

MANUAL DE ATENDIMENTO JURÍDICO A MIGRANTES E REFUGIADOS

Promoção



FUNDO DA
OIM PARA O
DESENVOLVIMENTO



Parceiros



MATTOS FILHO >
Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados



Este Manual foi construído de maneira colaborativa e horizontal pela Rede Nacional de Assistência Jurídica a Migrantes e Refugiados. A escolha dos temas e formato buscou privilegiar a troca de experiências entre as organizações e resultou de uma série de oficinas de trabalho nos anos de 2020 e 2021.

As opiniões contidas nos capítulos desse manual são de seus autores e não traduzem posições da Organização Internacional para as Migrações ou da Defensoria Pública da União.

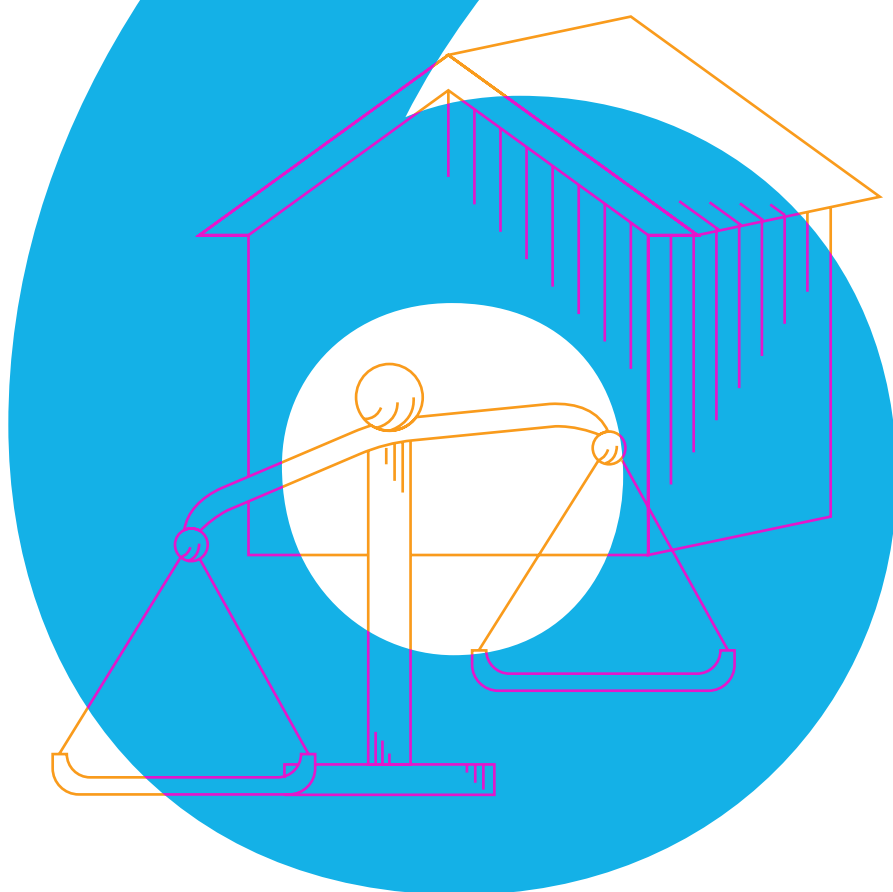
capítulo 6 de 18

- 1 Cuidados básicos no atendimento de pessoas em situação de vulnerabilidade
- 2 Documentos brasileiros para migrantes e refugiados
- 3 Alteração de assentamento de pessoa migrante ou refugiada
- 4 Aspectos básicos do Direito de Família brasileiro
- 5 Direito do Trabalho: violações trabalhistas e rescisão contratual

