

## ESCLARECIMENTOS FUNDAMENTAIS

### ➤ DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

- Da Lei 12112/2009 - alterações trazidas sobre a Lei 8245/91 (Lei do Inquilinato)

#### Do Despejo

Quatro novas possibilidades:

- A. Por Liminar: - Falta de pagamento;  
- Falta de apresentação de nova garantia conforme artigo 59, itens VI a IX da Lei.

Tais como:

- ✓ VI - o dispositivo no inciso IV do artigo 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes do imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do Locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- ✓ VII - o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do artigo 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;
- ✓ VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;
- ✓ IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

**Vale ressaltar**, com esta atualização da Lei do Inquilinato, caso o locatário (a) tenha dívida com o locador (a) poderá ser expedido Mandado de Despejo par que o (a) locatário (a) seja obrigado a entregar o imóvel.

Após o Decreto Condenatório - o Despejo, o inquilino terá até 30 (trinta) dias para desocupar espontaneamente o imóvel.

Para suspender a Ação de Despejo o locatário precisa no prazo de 15 (quinze) dias contados da citação do Mandado efetuar o pagamento do débito atualizado, independente de cálculo e mediante Depósito Judicial, ou seja, purgar a mora.

**Ato do locatário** na hora do depósito - tal como:

- Valores atualizados:

- > dos alugueis,
- > acessórios vencidos,
- > das multas ou penalidades exigíveis,
- > os juros de mora,
- > das custas, e
- > os honorários do advogado do autor geralmente fixados em 10% (dez por cento) do valor pretendido.

Com depósito realizado, a **Rescisão do Contrato é evitada**.

**Observação:** *O locatário não tendo usado deste Instrumento (purgar a mora) nos últimos 24 (vinte e quatro) meses. Pelo artigo anterior da Lei do Inquilinato o locatário poderia utilizá-lo em 12 (doze) meses e o devedor podia usar desse Instrumento por duas vezes.*

O Juiz poderá autorizar a Emenda da Mora em caso de discordância do valor a ser depositado, como prevê o artigo 62 da Lei 12.112/2009, itens III e IV:

- III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a dispensa, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por conata ou publicação no Órgão Oficial, a requerimento do locador.
- IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada.

**Como se vê,** pontos fundamentais para esclarecer tanto locador e locatário para evitar ou concretizar Ação de Despejo pela nova Lei de atualização de 2009, Lei 12112.

### **Do Fiador**

Hoje pela atualização da Lei 12112 há possibilidade de substituir o fiador na constância do Contrato de Locação ou na sua prorrogação. O Fiador deverá comunicar as partes - Locador e Locatário -, que não poderá ficar como garantidor após o término Contrato, tendo a obrigação de permanecer como fiador por mais 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data do ciente das partes.

O Fiador poderá exonerar-se em caso de divórcio ou falecimento de um dos locatários, isto é, contratos entre pessoas sem vínculo familiar. Prazo de 30 (trinta) dias após os acontecimentos. E após prazo a contar da comunicação do locador, mais 120 (cento e vinte) dias sua exoneração da responsabilidade como fiador.

O locador poderá exigir do locatário um novo fiador sob pena de quebra do Contrato.

### **Da Multa Rescisória**

Pela atualização da Lei do Inquilinato surge a multa rescisória proporcional ao término do Contrato de Locação.

Contemplo se o locatário decidir entregar o imóvel antes do Contrato, ele pagará uma multa do valor proporcional ao período que faltaria para cumprir a totalidade do Contrato, assim como o locador.

Salvo se o locador quiser reaver o imóvel para uso próprio, do cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como o cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio.

## Do Divórcio

Em caso de separação do cônjuge (locatário) que a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge que permanecer no imóvel.

Para muitos especialistas do Direito Imobiliário após a efetivação da atualização da Lei muitos locadores adquiriram mais confiança em poder rescindir com mais facilidades os Contratos de Locações caso o locatário não venha cumprir com suas obrigações.

Neste caso, vem aumentando mais oferta para imóveis para serem alugados, estimulando novos negócios de investimento. Mesmo passando com o advento do covid-19 torna-se a locação mais atrativa.

## ➤ **SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO**

### ❖ Das Certidões Negativas

As Certidões Cartorárias assim como toda a documentação necessária no Processo de Compra e Venda de um imóvel devem estar muito bem esclarecidas para todas as partes envolvidas no Negócio Imobiliário ou seja: comprador, vendedor e acima de tudo um profissional credenciado ... Corretor de Imóveis ou Advogado especializado em Direito Imobiliário devidamente credenciado junto ao CRECI do seu Estado. Para que haja uma Negociação segura, sem surpresas e impedimentos.

**OBSERVAÇÃO:** Para emitir as Certidões na Comarca do Rio de Janeiro podem ser solicitadas na Internet e inclusive algumas de forma gratuita, salvo quando o vendedor tem domicílio em outro Município ou Estado. Hoje muitos serviços Cartorários são realizados online, como:

- Certidão do Registro de Imóveis de todo o Brasil no site dos Registradores (<https://www.registradores.org.br>).
- Certidões do Estado do Rio de Janeiro no site do e-cartório-central de certidões (<https://e-cartóriorj.com.br>).

