifique se constam no contrato as seguintes informações:

- nome, endereço e qualificação do locador (o proprietário do imóvel) e locatário, (quem aluga o imóvel), além do fiador, se houver;
- endereço e descrição do imóvel;
- valor do aluguel e o índice de reajuste, que deverá ser **anual (Lei 9.065/95)**;
- local onde os pagamentos serão realizados;
- tipo de garantia da locação (fiança, caução ou seguro fiança);
- identificação das despesas que ficarão a cargo do locatário: IPTU, taxas, prêmio de seguro contra fogo;
- destinação do imóvel, no caso residencial;
- período de vigência do contrato;
- termo de vistoria constando as condições do imóvel, o seu estado de conservação. Esta vistoria deve ser realizada antes da entrada no imóvel e após a saída do locatário;

O contrato poderá ser registrado em Cartório e deverá ser assinado por duas testemunhas.

Deveres do locador dispostos na Lei:

- a entrega do imóvel em condições de uso, garantindo o seu uso pacífico;
- responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- mostrar ao locatário o documento sobre a vistoria realizada anteriormente a sua entrada no imóvel (neste documento deve constar eventuais defeitos que o imóvel apresenta);
- fornecer recibo detalhado das importâncias pagas pelo locatário;
- pagar todas as taxas, impostos do imóvel que não estejam sobre a responsabilidade expressa do locatário;
- mostrar ao locatário os comprovantes dos valores que estão sendo cobrados sobre o imóvel;
- pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

O **locador** (proprietário) deverá **responsabilizar-se** pelo pagamento de eventuais taxas de administração imobiliária e de intermediações, com a verificação da idoneidade do locatário ou fiador.

Os deveres do locatário:

- pagar pontualmente o aluguel contratado além dos encargos legais discriminados no contrato;
- utilizar o imóvel com zelo e com a destinação estabelecida em contrato;
- restituir o imóvel no final da locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso;
- comunicar ao locador sobre o aparecimento de qualquer dano cuja obrigação de reparar caiba a ele;
- reparar os danos causados no imóvel;
- não efetuar qualquer alteração no imóvel sem o consentimento prévio e expresso do locador;





- entregar ao locador a cobrança de tributos, se constar no contrato que tal obrigação é do próprio locador, assim como os encargos condominiais (o **locador** é responsável pelas **despesas extraordinárias de condomínio**), além de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, decorrente do imóvel locado;
- pagar as despesas de energia elétrica, água e esgoto, gás e telefone;
- permitir, desde que acordado previamente horário e dia, a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário (pessoa autorizada pelo locador) ou que seja examinado por terceiros quando colocado a venda;
- cumprir a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- pagar o prêmio de seguro fiança;
- pagar as despesas ordinárias de condomínio.

As despesas ordinárias são as necessárias à administração do condomínio:

- salários, encargos, etc;
- consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, assim como a manutenção das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas anteriormente salvo se referentes à períodos anteriores a locação.

Se o locatário permanecer no imóvel por tempo superior ao prazo da locação e o locador não pedir a retomada, no prazo de 30 dias, o contrato passará a ter validade por prazo indeterminado, até que uma das partes se manifeste.



A **revisão** judicial do aluguel somente poderá ser realizada após **três anos** da vigência do contrato ou do último acordo realizado entre as partes.

Findo o prazo contratual caberá a “denúncia vazia”, quando o locador solicita o imóvel sem necessidade de justificativa. O locador também poderá pedir a retomada do imóvel, por meio de uma ação de despejo, quando houver atraso no pagamento do aluguel.