6 Direito Imobiliário: direitos e deveres do locatário

- 7 Revalidação de diplomas emitidos no exterior
- 8 Procedimentos complementares junto ao CONARE
- 9 Preparação para entrevistas de elegibilidade junto ao CONAR
- 10 Audiências de custódia e atendimento jurídico à pessoa migrante ou em situação de refúgio no Brasil
- 11 Crianças e adolescentes migrantes e refugiados separados ou desacompanhados
- 12 Migrantes e refugiados pertencentes ao grupo LGBTQI+
- 13 Migrantes indígenas: principais demandas, particularidades e dificuldades
- 14 Atendimento a mulheres e meninas em situação de violência
- 15 Xenofobia e racismo: encaminhamentos jurídicos
- 16 Atendimento a vítimas de trabalho análogo ao escravo
- 17 Atendimento a vítimas de tráfico de pessoas
- 18 Migrantes e refugiados em conflito com a lei

DIREITO IMOBILIÁRIO: DIREITOS E DEVERES DO LOCATÁRIO

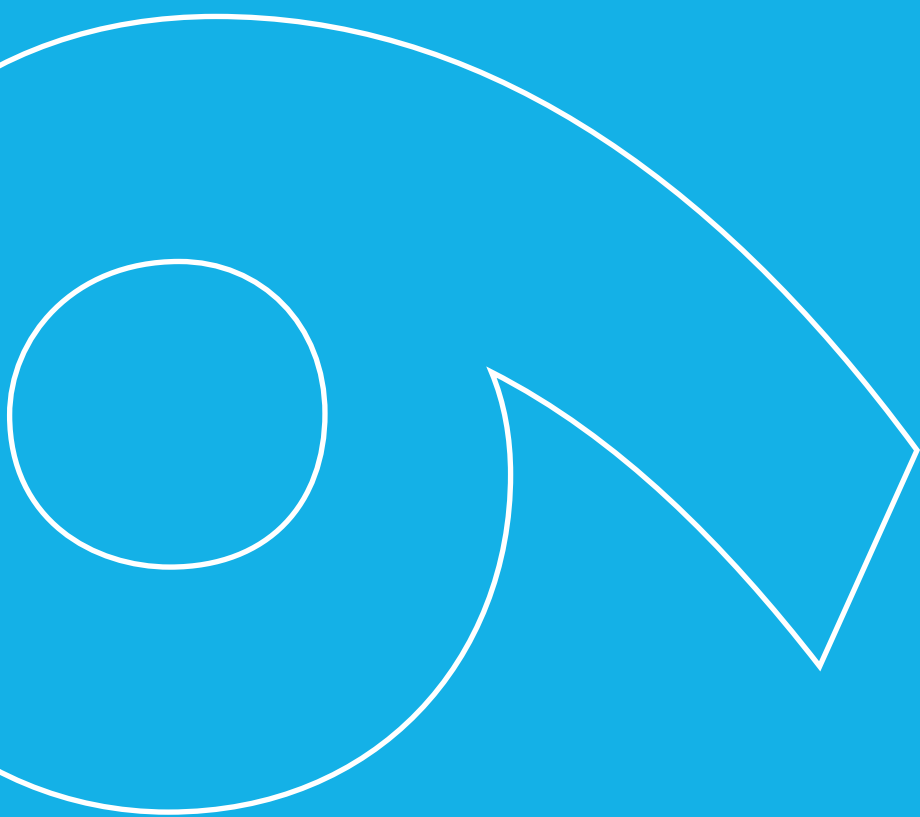


Organização responsável: **Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

Autoras e autores: **Bárbara Correia Florêncio Silva, Bianca dos Santos Waks, Carolina Bigulin Paulon Moreno, Fernando Rafael Saraiva Issa, Leticia Ueda Vella, Marcela Venturini Diorio, Mariana Spoto Cobra, Paula de Souza Gonçalves, Stefano Motta e Yvilla Diniz Gonzalez**

Revisão e edição: **Livia De Felice Lenci**

capítulo



**MANUAL DE
ATENDIMENTO
JURÍDICO
A MIGRANTES E
REFUGIADOS**

**DIREITO
IMOBILIÁRIO:
DIREITOS E DEVERES
DO LOCATÁRIO**



As opiniões expressas nessa publicação são dos autores e não refletem necessariamente as opiniões da Organização Internacional para as Migrações (OIM) e da Defensoria Pública da União (DPU) ou de qualquer outra organização à qual os autores possam estar profissionalmente vinculados. As denominações utilizadas no presente relatório e a maneira como são apresentados os dados não implicam, por parte da OIM ou da DPU, qualquer opinião sobre a condição jurídica dos países, territórios, cidades ou áreas, ou mesmo de suas autoridades, nem tampouco a respeito da delimitação de suas fronteiras ou limites.

