



## **PROTEJA SEU BOLSO: COMO GARANTIR UMA RELAÇÃO DE ALUGUEL JUSTA E SEGURA: CUIDADOS ESSENCIAIS PARA LOCADORES E LOCATÁRIOS**

Por Carlos Eduardo Oliveira de Souza, Defensor Público Coordenador do Núcleo de Defesa do Consumidor

### **INTRODUÇÃO**

O contrato de aluguel é um elemento comum na realidade de muitos assistidos da Defensoria Pública, onde locadores e locatários estabelecem um acordo que envolve direitos e deveres para ambas as partes.

Esta relação, embora geralmente seja pautada na busca de benefícios mútuos, pode se tornar problemática se não houver uma compreensão clara dos direitos e responsabilidades de cada parte.

Na sequência da série “Proteja seu Bolso”, cumpre abordar os cuidados essenciais que locadores e locatários devem adotar ao celebrar um contrato de aluguel.

### **LOCADORES**

Ao elaborar o contrato de aluguel, os locadores devem se atentar aos detalhes de forma a evitar ambiguidades e mal-entendidos futuros.

- Definição do prazo: É importante definir o prazo da locação de forma clara, com data específica para o término do contrato.
- Previsão de renovação: Em contratos de prazo determinado, é importante especificar cláusulas que estabelecem os procedimentos para renovação ou rescisão do contrato, especificando as obrigações do locador e do locatário.
- Índice de reajuste: Havendo previsão de reajuste anual do valor do aluguel, é fundamental especificar o índice que será utilizado para o cálculo, sendo comum a utilização do IGP-M como índice de referência.
- Vistoria de entrada detalhada: Antes da locação, é vital que o locador realize uma vistoria minuciosa do imóvel, a fim de especificar e documentar todas as condições presentes, servindo de proteção para evitar futuras disputas sobre danos preexistentes.



- **Devolução do imóvel:** No final do contrato, o locatário deve devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, exceto pelo desgaste natural decorrente do uso. No caso, uma medida importante é realizar nova vistoria e documentar as condições do imóvel no momento da devolução das chaves.
- **Multas e penalidades:** O contrato deve detalhar quais situações podem acarretar multas ou penalidades para ambas as partes, incluindo atrasos no pagamento do aluguel, danos ao imóvel, desistência do contrato antes do prazo previsto, entre outros

### **LOCATÁRIOS**

- **Leitura cuidadosa do contrato:** Antes de assinar o contrato, o locatário deve ler cuidadosamente todas as cláusulas e termos, buscando compreender suas responsabilidades e direitos. Caso haja pontos confusos ou preocupantes, é importante buscar aconselhamento sobre os seus direitos e obrigações.
- **Vistoria inicial do imóvel:** O locatário deve realizar uma vistoria detalhada do imóvel antes de se mudar, documentando as condições em que recebeu o imóvel, com a notificação do locador sobre as condições em que recebeu o imóvel, o que ajudará a evitar ser responsabilizado por danos preexistentes ao encerrar o contrato.
- **Pagamento pontual do aluguel:** É responsabilidade do locatário pagar o aluguel dentro do prazo estipulado no contrato. Os atrasos geram penalidades e despejo.
- **Reportar problemas:** Qualquer problema ou necessidade de reparo deve ser comunicado ao locador de forma clara e documentada. O locatário tem o direito de habitar um imóvel em condições adequadas.
- **Manutenção do imóvel:** O locador tem a responsabilidade de manter o imóvel em condições adequadas. Manutenções necessárias devem ser realizadas de forma pronta e eficaz, a fim de restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.

### **GARANTIAS CONTRATUAIS**

Além dos aspectos abordados até agora, outro elemento de extrema importância nos contratos de aluguel são as garantias contratuais. Essas garantias têm o propósito de proteger tanto os locadores quanto os locatários,



proporcionando uma camada adicional de segurança financeira.

- **Caução em dinheiro:** A caução é uma garantia comum, onde o locatário paga um valor adiantado, geralmente equivalente a 03 meses de aluguel, como depósito de segurança. Esse valor é mantido pelo locador durante o contrato, devendo ser devolvido ao final do contrato ou usado para cobrir eventuais danos ao imóvel ou inadimplência do locatário.
- **Seguro fiança:** O seguro fiança é uma alternativa à caução em dinheiro, onde o locatário contrata um seguro que cobre o pagamento do aluguel em caso de inadimplência. Isso fornece segurança financeira ao locador em situações de falta de pagamento.
- **Fiador:** Ter um fiador significa que uma terceira pessoa assume a responsabilidade pelo pagamento do aluguel em caso de inadimplência do locatário. O fiador deve ter capacidade financeira comprovada para arcar com essa responsabilidade.
- **Título de capitalização:** Nessa modalidade, o locatário adquire um título de capitalização, que funciona como uma poupança. O valor investido serve como garantia para o contrato de aluguel. Caso todas as obrigações contratuais sejam cumpridas, o locatário resgata o valor no final do contrato.

A utilização de garantias contratuais é uma prática importante para reforçar a segurança nas relações de aluguel, tanto para locadores quanto para locatários.

Cada modalidade de garantia tem suas vantagens e considerações específicas, devendo ser escolhida de acordo com as circunstâncias e as preferências de ambas as partes.

## **CONCLUSÃO**

A relação entre locadores e locatários importa em direitos e responsabilidades que precisam ser respeitados para garantir uma convivência harmoniosa. Ao seguir os cuidados essenciais mencionados acima, locadores e locatários podem evitar conflitos e garantir uma relação de aluguel justa e segura.



**NUCCON**

NÚCLEO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
E DEMAIS OBRIGAÇÕES CÍVEIS

A busca por aconselhamento sobre os direitos e obrigações é uma importante medida preventiva, pois pode fornecer orientação em situações complexas. O Núcleo de Defesa do Consumidor tem por atribuição auxiliar ambas as partes, promovendo relações de aluguel equitativas e transparentes.