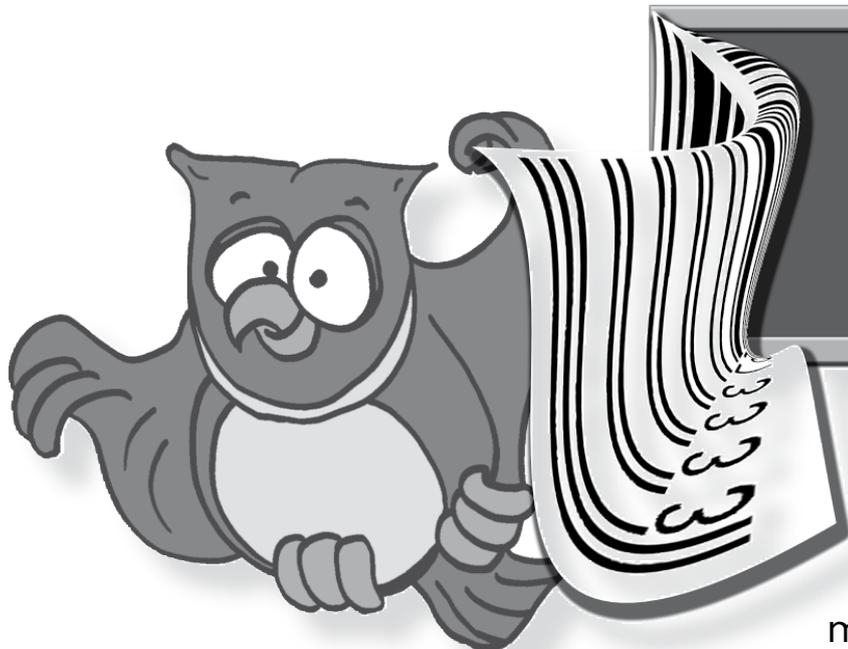
Se o locatário desejar desocupar o imóvel antes do prazo contratual ele deverá notificar o locador e pagar a multa estabelecida em contrato nestes casos, porém esta multa deverá ser proporcional ao tempo restante da locação. Por exemplo, em um contrato de 30 meses, se o locatário permaneceu no imóvel por um período de 20 meses, ele deverá pagar a multa, que geralmente é de 3 aluguéis, proporcional a este tempo, os 10 meses restantes.

Se houver recusa no recebimento do aluguel pelo locador, o locatário poderá efetuar o pagamento judicialmente através de **depósito extra judicial** ou uma **ação de consignação em pagamento**.

O depósito extra judicial é o depósito da quantia devida, em um estabelecimento bancário, em conta com atualização monetária. O dispositivo que trata deste procedimento estabelece que o depósito deverá ser efetuado em estabelecimento bancário oficial, onde houver. Uma vez efetuado o depósito, o credor (a quem o dinheiro é devido) será informado,



por meio de carta com AR (Aviso de Recebimento) e a partir deste momento tem início o prazo de 10 dias para sua manifestação. O credor poderá aceitar o depósito levantando a quantia, não tomando qualquer providência, o que libera o devedor da obrigação do pagamento ou poderá declarar por escrito sua recusa junto ao estabelecimento bancário. Nesta última hipótese, o devedor poderá propor, em 30 dias, uma ação de consignação em pagamento com a citação na petição inicial do depósito efetuado, que deverá ser juntado, assim como a recusa do credor. Se a ação não for proposta neste tempo o devedor poderá levantar a quantia, porém, continuando a pendência da obrigação.



Cursos Livres

## CURSOS LIVRES

Para disputar uma vaga no mercado de trabalho, é muito importante que as pessoas tenham, além dos cursos previstos pelo ensino regular, conhecimentos sobre informática e inglês, entre outros.

Por isso, cresce cada vez mais o número desses cursos, chamados "livres", pois não estão sujeitos à legislação específica das escolas de primeiro, segundo ou terceiro grau. A publicidade para atrair os alunos se faz presente em rádios, jornais, folhetos, etc. e costumam prometer um futuro cheio de oportunidades para quem se inscrever. Alguns telefonam ou enviam folhetos informando que a pessoa foi sorteada e ganhou um curso grátis. Outros prometem emprego no final das aulas.

Dessa forma, o consumidor deve estar **atento** ao receber qualquer **oferta**. No caso de cursos, lembramos que o **contrato** deve ser lido com **atenção** antes da assinatura. Se tiver dúvidas, peça uma cópia e leve para alguém que você confie que possa ajudá-lo a entender. Se preferir, vá até o Pro-con mais próximo.

