

cidade	jornal	data veiculação
SPaulo	Shopping News	05 Abr 92
assunto		
4- Denúncia Vazia		



CRECI - 2.ª REGIÃO

MINISTÉRIO DO TRABALHO
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

TAMANHO NORMAL
32,0 x 17,0 cm
xerox reduzida

São Paulo, 5 de abril de 1992

Página 8-D

Shopping News - City News - Jornal da Semana - Correio da Manhã

Locatário deve deixar imóvel 19 meses depois da denúncia

A nova Lei do Inquilinato, em vigor desde dezembro, trouxe de volta a denúncia vazia. A denúncia vazia é o direito que o proprietário tem de solicitar ao inquilino o imóvel de volta. O primeiro passo para o proprietário que quer o imóvel de volta é escrever uma carta solicitando a desocupação no prazo legal de 12 meses. Em seguida o locador deve fazer um protocolo assinado pelo inquilino, e para dar maior garantia, deve levar a carta a um Cartório de Títulos e Documentos, para que seja enviada como notificação. Se depois dos 12 meses o imóvel não for devolvido, o proprietário pode entrar com uma ação ordinária de despejo. Dentro de 15 dias um oficial de justiça irá ao local, citando o locatário e entregando uma cópia da petição inicial. O mesmo oficial tem que levar a ordem de citação ao cartório, para ser anexada ao processo. O inquilino terá, então, 15 dias para contestar a ação. Se no prazo dos 15 dias o inquilino concordar em sair, ele pode solicitar mais seis meses para deixar o imóvel. O juiz dará a sentença concordando com esse período adicional e responsabilizando o locatário pelas custas do processo e honorários advocatícios. Entregando o imóvel nos seis meses o inquilino fica dispensado desses pagamentos. Caso contrário, o juiz expede um mandado de despejo, em cerca de 10 dias, e o inquilino será posto para fora do imóvel pela Justiça. Se o locatário decidir não sair nos 12 meses, e entrar com a contestação, sua defesa será julgada. A sentença sendo favorável ao proprietário, ele terá 30 dias para entregar o imóvel e arcar com as custas e honorários.

O primeiro passo para o inquilino que pretende usar o seguro de fiança locatícia é procurar uma administradora que trabalhe com o seguro. O locatário pode também ligar para a Vila Velha Seguros (telefone

Pagamento do seguro de forma anual (à vista)

Aluguel	Fiança 04% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Danos ao imóvel 04% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Danos + Multas Contratuais 07% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Multas Contratuais 07% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais
Cr\$ 300.000,00	Cr\$ 102.000,00	Cr\$ 162.000,00	Cr\$ 231.000,00	Cr\$ 171.000,00
Cr\$ 500.000,00	Cr\$ 170.000,00	Cr\$ 270.000,00	Cr\$ 385.000,00	Cr\$ 285.000,00
Cr\$ 1.000.000,00	Cr\$ 340.000,00	Cr\$ 540.000,00	Cr\$ 770.000,00	Cr\$ 570.000,00

Fonte: Vila Velha Seguros

Pagamento do Seguro Fiança de Forma Fracionada (Mensal)

Aluguel	Fiança 03,5% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Danos ao imóvel 03,5% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Danos + Multas Contratuais 07,05% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais	Fiança + Multas Contratuais 03,5% sobre o valor do aluguel mensal + encargos legais
Cr\$ 300.000,00	10.500,00	16.500,00	23.550,00	17.550,00
Cr\$ 500.000,00	17.500,00	27.500,00	39.250,00	29.250,00
Cr\$ 1.000.000,00	35.000,00	55.000,00	78.500,00	58.500,00

Fonte: Vila Velha Seguros

221-0833), empresa que administra o seguro-fiança, e solicitar um folheto onde consta nomes e endereços de administradoras em todas as regiões da cidade. Em seguida, o inquilino escolhe o imóvel que deseja alugar e entra em contato com a administradora mais próxima do local. A administradora solicitará ao locatário dados como: ficha cadastral; informações negativas (SPC, distribuidores cíveis, cartórios e informações de cheques sem fundos emitidos pelo locatário); xerox do RG, CPF e de cartões de crédito. Se o imóvel for alugado para pessoa jurídica será necessário, além dos outros itens: xerox do contrato social e da última alteração contratual; CGC; Inscrição Municipal,

nome e endereço de cinco fornecedores e clientes. A administradora realiza, então, a pré-aprovação da ficha do locatário e envia para a Vila Velha Seguros. Sendo aprovado, o seguro-fiança é liberado em 24 horas pela seguradora. O inquilino pode escolher apenas o seguro-fiança (3,5% do valor do aluguel) ou optar por coberturas mais abrangentes (danos ao imóvel, multas contratuais). O seguro-fiança pode ser pago de três formas: anual, mensal e antecipado (com base no valor do aluguel inicial). Em todos os casos o valor é calculado sobre o aluguel mais os encargos legais (condomínio, luz, água etc). Veja abaixo como calcular o seguro-fiança.

Seguro-fiança facilita a vida do inquilino

Você vai alugar um imóvel? Conheça então o seguro-fiança locatícia. O seguro-fiança é uma das garantias que o inquilino pode oferecer ao proprietário de um imóvel, no momento de alugar. O seguro-fiança está previsto na nova Lei do Inquilinato, que entrou em vigor no último dia 20 de dezembro. A partir de sua regulamentação em janeiro pela Susep (Superintendência de Seguros Privados), possibilitou a administradoras, imobiliárias e proprietários substituir o antigo fiador. "Na prática, livra o candidato a alugar um imóvel da apresentação do fiador, muitas vezes, verdadeiros profissionais", afirma José Roberto Toledo, presidente da AABIC (Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo). Com o seguro-fiança o inquilino paga por mês 3,5% do va-

lor do aluguel e dos encargos (impostos, condomínios). Se optar pelo pagamento anual a taxa mínima é de 34% sobre o valor do aluguel. Ambas as taxas são para cobrir casos de inadimplência, despesas jurídicas e danos graves ao imóvel. Segundo Toledo, "no prazo máximo de dois anos, 50% das locações imobiliárias seguirão o novo sistema". Além do seguro-fiança, o inquilino pode escolher ainda como garantia locatícia: a caução (penhor de bens) e o fiador. "O seguro-fiança está apenas começando, mas tenho certeza que será a mais utilizada das garantias locatícias", diz Marcio Bueno, diretor jurídico do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo). Em hipótese alguma proprietários, imobiliárias e administradoras podem exigir no contrato de locação do

imóvel mais de uma garantia locatícia. A exigência de mais de uma garantia constitui contravenção penal, com pena de prisão simples de 5 dias a 6 meses ou multa de 3 a 12 meses do valor do último aluguel atualizado, em favor do locatário. O inquilino, ao assinar o contrato de locação do imóvel, não deve pagar a cobrança de taxa por levantamento de dados seus e do fiador. Estes gastos devem ser pagos pelo proprietário do imóvel. Segundo Elizete Miyasaki, da divisão de análise e encaminhamento do Procon, "as dúvidas mais frequentes do inquilino são quanto à cobrança de taxas. O inquilino não deve pagar, ele está amparado pela nova Lei do Inquilinato. Essas despesas são de obrigação do proprietário, podendo ser paga pelo inquilino, se houver um acordo entre as partes", diz.