- As demais certidões podem ser emitidas gratuitamente na internet (Receita Federal, Justiça Federal, TST).
- Ressalta-se que desde de 2018 a emissão de certidões eletrônicas dos registros de Distribuição Judicial são pelas vias de serventias dos Distribuidores, Contadores e Partidores - DCP, pode ser realizada pelo Portal extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça (<http://www.tjrj.jus.br>)

Certidões para garantir segurança jurídica aos Negócios Imobiliários. Como quando o vendedor é pessoa física e domiciliado no Município do Rio de Janeiro:

- 1) **Certidão de Ônus Reais**: muito importante nos Negócios Imobiliários - como se fosse "Certidão de Nascimento". Essa Certidão busca quaisquer encargos que o imóvel venha possuir. É a identidade do Imóvel - tem matrícula e as etapas, dos Registros, Averbações, Prolações e outros. Essa Certidão identifica se é rural ou urbano. Tem vigência de 30 (trinta) dias para Lavratura de Escritura - exigida pela Lei 7433/85, regulada pelo Decreto nº 93240/86. Pode constar nessa Certidão entre outros: Registros de indisponibilidade, hipoteca, Inalienabilidade, Bem de Família Voluntário, Alienação Fiduciária, Locação, Penhora, Arresto ou Sequestro, Servidão, Usufruto, Uso ou Habitação, Células de Crédito Imobiliário, Rural, Comercial e Industrial, Citações em Ações Judiciais e mais outros possíveis Registros que irão atrasar ou até mesmo inviabilizar a negociação.
- 2) **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica / Certidão de Cadastro de Imóvel Rural**: verifica-se a questão do IPTU do imóvel, se tem ou não dívida - Dívida Ativa. A emissão é na Secretaria de Fazenda Pública - Procuradoria Geral do Município, e é gratuita. Pelo site da Secretaria. Pode constar débitos e se o imóvel é foreiro. Nos Imóveis Rurais - feito pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) responsável pela emissão da Certidão.
- 3) **Certidão de Interdições e Tutelas** (1º e 2º Ofícios): qualquer pessoa pode requerer essa Certidão como a Ônus Reais. Essa Certidão informa a capacidade civil de discernimento no âmbito patrimonial e financeira do indivíduo.  
Há impedimento quando a pessoa for menor de idade ou acometido por doença grave. E quando menor há a necessidade que possua um Tutor Legal ou Curador, o aceite do responsável legal.  
Da capacidade jurídica da pessoa e a existência de interdições - artigos 1767 e 1779 do Código Civil Brasileiro.  
Da ausência - artigo 22 do Código Civil Brasileiro.  
Da interdição - Decreto-Lei nº 7661/45.  
Da Lei de Falência - Lei 11101/2005.  
Da Interdição de Direito - artigo 92 incisos I e II mais o Decreto-lei 2848/1940.  
Insolvência Civil - artigo 748 e seguinte da Lei 5869/1973.  
Indisponibilidade de Bens - Lei 6024/1974.

Intervenção extrajudicial de Instituição Financeira pelo Banco Central ou Ministério da Fazenda.

- 4) Certidões dos Registros de Distribuições de feitos ajuizados (1º ao 4º Registro de Distribuição: nessas certidões verificando a existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias da Justiça Estadual e Federal. De Varas distintas. Identifica qualquer inconveniência no nome do vendedor, tipo:
  - Existência de ações na Vara Empresarial (Rescisórias, Falências, Concordatas, Recuperações Judiciais), Família (separações, divórcios, alimentos)), Registros Públicos (retificação, averbação, vistorias, suscitação de dívida registral), Civil (arrestos, sequestros, busca e apreensão e outras medidas cautelares), Órfãos e Sucessões (inventários, testamentos, arrecadação, interdições, curatelas, declarações de ausência), Da Infância e da Juventude e do Idoso - Trabalhista - Eleitoral - Criminal - Protesto de Títulos.
- 5) Certidão do 9º Ofício do Registro de Distribuição: essa refere-se ao vendedor do imóvel. Verifica-se a existência de débito junto a Fazenda Pública do Estado - Município - Autarquias e Fundações.
- 6) Certidão do Distribuidor da Justiça Federal: Refere-se a verificação em nome do vendedor, se há existência de possíveis Ações e Execução Cível Criminal, execução fiscal e Juizados Especiais da Justiça Federal. É gratuito no site da Justiça Federal.
- 7) Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho (de feitos ajuizados trabalhistas). Elenca os processos trabalhistas físicos ou eletrônicos relacionados ao CPF pesquisado.

As Certidões são emitidas hoje pela Justiça do Trabalho, sendo a primeira Ação trabalhista que apesar de abranger somente a Comarca onde foi solicitado traz mais informações, e com isso, mais garantias.
- 8) CNDT - Certidão Negativa de Débito Trabalhista: essa segunda Certidão Trabalhista, apesar de não obrigatória é uma Certidão utilizada também para assim como os demais documentos, traz mais segurança para o negócio. No entanto, é bom requisito para a Lavratura da Escritura.

Cabe destacar que também é importante emitir a Certidão Trabalhista no Tribunal Regional do trabalho (TRT) referendo para cientificar a existência de ações trabalhistas contra o vendedor, pois nem todas as Distribuições aparecem na Certidão do TST.
- 9) Certidão da Receita Federal: atesta a regularidade fiscal do vendedor, ou empresa com o Governo Federal. Se há débitos inscritos em Dívida para aquele CPF ou CNPJ consultado.
- 10) Certidão da Receita Estadual: atesta a regularidade fiscal da pessoa física ou jurídica junto ao Estado.

11) Certidão da Taxa de Incêndio: atesta se há regularidade junto ao FUNESBOM.

12) Declaração de Quitação Condominial: atesta que o imóvel não tem débito junto ao Condomínio até aquela data - artigo 1345 do Código Civil.

13) Comprovante de pagamento de água, luz e gás

Vale ressaltar a importância da cautela preventiva das Certidões antes de qualquer negócio, a fim de promover a eficácia da segurança ao negócio. Cada Certidão acima mencionada tem sua referida importância e objetivo individual, todas elas miram a realização do Negócio Imobiliário com sua conclusão.

A Segurança Jurídica do Negócio Jurídico exige a análise de todas as Certidões para prevenir o comprador de possível fraude.