

CONFIRA O QUE MUDOU NA LEI DO INQUILINATO.

Se você mora de aluguel ou é proprietário de um imóvel alugado, é muito importante conhecer a Lei do Inquilinato, que regulamenta os contratos de aluguel. É fundamental conhecer seus direitos e deveres para não sofrer as penalidades previstas nesta lei e nem sofrer prejuízos.

Por isso, destacamos alguns pontos importantes que foram modificados na nova lei, que passou a valer a partir de 25 de janeiro de 2010.

DESPEJO

COMO ERA

Em caso de fim do contrato ou atraso no pagamento do aluguel, o processo de despejo podia demorar um período de cerca de 12 meses. Além disso, o inquilino (quem aluga o imóvel) podia atrasar o pagamento do aluguel até 2 vezes em 1 ano, que não era despejado.

COMO FICOU

Quando o contrato não for renovado ou ocorrendo atraso de pagamento, o inquilino tem até 30 dias para deixar o imóvel, a partir da ordem judicial. No caso da inadimplência, o inquilino só tem a chance de atrasar o pagamento 1 vez a cada 2 anos; no 2º atraso, o proprietário já pode pedir o despejo.

ENTREGA DO IMÓVEL

COMO ERA

O proprietário era obrigado a renovar o contrato, caso o inquilino quisesse permanecer no imóvel.

COMO FICOU

O proprietário não tem a obrigação de renovar e pode exigir a devolução do imóvel ao término do contrato.

MULTA

COMO ERA

Se o imóvel fosse entregue antes do fim do contrato, quem alugou pagaria multa prevista no contrato.

COMO FICOU

A multa será proporcional apenas ao tempo restante do fim do contrato de aluguel.

COMPROVANTE DE RENDA

COMO ERA

O locatário e o fiador só precisavam comprovar renda na assinatura do contrato de aluguel.

COMO FICOU

O proprietário do imóvel pode pedir comprovação de renda também quando for renovar o contrato.

FIADOR

COMO ERA

O fiador era obrigado a ficar no contrato até o fim.

COMO FICOU

Pode sair do contrato a qualquer momento, mas ficará como fiador ainda por 120 dias após pedir formalmente o desligamento.

DÚVIDAS FREQUENTES:

O dono do imóvel pode pedir o imóvel de volta quando bem entender? Não. O proprietário só pode pedir o imóvel de volta em situações específicas, como atraso de pagamento (independente da causa) ou quando o inquilino não obedecer a uma das obrigações previstas no contrato de locação. O inquilino também corre risco de despejo caso fique sem fiador ou outras formas de garantia de pagamento.

Se o proprietário receber uma oferta maior pelo imóvel e decidir despejar o inquilino, este deverá ser indenizado? Apenas se o contrato de locação ainda estiver em vigor. Neste caso, o

proprietário deverá pagar uma multa para o inquilino estipulada pela Justiça. Os responsáveis pelo pagamento são o proprietário e o novo locatário. Caso o contrato tenha acabado, o dono do imóvel não é obrigado a renová-lo. A nova lei diz que o inquilino pode, no máximo, tentar cobrir a proposta para evitar a perda da locação.

Posso ser despejado se eu ficar desempregado?

Infelizmente, sim. Independente do motivo pelo qual não pagou o aluguel, o proprietário tem o direito de pedir que você saia do imóvel.

Quem deve pagar o IPTU, as despesas do condomínio e demais impostos?

É obrigação do dono do imóvel, mas a nova lei permite que o proprietário entre em acordo com inquilino para que quem aluga arque com estas despesas.

Contratos assinados antes de a nova lei entrar em vigor serão alterados por ela?

Não. A nova lei vale para contratos feitos a partir do dia 25 de janeiro de 2010.

SE LIGUE NESTAS DICAS:

Evite alugar um imóvel próximo das férias escolares, pois é neste período que as pessoas preferem se mudar e, conseqüentemente, fica mais difícil conseguir uma casa e o aluguel costuma ficar mais caro.

Antes de alugar um imóvel leve em consideração a localização e o preço, os serviços prestados na região (supermercados, feiras, farmácias, hospitais, escolas, etc.) e os meios de transporte que vão até lá.

Visite o local em diferentes horários do dia e converse com os moradores próximos sobre os hábitos da vizinhança (para evitar problemas com barulho, por exemplo).

É muito importante ler com bastante atenção o contrato de locação e esclarecer as dúvidas com quem entende do assunto, para que proprietário e / ou locatário não tenham prejuízos, depois do imóvel ter sido alugado e contrato já estiver assinado.

Para ver por completo a Lei que muda as regras do aluguel basta acessar:

www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm