

RELAÇÕES IMOBILIÁRIAS

COMO PROTEGER O CLIENTE E A SUA EMPRESA CONTRA
OS RISCOS DO NEGÓCIO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	2
2. LAUDO DE VISTORIA INICIAL - UM DOCUMENTO ESSENCIAL	4
3. TAXAS - O QUE PODE SER REPASSADO PARA O LOCATÁRIO	7
3.1 Taxa de Reserva de Imóvel	8
3.2 Taxa referente à locação de imóvel	8
3.3 Taxa de Administração de Imóvel	9
3.4 Taxa de vistoria	10
3.5 Seguro contra incêndio	10
3.6 Tributos e Impostos (IPTU)	11
3.7 Fundo de Conservação de Imóvel (FCI)	12
3.8 Taxa de Condomínio	13
4. O QUE UM BOM CONTRATO PRECISA TER	16
4.1 Para a proteção do locador	18
4.2 Para a proteção do locatário	18
4.3 Para a proteção da imobiliária	19
5. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO - COMO BLINDAR A IMOBILIÁRIA CONTRA DANOS	20
5.1 Primeiro tipo contratual: corretagem de imóveis	20
5.2 Segundo tipo contratual: mandato	21
5.3 Terceiro tipo contratual: prestação de serviços	22
6. ADMINISTRAÇÃO DE COBRANÇAS JUDICIAIS E DEFESAS ADMINISTRATIVAS	24
7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	25
8. A LGPD NO ÂMBITO AS IMOBILIÁRIAS	28

1. INTRODUÇÃO AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

É inegável que o mercado imobiliário tem crescido cada vez no país, principalmente quando o assunto é aluguel de imóveis.

Em decorrência das medidas de restrição da Covid-19, que obrigou muitos a adotar a modalidade de Home Office, as pessoas mudaram as prioridades quando consideram o imóvel a ser utilizado como residência. Isso refletiu na busca desenfreada por imóveis maiores, no aumento dos valores dos aluguéis e nos índices de reajustes, bem como o valor venal dos imóveis, resultados estes vistos até hoje.

Estima-se que houve um crescimento no mercado imobiliário, entre venda e aluguel, de 10% no ano de 2021. Já quando comparamos os números entre 2020 e 2019, o registro foi de 52% quando comparando o desempenho do mercado imobiliário.

Ainda que alugar uma casa ou apartamento seja relativamente simples, exige uma série de cuidados de todos os envolvidos.

Os contratos de locação têm, como embasamento legal, o Código Civil, Código de Processo Civil e, especialmente, a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

Em linhas gerais, o contrato de locação é um instrumento jurídico de manifestação de vontade entre duas partes e estabelecem cláusulas que criam, extinguem e/ou modificam os direitos e os deveres dos envolvidos.

Especificamente sobre as locações, uma das partes cede à outra a possibilidade de uso de um imóvel para uma determinada finalidade, mediante pagamento, por tempo determinado ou não.

Ele é composto pela qualificação ou descrição das pessoas que disponibilizam o imóvel para locação (chamado de Locador) e da pessoa que irá locar o imóvel (chamado de Locatário ou Inquilino) e do Fiador, quando houver.

O contrato também descreve o endereço do imóvel, o prazo de vigência, a data de início e término, o valor e a forma de pagamento, dentre outras cláusulas que estabelecem as regras às partes envolvidas.

A elaboração de um documento com regras que regem a negociação é indispensável, pois determina as obrigações das partes envolvidas. Além disso, assegura que ninguém saia prejudicado, estipulando, assim, os deveres dos Locadores e Locatários.

Ainda, é importante que as cláusulas contidas no contrato de locação estejam em harmonia com o que estipula a legislação atual, sob risco de demandas administrativas e judiciais, que trazem maiores custos e demandam tempo.

Com o intuito de facilitar o conhecimento das principais leis e regras a serem aplicadas nos contratos de locação, elaboramos o presente e-book. Nele, traremos informações sobre as taxas relacionadas às locações, Laudo de Vistoria, Itens indispensáveis para um contrato de locação e para o contrato de administração, sobre cobranças judiciais e de defesas administrativas, e ainda sobre sanções administrativas que podem ser aplicadas.

2. LAUDO DE VISTORIA INICIAL – UM DOCUMENTO INDISPENSÁVEL

De acordo com a Lei de Locações (lei 8.245/91), não há um dispositivo expresso obrigando as partes envolvidas em um contrato a realizar uma vistoria prévia no imóvel, no entanto, o Locatário pode exigir que ela seja feita.

Trata-se de um instrumento fundamental para prevenir tanto o Locador, quanto o Locatário, de cobranças injustas e abusivas ao término da locação, evitando assim uma dor de cabeça no momento da devolução das chaves.

O objetivo principal do Laudo de Vistoria é identificar problemas preexistentes na estrutura da propriedade, estado de conservação, ou avarias que passam despercebidas em uma única visita (parte estrutural, elétrica, hidráulica, pintura, estado dos pisos, entre outros), garantindo o bom funcionamento e uso pacífico do imóvel. Em razão da não obrigatoriedade deste documento, é comum encontrar contratos onde as partes dispensam a vistoria, quer seja: pela rapidez em entrar no imóvel, entender não haver necessidade de tal documento, ou, realizá-lo em momento posterior. Essa dispensa pode acarretar problemas futuros e, principalmente, desacordo entre as partes.

Outra preocupação constante é que muitos laudos seguem um padrão pré-definidos e adotam as mesmas características, mencionando apenas as nomenclaturas “EXCELENTE, BOM, REGULAR E RUIM”. Destaco que estas informações são genéricas e abrem margem para o questionamento, uma vez que, cada imóvel é único e possui as suas particularidades.

Esteja alerta para não assumir um risco que pode ser evitado, visto que a ausência de informações presumirá o bom estado do imóvel.

Todavia, a Lei do inquilinato indica quais obrigações legais são estabelecidas tanto ao locador, quanto ao locatário, vejamos:

Art. 22. O locador é obrigado a:

*I - **entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;***

*V - **fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;***

Em contrapartida:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

*II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo **tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;***

*III - **restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;***

Dessa forma, para que o locatário cumpra a sua obrigação legal de restituir o imóvel no estado em que o recebeu, a vistoria é indispensável, pois é uma direção para identificar se o desgaste foi causado por um mau uso do locatário, ou um desgaste natural, isto é, uma degradação já esperada pelo decurso do tempo.

Vale destacar que a vistoria inicial e final pode ser realizada por um profissional especializado no ramo, ou também ser feita através de um corretor imobiliário. Nestas duas hipóteses, é sempre bom estar acompanhado por testemunhas para identificar se o imóvel condiz com a descrição real da vistoria, do contrário, poderá o locatário impugnar este documento.

Além disso, o locador tem o direito de recusar receber as chaves se o imóvel não for recebido no mesmo estado em que o entregou.

Levando em consideração os aspectos acima apresentados, é primordial que as partes envolvidas mantenham regularmente um histórico do imóvel com fotos, vídeos e informações relevantes no decurso da locação, bem como registrar eventuais problemas.

Em regra geral, este documento, não menos importante que o contrato de locação, reduz significativamente conflitos e desgastes em uma relação locatícia e serve como um “comprovante” que assegura maior equilíbrio para ambas as partes.

Afinal, ninguém merece pagar por algo que não é devido.



3. TAXAS - O QUE PODE SER REPASSADO PARA O LOCATÁRIO

Considerando se tratar de um contrato oneroso, a locação também possui diversas taxas, que geram dúvidas, tanto ao locador, à administração do imóvel e ao locatário sobre de quem é a responsabilidade.

Abaixo, listamos as mais comuns, para uma melhor compreensão da sua responsabilidade:

3.1 TAXA DE RESERVA DE IMÓVEL

Logo após a visita com manifestação de interesse, é costumeira a cobrança da chamada Taxa de Reserva por parte da imobiliária, a fim de “reservar” o imóvel por certo período de tempo, impedindo que este seja disponibilizado para outro interessado.

A Lei do Inquilinato não dispõe especificamente sobre ela, mas é entendimento do CRECI, órgão regulamentador das imobiliárias e corretores, que se trata de uma cobrança ilegal.

Porém, é possível que, ao negociar a locação, a imobiliária realize a cobrança da Taxa de Reserva, com o devido abatimento do valor no pagamento do primeiro aluguel ou, não havendo o aceite da locação, que o valor seja restituído.

3.2 TAXA REFERENTE À LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Quando intermediada por imobiliária, é prática comum a exigência de avaliação de cadastro junto aos órgãos de proteção de crédito, como SERASA, SPC e outros, bem como pesquisas de eventuais processos judiciais para maior segurança ao locador.

Essas buscas e consultas possuem custo e normalmente este é repassado ao locatário, mas de forma indevida.

As taxas para aferição de idoneidade, tanto do locatário como eventuais fiadores, e demais consultas, bem como para elaboração de contrato de locação e outros documentos, são de responsabilidade do locador, conforme o artigo 22, inciso VII da Lei do Inquilinato.

Ainda, a lei não permite que a cobrança seja repassada ao locatário.

Isto porque não se trata de um item essencial para que a locação aconteça, mas sim uma mera liberalidade do locador visando trazer-lhe maior segurança no momento da contratação e evitar possível inadimplemento.

Caso a imobiliária insista na cobrança da taxa, a simples troca de e-mails e/ou documento fornecido pela imobiliária é suficiente para abertura de processo administrativo junto ao CRECI da cidade, o que significa um risco para a empresa, podendo causar uma mancha em sua reputação e na confiança dos clientes.

3.3 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL

A Taxa de Administração de Imóvel, como o próprio nome diz, é a taxa cobrada pela imobiliária ou corretor com o fim de administrar o imóvel, contemplando serviços que visam facilitar a locação pelo proprietário do imóvel.

Essa taxa costuma abranger serviços como divulgação dos imóveis disponíveis para locação em redes sociais e sites próprios, publicidade em portais imobiliários, assistência jurídica e cobrança em caso de inadimplência, elaboração de documentos pertinentes à locação, dentre outros, variando para cada imobiliária ou profissional.

Este é um serviço contratado pelo proprietário e então locador e, portanto, deve ser este o responsável por arcar com as despesas.

A Lei do Inquilinato deixa claro se tratar de uma responsabilidade do locador, não havendo opção de repasse ao locatário pelo seu pagamento.

3.4 TAXA DE VISTORIA

O Laudo de Vistoria Inicial, já abordado anteriormente com mais detalhes, é o documento que faz parte do contrato de locação e descreve, de forma minuciosa, as condições iniciais do imóvel.

A Lei do Inquilinato determina ser de responsabilidade do locador o fornecimento desse documento ao locatário quando este o solicita, conforme disposto no artigo 22, V, da Lei do Inquilinato.

Sendo obrigação legal o fornecimento deste documento, é flagrantemente ilegal cobrar seus custos do locatário, ainda que tal vistoria seja efetuada por terceiro contratado pelo locador ou pela imobiliária.

Portanto, eventual custo para a elaboração do laudo de vistoria é de responsabilidade exclusiva do locador, não podendo este ou quem o represente, repassar a despesa para o locatário.

A insistência pela cobrança dessa taxa é passível de reclamatória também junto ao CRECI e, posteriormente ou em paralelo, solicitar judicialmente a restituição em dobro, nos termos do artigo 940 do Código Civil.

3.5 SEGURO CONTRA INCÊNDIO

O já mencionado artigo 22 da Lei do Inquilinato, que descreve as responsabilidades do locador, determina ser dele a responsabilidade do pagamento do seguro contra incêndio. Este seguro mencionado na Lei do Inquilinato visa salvaguardar danos especialmente estruturais em caso de fogo e outros desastres naturais, e não os móveis que guarnecem o imóvel, em especial os do locatário.

Porém, o inciso VIII dispõe ser possível o repasse da responsabilidade ao locatário, desde que descrito em contrato.

A contratação do seguro costuma ser feita de forma anual. Caso o Locatário seja responsável e opte pela rescisão do contrato de locação antes do término da aplicação da apólice, o locatário não terá direito à restituição do período já pago, mas não utilizado.

Os termos da apólice do seguro, tais como beneficiário e o valor, também devem ser acordados entre as partes. Costuma-se considerar o valor venal do imóvel para o valor e, em casos de locação intermediadas por imobiliárias, consegue-se parcelamento do pagamento.

3.6 TRIBUTOS E IMPOSTOS (IPTU)

Assim como o seguro incêndio, a Lei determina ser de responsabilidade do locador o pagamento das taxas, tributos e impostos que recaem sobre o imóvel, podendo transferir ao locatário mediante determinação contratual.

Os Tributos e Impostos devem ser cobrados apenas pelo período em que se deu a locação. Assim, se, por exemplo, o locatário opta pelo pagamento da taxa única do IPTU e rescinde o contrato antes do término do ano, é cabível a solicitação de restituição do valor pago a maior.

O mais comum dos impostos repassados ao locatário é o IPTU, mas outros podem ser aplicados, de acordo com o município e Estado.

Vale ressaltar que a Taxa de Lixo ou Coleta de Resíduos Sólidos, diferindo a nomenclatura a depender do município, não se enquadra nesta situação. Esta é tida

como uma despesa ordinária, ou seja, de uso do imóvel. Ao residir no imóvel, o locatário faz uso do serviço de coleta de lixo e, conseqüentemente, deve se responsabilizar pelo pagamento, mesmo que não haja disposição em contrato.



3.7 FUNDO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEL (FCI)

O Fundo de Conservação de Imóvel é comumente aplicado em contratos que possuem uma imobiliária como intermediadora e administradora do imóvel.

Trata-se do pagamento mensal de taxa fixada perante percentual do valor do aluguel, a ser retido em conta da imobiliária e, ao final da locação, deverá ser corrigido pelo índice da poupança ou outro índice fixado em contrato. Este valor poderá ser utilizado para abatimentos finais, como aluguel e demais encargos, ou ainda para suprir eventuais danos no imóvel.

Não havendo valores devidos pelo locatário, o Fundo de Conservação do Imóvel deverá ser restituído ao locatário, acrescido dos eventuais rendimentos tidos no período.

Esta cobrança não encontra embasamento legal específico, porém, os doutrinadores brasileiros dispõem que a exigência da cláusula de conservação do imóvel e a cobrança de valores para, no momento da restituição do imóvel, garantir os devidos reparos, se assemelham à garantia contratual da caução mas feita de forma parcelada.

Caso a locação já possua garantia, tal como Fiança, Seguro Fiança, Título de Capitalização ou Depósito Caução, haveria um impedimento legal pela utilização também do Fundo de Conservação de Imóvel.

Segundo o artigo 37, parágrafo único da Lei do Inquilinato, o locador não pode exigir duas garantias num mesmo contrato, sendo possível, inclusive, de contravenção penal. Dessa forma, a cobrança do Fundo de Conservação de Imóvel é ilegal caso haja uma garantia já determinada em contrato.

3.8 TAXA DE CONDOMÍNIO

A Lei do Inquilinato divide as taxas de Condomínio em ordinárias e extraordinárias.

Por ordinárias, entende-se as despesas necessárias para administração do condomínio, ou seja, tudo que for referente aos gastos necessários para manter a estrutura oferecida ao condômino.

A Lei do Inquilinato relaciona o que são estas despesas no parágrafo primeiro do artigo 23. Abaixo vejamos alguns gastos definidos como despesas ordinárias:

Água, esgoto, luz e força utilizadas nas áreas comuns do condomínio;
Manutenção de elevadores e interfones, equipamentos hidráulicos, eletrônicos e mecânicos;
Manutenção de área de lazer, como quadras, piscinas, e outras área de uso comum.
Materiais de limpeza e outros produtos necessários para a manutenção do condomínio.
Salários dos colaboradores, vale-transporte e refeição entre outros, contribuição previdenciárias – FGTS, INSS;
Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

Já as despesas extraordinárias são todos os gastos que não estejam ligados à rotina do condomínio, ou seja, todas as despesas que surgem de forma eventual e que não foram previstas no orçamento.

O artigo 22, parágrafo único da Lei do Inquilinato dispõe se tratar de despesas extraordinárias:

Gastos com decoração e paisagismo nas áreas de uso comum;
Instalação de equipamentos de segurança e contra incêndios;
Pintura de fachadas e outros detalhes relacionados à conservação da estrutura;
Reformas na parte elétrica e hidráulica, bem como outras estruturas para manter o local apto para residir;
Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
Constituição de fundo de reserva.

A Lei do Inquilinato determina que as despesas extraordinárias do condomínio são de responsabilidade do locador. Além disso, despesas como indenizações trabalhistas e previdenciárias e a reposição do fundo de reserva também são destinadas ao locador desde que aconteçam em data anterior ao início da locação do imóvel.

Já as despesas ordinárias são de responsabilidade do locatário.

Na prática, considerando que ambas as cobranças, despesas ordinárias e extraordinárias, são feitas em parcela única mensal para repasse ao condomínio, as partes precisam acordar como se dará o abatimento do valor pago a maior pelo locatário ou o reembolso do locador.

Pode-se incluir tratativa sobre o assunto no próprio contrato de locação.

TAXAS DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR	TAXAS DE RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO
Taxa de Reserva de Imóvel	Seguro Contra Incêndio, desde que haja disposição contratual
Taxas referente à locação (aferição de idoneidade e para elaboração contratual)	Taxas e Tributos, desde que haja disposição contratual
Taxa de Administração do Imóvel	Contas de Consumo (água, luz, internet)
Elaboração de Laudo de Vistoria Inicial	Taxa de Condomínio - despesas ordinárias
Taxa de Condomínio - despesas extraordinárias	

4. O QUE UM BOM CONTRATO PRECISA TER?

O contrato de locação é o documento que formaliza o aluguel do imóvel, ao passo que estabelece obrigações e direitos para todas as partes envolvidas. O contrato de locação deve estar em conformidade com a Lei do Inquilinato, para a proteção da integridade do imóvel e resguardo do locatário.

Bons contratos devem garantir segurança à todas as partes envolvidas, afinal, tanto o locador quanto o locatário são clientes valiosos, devem responder às principais dúvidas, assim como guiar decisões para evitar desgastes e possíveis ações judiciais, além de indicar as sanções que serão aplicadas em caso de deterioração do imóvel, abandono, desistência do contrato, inadimplemento, entre outros problemas que podem ocorrer.

É de suma importância que algumas informações estejam previstas no contrato de locação para proteção dos interesses das partes. Como por exemplo, a qualificação dos envolvidos com as informações e dados pessoais, a descrição do bem, modalidade de locação e vigência, os valores e condições de pagamento, obrigações e prazos a cumprir, penalidades, retratação e a garantia contratual.

Embora não haja obrigatoriedade, é recomendado que o contrato de locação seja escrito, para evitar o erro de esquecimento pelas partes do que foi acordado.

Além disso, com exceção da caução, todas as demais modalidades de garantia exigem um contrato escrito para que tenham validade e possam ser usadas.

A Lei do Inquilinato prevê, nos artigos 22 e 23, as obrigações do locador e do locatário, mas a lei não prevê tudo, muito do que está escrito pode ser renegociado no contrato, de acordo com o interesse das partes.

Para que sua imobiliária possa utilizar um contrato bem elaborado, é essencial que seja realizado e, às vezes até revisado por profissional com conhecimentos aprofundados na área, capaz de identificar falhas que outros não conseguem.

Se o contato for bem redigido, com regras que seguem corretamente as leis aplicáveis, será quase impossível ter alguma cláusula anulada por um juiz, como autorizado pelo artigo 45 da Lei do Inquilinato.

Vale lembrar, também, que, em caso de dúvidas em relação à determinada cláusula do contrato, o Código Civil prevê que o documento será interpretado em favor de quem não o redigiu (art. 113, §1º, IV).

Da mesma forma que a imobiliária é a detentora da capacidade e experiência para a boa administração de imóveis, o advogado precisa estar diretamente envolvido na elaboração e revisão dos contratos. Além do fato de que a figura do advogado presente nas negociações trazer mais confiabilidade para o negócio e para a imobiliária, certamente será capaz de evitar muitos problemas.

4.1 PARA A PROTEÇÃO DO LOCATÁRIO

É importante que, no contrato de locação, conste a descrição de quais são as taxas e contas de consumo de responsabilidade do locatário e quais serão de responsabilidade do locador, como IPTU, taxa de consumo de água e energia etc.

Ainda, considerando que, segundo a Lei do Inquilinato, ao final da locação o locatário deve entregar o imóvel no mesmo estado que o encontrou, é importante que o contrato esteja acompanhado do laudo de vistoria, com as informações detalhadas do estado atual do imóvel e os danos preexistentes, para que o locatário não seja responsabilizado por um dano que não causou.

Além disso, a Lei do Inquilinato dispõe que a restituição do imóvel ao fim da locação deve estar no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. Sendo assim, a informação de que os danos do imóvel serão reparados, exceto os causados pelo tempo e uso normal, é importante para preparação e proteção do locatário.

4.2 PARA A PROTEÇÃO DO LOCADOR

Da mesma forma, para proteger os interesses do locador, também é importante que exista a descrição da responsabilidade de cada uma das partes, bem como que o contrato esteja acompanhado pelo laudo de vistoria. Além disso, um dos itens importantes a constar no contrato de locação é de que o locatário não poderá realizar qualquer modificação sem autorização prévia do locador.

É necessário que no contrato conste como se dará o reajuste do aluguel e qual índice será utilizado, bem como a modalidade e prazo de pagamento, o valor da multa e encargos em caso de inadimplemento e descumprimento contratual.

Essas informações garantem o direito de indenização do locador caso haja atraso no pagamento ou qualquer problema de descumprimento do contrato por parte do locador.

4.3 PARA A PROTEÇÃO DA IMOBILIÁRIA

A imobiliária é responsável por intermediar a relação entre o locador e locatário. Por isso, a transparência para ambos os clientes é essencial para a realização de um negócio seguro e para o fortalecimento da reputação da empresa para com eles.

Em relação aos contratos de administração, muitas vezes, a imobiliária consta também como Representante Legal do locador, por isso é importante que o contrato de administração entre o locador e a Imobiliária seja específico e detalhado, indicando quais são as atribuições da Imobiliária e como se dará o repasse do valor do aluguel e demais encargos pagos pelo locatário ao locador.

De qualquer forma, é essencial que a Imobiliária, caso seja representante legal do locador no que tange ao imóvel, tenha uma equipe jurídica especializada para analisar e dar consultoria quando for necessário, a fim de evitar problemas judiciais e, quando não for possível, solucioná-los da melhor maneira possível.

5. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO - COMO BLINDAR A IMOBILIÁRIA CONTRA DANOS

Quando um proprietário busca uma imobiliária para tratar da locação de seu imóvel, ele assina um contrato. Além disso, no contrato ou em apartado, ele cede à empresa alguns poderes para administrar os trâmites do negócio em seu nome e, em contrapartida, obriga-se a um pagamento pela prestação de serviços.

O contrato de administração imobiliária é considerado de natureza complexa. Isto é, ele é fruto da combinação indissociável dos contratos de prestação de serviços (Art. 593 do C.C.), mandato (Art. 653 C.C.) e corretagem (Art. 722 do C.C. e Lei 6.530/78). Por isso, essa é uma relação repleta de exigências e cuidados que devem ser tomados. Desse modo, aquele instrumento particular assinado pelas partes com o nome de administração imobiliária, na verdade são várias contratações.

5.1 PRIMEIRO TIPO CONTRATUAL: CORRETAGEM DE IMÓVEIS

Por este contrato o corretor deve realizar operações imobiliárias, como compra e venda ou locação, operando como agente facilitador ao estabelecer o contato de pessoas que desejam realizar negócios imobiliários.

A corretagem de imóveis requer a elaboração de contrato padrão (Art. 16, inc. VI da Lei 6.530/78). Além disso, o contrato de corretagem pode ser classificado como um contrato acessório, ou seja, depende, para sua concretização, da realização de outro contrato (contrato

de compra e venda ou um contrato de locação), classificando-se, portanto, como contrato de resultado, e não apenas como contrato meio.

5.2 SEGUNDO TIPO CONTRATUAL: MANDATO

De acordo com o Código Civil, na parte do mandato, a imobiliária pode ser responsável por indenizar o proprietário. Ou seja, em casos de conduta culposa por parte da empresa – artigo 667 do referido Código:

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

Ademais, é responsabilidade da imobiliária realizar a locação com todas as cautelas e segurança ao proprietário. Outrossim, deve munir-se da prova dos atos de prevenção à inadimplência realizados e que as garantias ao pagamento de aluguéis atrasados estão corretas.

Caso a imobiliária insista em fechar negócio a todo custo, deixando de lado certas exigências, como comprovações de renda ou documentos e comprovação dos bens do fiador, e houver a necessidade de acionamento do fiador com a consequente não localização de bens, a imobiliária pode ser responsabilizada pela inadimplência contratual e terá que arcar com os prejuízos

Não obstante, não é de responsabilidade da imobiliária o pagamento de aluguéis, taxas condominiais ou outras taxas caso ela tenha agido dentro da lei, informando as partes sobre suas obrigações.

5.3 TERCEIRO TIPO CONTRATUAL: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços contratados são os de administração de imóveis ou, em outras palavras, de gestão da propriedade imobiliária.

O prazo máximo do contrato de prestação de serviços é de quatro anos, conforme dispõe o Art. 598 do C.C. Importante esclarecer que o contrato de administração e o de locação são interdependentes, de modo que é possível celebrar o primeiro sem a locação, ou manter a locação rescindindo o contrato de administração de imóveis.

Este último pode prever multa em caso de rescisão antecipada, sem culpa da administradora de imóveis. Geralmente trazem multa equivalente a três vezes a taxa de administração, quando ausente a justa causa.

Nesse caso, se houver previsão expressa de multa pela rescisão sem culpa, ficará afastada a multa do Artigo 603, que na maior parte dos casos, sobretudo naqueles em que o contrato está no início, é mais benéfica ao administrador.

O Artigo 603 dispõe que, se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe caberia desde então até o termo legal do contrato.

Todas essas medidas, todavia, devem ser renovadas a cada ano, garantindo que não houve problemas durante o contrato. Isso, porque é necessário saber se todas essas garantias continuam assegurando o proprietário do imóvel. No mais, é possível evitar incômodos e manter a reputação profissional da imobiliária por meio de medidas simples:

Análise as certidões de imóveis	Elas vão dizer se a propriedade está impedida de ser vendida ou se está averbada para usufruto de pessoa diversa do proprietário;
Visite o Imóvel	Por mais que o proprietário repasse as informações, convém comprová-las visitando a propriedade que será negociada;
Verifique se o imóvel tem dívidas	Em caso de venda, o comprador tem o direito de saber se existem parcelas restantes de financiamento ou dívidas com o condomínio ou o IPTU;
Verifique o grau de endividamento do vendedor	A fim de evitar situações de fraude na compra e venda, verifique a existência de ações de cobrança ou execuções em desfavor do mesmo;
Análise a situação do locatário	É seu dever verificar se o interessado pode pagar as despesas do bem, da mesma forma, verifique a existência de negativas, ações judiciais de cobrança ou execuções em desfavor do mesmo;
Análise a situação do fiador	Em caso de locação com garantia por fiador, verifique se os imóveis apresentados como propriedade do fiador pessoal ou como caução de bem imóvel possuem algum tipo de restrição em cartório ou judicial.

6. ADMINISTRAÇÃO DE COBRANÇAS JUDICIAIS E DEFESAS ADMINISTRATIVAS

Seguindo todas as dicas aqui apresentadas, bem como com o auxílio de um bom time de advogados especializados, com certeza será possível evitar muitos problemas. No entanto, as relações contratuais são formadas por pessoas, e lidar com pessoas não é uma ciência exata.

Em algum momento, alguém irá falhar, e essa falha pode ocasionar processos judiciais, seja por inadimplemento, questionamento de cláusulas contratuais etc., ou ainda, denúncias administrativas.

Se você deseja redobrar os mecanismos de defesa contra esses problemas judiciais e consequentemente, evitar manchas na reputação da empresa, é essencial que você invista em uma boa consultoria jurídica, para que possa recorrer ao mínimo sinal de perigo e, quando não for possível evitar, para obter a melhor defesa para a empresa.

Se você já tem um passivo judicial ou a necessidade de ingressar com ação judicial, é essencial que o caso seja entregue nas mãos de profissionais capacitados, com a expertise e habilidade organizacional para lidar e auxiliar na resolução dos litígios.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A Lei 6.530/78, que deu a segunda regulamentação à profissão de corretor de imóveis, prevê uma série de ações que são proibidas para os profissionais e imobiliárias.

Entre elas estão:

Prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
Anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
Anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
Violar o sigilo profissional; negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
Praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção.

Neste último, podemos citar a exigência, por exemplo, do pagamento de taxas indevidas, como listadas no capítulo 3 do presente E-book, e a exigência de dupla garantia.

Ao praticar essas ações vedadas, a legislação prevê sanções que podem ocorrer em âmbito administrativo, como o cancelamento do registro profissional, ou chegar até mesmo a consequências na Justiça Comum.

Optando pela esfera administrativa, qualquer cidadão pode fazer uma denúncia junto ao CRECI do estado por conduta em desconformidade com as regras da profissão contra um corretor de imóveis ou uma imobiliária.

Após a apresentação da denúncia, é instaurado um processo disciplinar e, em havendo provas, é aplicada uma penalidade.

Além da denúncia feita por um cidadão, o corretor ou a imobiliária também poderá responder por um processo disciplinar decorrente de Auto de Infração lavrado pelo Agende de Fiscalização do próprio CRECI.

A Lei 6.530/78 prevê, no artigo 21, que compete ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis aplicar aos corretores e imobiliárias as seguintes sanções disciplinares:

I – Advertência verbal;
II – Censura;
III – Multa;
IV – Suspensão da matrícula, por até 90 dias;
V – Cancelamento da inscrição.

Para aplicação das penalidades listadas acima, considera-se cada caso, para analisar se a falta cometida pelo profissional ou imobiliária foi leve ou grave, sendo que a reincidência no mesmo erro provocará a agravação da penalidade.

Além disso, a aplicação de multa poderá ser cumulada com qualquer outra das penalidades.

Em caso de suspensão, a pena será anotada no documento do profissional. A não apresentação do documento legal pode acarretar o cancelamento da inscrição.

Por isso, ainda que a contratação da imobiliária se dê por parte do Locador, é importante que o corretor ou imobiliária se atente para contratos e negócios que respeitem a legislação vigente.

Em relação aos contratos em geral, o artigo 422 do Código Civil é taxativo ao impor a observação dos princípios da probidade, que representa integridade, honestidade e retidão de conduta e boa-fé, inclusive nas fases pré e pós contratual.

Cabe salientar, que o auxílio de um profissional do direito em caso de necessidade de defesa administrativa é mais do que recomendado, é necessário.



8. A LGPD PARA IMOBILIÁRIAS

Empresas que possuem dados pessoais de clientes, como é o caso de imobiliárias, precisam se preparar para lidar, na prática, com a adaptação dos seus bancos de dados e a nova regulamentação para não sofrerem com sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) veio para garantir a proteção dos dados pessoais, ela estabelece regras sobre coleta, armazenamento, tratamento e compartilhamento de dados por empresas, com penalidades para o não cumprimento da norma.

As penalizações por conta de irregularidades ocorrem em forma de multas que podem chegar a 2% do faturamento anual, com limite máximo de até R\$ 50 milhões.

No contexto da LGPD, dados pessoais são aqueles que contêm informações relacionadas à pessoa natural, e tratamento de dados são todas as operações que envolvem coleta, classificação, acesso, reprodução, processamento, armazenamento, controle da informação ou eliminação de dados.

As imobiliárias lidam diretamente com dados pessoais de clientes, como endereços, contas bancárias, entre outras informações que são necessárias para compra ou aluguel de um imóvel.

Independentemente se a coleta desses dados é feita por meios digitais ou físicos, essas empresas precisam se adequar à nova realidade imposta pela lei.

O compartilhamento de dados entre imobiliárias ou corretores precisa ter o consentimento do titular para evitar multas e outros possíveis desdobramentos negativos. Cada processo que envolva dados de clientes deve ser regularizado de acordo com a lei.

Para que as imobiliárias se adaptem à LGPD sem intercorrências, é necessário aprimorar processos internos de dados, treinar toda a equipe de colaboradores para lidar com as novas demandas e, principalmente, fazer um mapeamento interno de dados. Assim será possível ter uma noção de quantas informações pessoais têm em sua base. É essencial obter orientação e auxílio junto a uma equipe de advogados especializados, realizar a adequação à Lei, bem como aderir à política de privacidade necessária no sítio eletrônico empresarial. Assim, além da proteção jurídica aos dados dos clientes, aumentará a confiança no profissionalismo e ética da sua empresa. Atualmente, estar em conformidade com as leis é um diferencial no mercado e valoriza a sua empresa.

BIBLIOGRAFIA

DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. V.3., 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FARIAS, Cristiano e **ROSENVALD**, Nelson. Curso de Direito Civil: contratos, teoria geral e contratos em espécie. 15ª ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

GOMES, Orlando. Contratos, 27ª ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: GEN, 2019.

MARIN, Luiz Fernando. “Reflexões sobre os contratos de administração de imóvel”. In **AMORIM**, José Roberto e **ELIAS FILHO**, Rubens. Estudos avançados de direito imobiliário. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

VENOSA, Silvio de Santo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 14ª Edição, 2015.