Se prometeram **curso grátis**, verifique se não estão **cobrando** o material didático. O preço desse material costuma ser muito alto e é cobrado em parcelas mensais, ou seja, não existe a gratuidade informada.

O contrato deve conter cláusulas sobre o período do curso, formas de pagamento e de cancelamento, entre outras. Atenção para a cláusula de rescisão: geralmente, quando é o aluno que a solicita, é estabelecida **multa** sobre o saldo devedor (o que ainda resta para pagar). Essa **multa** costuma ser bastante **alta**. Se for claramente excessiva, o fornecedor poderá ser questionado.

Ressaltamos, porém, que não caberá a cobrança de qualquer multa se o pedido de cancelamento for motivado pelo desrespeito a um direito assegurado pelo Código de Defesa do Consumidor, como por exemplo, vícios



na prestação do serviço; não cumprimento às ofertas feitas na adesão ao curso; mudança de local da unidade contratada sem comunicação antes da contratação; má prestação dos serviços envolvendo falta de equipamentos ou falta de profissionais habilitados para ministrar as aulas, etc.

Para resguardar direitos, nossa orientação ao consumidor é que, seja qual for o motivo do seu **pedido de cancelamento**, ele deve ser formalizado **por escrito**. Ao entregar a carta na secretaria, o aluno deve solicitar que o funcionário protocole (assine e date) uma segunda via para ser guardada como documento por cinco anos. Essa providência evitará futuros problemas como a cobrança pelos serviços disponibilizados, porém não utilizados.

Considerando conveniente, ou não obtendo acordo diretamente com os responsáveis pelo curso, sugerimos que apresente cópia de toda a documentação envolvida (todos os comprovantes que tiver sobre a questão), para um parecer conclusivo e, sendo o caso, providências cabíveis. Procure o Procon em um dos nossos canais de atendimento. Endereços no final deste Boletim. Através do site do Procon utilize o LINK: formas de atendimento.



## VAMOS FALAR SOBRE SUA ASSOCIAÇÃO

Este é um espaço para a publicação do relato sobre seu trabalho, experiências, público alvo, contatos, com o objetivo de possibilitar a troca dessas experiências entre as Associações. Envie seu relato para a Fundação Procon, a/c de Leda Costa, R. Barra Funda, 930, sala 428, Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01152 000 ou e-mail: leda.costa@procon.sp.gov.br maiores informações fone: 3824-7117.

Neste Boletim apresentamos o relato da Associação de Moradores do Jardim Santa Cecília.

A Associação de Moradores do Jardim Santa Cecília, organização da sociedade civil, sem fins lucrativos, foi criada em 1983, por moradores da comunidade, a fim de reunir forças para lutar pelos seus direitos básicos (saúde, educação, saneamento básico).

Atualmente atende, gratuitamente, 120 crianças e adolescentes, na faixa etária de 06 a 15 anos, com atividades socioeducativas. No programa MOVA – Alfabetização de Jovens e Adultos atende aproximadamente 80 jovens e adultos, acima de 14 anos.

Distribuí leite, programa VIVA Leite, para 130 famílias e 50 idosos, além de atender a comunidade através de encaminhamentos para os serviços de proteção básica e especial das Secretarias Municipais de Assistência Social, Saúde, Educação e conselhos tutelares. No ano de 2008 foram realizados encontros com 15 mães das crianças atendidas, em parceria com estudantes de Psicologia da Universidade Ibirapuera.

Beneficiários diretos no ano de 2008:

- 139 crianças e adolescentes, de 06 a 15 anos no programa CCA – Centro para Crianças e Adolescentes.
- 81 jovens e adultos, acima de 14 anos no programa MOVA – Movimento de Alfabetização de Jovens e Adultos.
- 135 famílias e 50 idosos no programa Viva Leite
- 42 encaminhamentos às escolas, conselho tutelar, saúde, doação de cesta básica.
- **TOTAL: 447 atendimentos diretos**

Beneficiários indiretos no ano de 2008

- 1.341 moradores da comunidade
- 372 famílias



A associação está localizada na Rua Humberto Miranda, 03, Jardim Cristália, Zona Sul. Fone: 5851-1941.

