

III Encontro Nacional de Inquilinos e Locadores

Perguntas e respostas do ENIL 2011*

1) No envio do boleto bancário do imóvel locado, para comodidade do locatário, é inserido tarifa bancária e correio. Gostaria de saber se existe algum impedimento legal. Caso positivo, qual seria? (REYNALDO ALFENAS)

R: As despesas com impostos e taxas, previstas na Lei do Inquilinato e descritas como obrigação do locador, podem ser repassadas ao locatário, desde que previstas em contrato. O entendimento do mercado imobiliário quanto à cobrança de tarifa bancária ou taxa de correio nos contratos de locação é no sentido de que deverá constar cláusula expressa. Além disso, o locatário que exercer a faculdade de pagar o aluguel e encargos na sede da Administradora ficará isento da cobrança.

2) A síndica do meu edifício já está no 6º mandato. Não quer sair de maneira nenhuma. Nas eleições para síndico arranja procurações e pessoas para elegê-la. O que fazer para tirá-la do cargo? (EUNICE BARROSO)

R: Caso a Convenção de Condomínio permita que a síndica utilize procurações em assembleia e as mesmas estejam válidas, nada poderá ser feito para impedir a eleição da síndica, pois o Código Civil não limita a quantidade de procurações.

3) O imóvel que já passou por oito proprietários e nenhum registrou no Registro de Imóveis, como proceder para vender? (JUAREZALVES)

R: Sem que o imóvel tenha sido registrado previamente pelos outros proprietários, será difícil vender.

4) Um filho mora em uma pequena casa no quintal da residência de seus pais por 20 anos e fez melhorias (tem os recibos guardados). Quando teve oportunidade, saiu de lá, porque comprou seu apartamento com a economia que fez durante estes 20 anos, pois nunca pagou aluguel. Hoje ele entrou na justiça cobrando a indenização de sua família pelas benfeitorias feitas. Ele tem direito? (MARLENE DE LIMA CHAVES)

R: Não, porque além das benfeitorias não serem indenizáveis, ele não está na posição de locatário, temos o prazo de prescrição, que ultrapassou os 10 anos permitidos pelo Código Civil (artigo 205).

5) Quando um imóvel é arrematado em leilão e logo após o proprietário entra com embargos à arrematação dando prejuízo ao arrematante, que ficou durante anos no imóvel sem poder usá-lo ou alugá-lo, é possível ajuizar uma ação contra o proprietário por perdas e danos? (Solange Sillero)

R: A nossa resposta será em tese, pois não estamos diante do caso concreto para poder analisá-lo, contudo, entendemos que, se ocorreu um prejuízo para o adquirente advindo do caso em questão, o causador do dano deverá ressarcí-lo, com base no princípio da obrigação de indenizar por ato ilícito.

6) Qual o órgão que fornece um laudo de vistoria? (Maria José Castro)

R: De acordo com a Lei do Inquilinato, o locador deverá fornecer o laudo de vistoria com a descrição minuciosa do imóvel locado. Deste modo, não existe um órgão oficial que elabore as vistorias dos imóveis locados. Todavia, nada impede que o locador contrate uma Empresa que realize o serviço, dentre várias que estão se especializando no mercado, sem que se constituam órgãos oficiais ou padrões que deverão ser seguidos pelos locadores.

7) É obrigatória a contribuição do Síndico para o Secovi?

R: As contribuições emitidas pelo SECOVI RIO são devidas pelos integrantes da categoria, quais sejam, os condomínios imobiliários e as empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis, tendo por objetivo atender aos serviços administrativos das entidades sindicais. A deliberação assemblear e o dispositivo legal obrigam a todos aqueles que participam da categoria representada, que é, de uma forma geral, beneficiada com os serviços realizados ordinariamente pela entidade sindical. Todas as contribuições se destinam a custear as atividades essenciais dos sindicatos, isto é, os serviços que são prestados aos contribuintes.

* Perguntas que não foram respondidas em razão do tempo de encerramento do evento.