A OIM está comprometida com o princípio de que a migração segura, ordenada e digna beneficia os migrantes e a sociedade. Por seu caráter de organização intergovernamental, a OIM atua com seus parceiros da comunidade internacional para: ajudar a enfrentar os crescentes desafios da gestão da migração; fomentar a compreensão das questões migratórias; alentar o desenvolvimento social e econômico através da migração; e garantir o respeito à dignidade humana e ao bem-estar dos migrantes.

Organização Internacional para as Migrações (OIM) – Brasil
SAS Quadra 05, Bloco N, Ed. OAB, 3º Andar
Brasília-DF - 70070-913
iombrasil@iom.int

ORGANIZAÇÃO INTERNACIONAL PARA AS MIGRAÇÕES (OIM)

Chefe da Missão da OIM no Brasil

Stephane Rostiaux

DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO (DPU)

Defensor Público Geral Federal

Daniel de Macedo Alves Pereira

Secretário-Geral de Articulação Institucional

Gabriel Saad Travassos do Carmo

Secretária de Ações Estratégicas

Roberta Pires Alvim

Expediente Técnico

Coordenação do projeto

João Chaves, Marcelo Torelly e Natália Maciel

Organização e revisão de conteúdo

Livia De Felice Lenci

Pesquisa original desse capítulo

Bárbara Correia Florêncio Silva, Bianca dos Santos Waks, Carolina Bigulin Paulon Moreno, Fernando

GT Migrações, Apatridia e Refúgio

João Freitas de Castro Chaves (coordenador)

Gustavo Zortéa da Silva

Edilson Santana Gonçalves Filho

Matheus Alves do Nascimento

João Paulo de Campos Dorini

Rafael Saraiva Issa, Leticia Ueda Vella, Marcela Venturini Diorio, Mariana Spoto Cobra, Paula de Souza Gonçalves, Stefano Motta e Yvilla Diniz Gonzalez

Projeto gráfico e diagramação

Igor de Sá

Revisão de língua portuguesa

Ana Terra

O Manual de Atendimento Jurídico a Migrantes e Refugiados faz parte do projeto “Construindo e Fortalecendo a Capacidade de Atores Locais para Abordarem a Migração em Coordenação com as Autoridades Federais no Brasil” financiado pelo Fundo da OIM para o Desenvolvimento.

SUMÁRIO

1_INTRODUÇÃO	7
2_LEGISLAÇÃO FEDERAL	7
2.1 Lei de Locação	7
3_PRINCIPAIS DEMANDAS	8
3.1 Contrato de locação	8
3.2 Condutas abusivas do locador: possíveis repercussões penais	20
3.3 Conclusão	23
4_SOLUÇÕES, ENCAMINHAMENTOS E PROVIDÊNCIAS	24
4.1 Mediação e conciliação	24
4.2 Processo judicial	26
5_QUESTÕES DE GÊNERO QUE PERMEIAM O ACESSO À MORADIA	34
5.1 Medidas voltadas à garantia do direito à moradia para mulheres em situação de violência	35
6_ENCAMINHAMENTOS EXTERNOS	36
1_ANEXO 1	38
MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO	38

SIGLAS E ABREVIATURAS

CEJUSC	Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CRAS	Centro de Referência da Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
FGV	Fundação Getulio Vargas
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ONU	Organização das Nações Unidas
RG	Registro Geral
RNM	Registro Nacional Migratório
TED	Transferência Eletrônica Disponível

1_INTRODUÇÃO

O acesso à moradia é um direito fundamental garantido não só pela Constituição Federal de 1988, que o inclui no rol de direitos sociais do artigo 6º, como também pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, que estabelece que:

Art. XXV. Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis.

Adicionalmente, o Comentário Geral nº 4 do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas (ONU) entende que o direito à moradia adequada não se limita ao abrigo do indivíduo, vez que está diretamente ligado aos direitos à vida, segurança, paz e dignidade.

Assim, para ser efetivado, o direito à moradia digna deve englobar sete elementos fundamentais: i) segurança da posse; ii) condições de habitabilidade; iii) disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; iv) localização adequada; v) adequação cultural; vi) não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; e vii) custo acessível.¹

Este capítulo apresenta regras básicas do Direito Imobiliário brasileiro, especificamente nas relações entre locador e locatário, a fim de, partindo da centralidade da autonomia dos atendidos, contribuir para que refugiados e migrantes tenham mais instrumentos para firmarem relações locatícias seguras.

2_LEGISLAÇÃO FEDERAL

2.1 Lei de Locação

As locações (residenciais ou comerciais) são reguladas pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei de Locação).² Apesar do caráter privado das relações locatícias, essa lei contém normas de natureza pública e, portanto, **imperativas**, que objetivam a proteção das partes em vista do **interesse social envolvido**.

1 — BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada. Brasília, 2013.

2 — BRASIL. Presidência da República. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 1º maio 2021.

Contrato x Lei de Locação

São nulas as condições do contrato de locação que sejam contrárias aos objetivos da Lei de Locação, tendo as partes liberdade para negociar apenas nas hipóteses e nos limites permitidos pela norma.

É bastante comum entre migrantes e refugiados o desconhecimento sobre a Lei de Locação e suas disposições, de modo que muitos se submetem a contratos em condições abusivas e ilegais sem saber que podem buscar reparação jurídica quando forem prejudicados.

Nesse mesmo sentido e com consequências similares, há o desconhecimento sobre a possibilidade de negociação dos termos do contrato de locação pelas partes. Em muitos casos, a pessoa migrante ou refugiada não se vê em condição de igualdade com o locador. Via de regra, isso ocorre por dois fatores: i) por entenderem que a propriedade do imóvel dá ao locador o direito de dispor livremente sobre os termos da locação; e ii) por não se sentirem aptos à negociação, seja pela barreira linguística ou pelo desconhecimento dos costumes e das normas locais, seja por um sentimento de inferioridade pela condição de migrante ou refugiado, ou ainda pela vulnerabilidade social e econômica, entre outros.

Assim, é papel de quem se propõe a oferecer atendimento jurídico a essa população também atuar previamente à assinatura do contrato educando e informando o público sobre as proteções legais e o direito de negociação, de tal forma que o indivíduo se sinta fortalecido e capacitado para exercer seus direitos. A atuação prévia pode ocorrer de maneira individual, caso a caso, ou com alcance coletivo através de ações informativas com as comunidades.

3_PRINCIPAIS DEMANDAS

3.1 Contrato de locação

3.1.1_Forma

É sempre recomendável a celebração de um contrato de locação **por escrito** para determinar as condições da locação, tais como o prazo, o valor do aluguel e o índice de correção, entre outros direitos e obrigações das partes.

No entanto, contratos verbais também são aceitos, desde que observem as regras

da Lei de Locação. Em caso de conflito entre o que foi acordado verbalmente e as disposições da Lei de Locação, as partes deverão comprovar as condições comerciais que combinaram, o que nem sempre é fácil. A falta de comprovação das condições acordadas pode trazer prejuízos ao locatário, que pode ser obrigado a desocupar o imóvel antes do prazo contratado e/ou pagar um valor diferente daquele que havia sido combinado com o locador.

Para assegurar os direitos do locatário, recomenda-se que, na assinatura do contrato de locação, sejam exigidas informações básicas sobre o locador, como nome completo, endereço residencial, cópia da carteira de identidade, telefone de contato e e-mail.

Quando se trata de locatário migrante ou refugiado, o contrato por escrito é ainda mais importante, pois, caso haja barreira linguística, será possível buscar assistência para a tradução do documento antes de assiná-lo.

Algumas culturas valorizam fortemente os acordos verbais em seus países de origem e, portanto, é essencial que durante o atendimento jurídico seja ressaltada a importância do documento formal na sociedade e cultura brasileiras.

3.1.2_Prazo

O contrato de locação pode ser celebrado por qualquer prazo. Em geral, as locações residenciais são acordadas pelo prazo mínimo de 30 meses, pois, se inferiores a esse prazo, a retomada do imóvel pode ser mais difícil para o locador (vide item 3.2.5).

É importante que a negociação estipule um prazo que faça sentido para o locatário, a fim de evitar o pagamento de multas ou a retenção de eventual valor pago a título de garantia.

3.1.3_Aluguel e correção

É livre a determinação do valor do aluguel e, também, do índice de correção pela inflação, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

A correção do aluguel é feita anualmente. Em geral, os contratos de locação adotam o Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), mas outros índices poderão ser adotados por convenção das partes.

O pagamento do aluguel é devido no dia de vencimento estipulado no contrato de locação ou, quando não houver data estabelecida no contrato, até o 6º dia útil do mês subsequente ao vencido, não podendo ser exigido pelo locador em data anterior à estabelecida.

Se for constituída garantia em favor do locador, o vencimento do aluguel somente ocorrerá no mês subsequente àquele da utilização do imóvel.

Apenas nas hipóteses de i) não ser constituída nenhuma garantia ao contrato e ii) a locação ser feita por temporada (até 90 dias) é que o locador poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

O aluguel poderá ser pago por meio de depósito bancário, transferência eletrônica disponível (TED), boleto bancário ou mesmo em dinheiro.

Comprovante de pagamento

Seja qual for a forma de pagamento do aluguel e/ou dos encargos, é imprescindível que o locatário exija do locador e guarde todos os comprovantes de pagamentos realizados.

Caso o pagamento do aluguel seja feito em dinheiro, o locatário deverá exigir, no ato, a apresentação de recibo pelo locador. Esse recibo deve ser mantido durante todo o prazo de duração do contrato de locação, para que se possa facilmente demonstrar o cumprimento dessa obrigação em eventual discussão judicial com o locador.

Após três anos de vigência do contrato de locação, tanto o locador como o locatário podem propor uma ação judicial pedindo a **revisão do valor do aluguel** – para reduzir ou aumentar – a fim de ajustá-lo ao preço de mercado e/ou às condições do imóvel.

Essa possibilidade de revisão de valores não se confunde com a atualização do valor de acordo com o índice de correção monetária escolhido pelas partes no contrato de locação, conforme mencionado na seção 3.1.3.

Assim, caso o imóvel tenha se valorizado no decorrer da locação, o locador poderá pedir judicialmente o aumento do valor do aluguel para que passe a ser cobrado em conformidade com os aluguéis praticados na mesma região para imóveis similares.

Do mesmo modo, se o aluguel que vem sendo pago pelo locatário estiver mais alto que o aluguel cobrado para a locação de imóveis similares na mesma região, ou se houver a desvalorização do imóvel, o locatário poderá pedir a sua redução.

3.1.4_Encargos

As obrigações financeiras do locatário não se resumem ao pagamento do aluguel, tendo em vista que o locatário é responsável pelo pagamento de todas as despesas de consumo (água e esgoto, energia elétrica, gás), bem como, se for o caso, pelos encargos de condomínio (divisão das despesas comuns, caso o imóvel esteja localizado em edifício ou loteamento).

Ainda, é comum que as partes estipulem que o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da taxa de lixo, se houver, também fiquem por conta do locatário.

Outra despesa comumente associada à locação é a contratação de seguro patrimonial contra incêndio ou outras hipóteses de sinistro. Se o imóvel está localizado em condomínio, normalmente, a contratação do seguro é obrigatória pelo próprio condomínio e o custo é incluído na taxa condominial.

Há que observar, contudo, que esse seguro não cobre eventuais modificações internas ou reformas feitas pelo proprietário. Então, é possível que o proprietário exija do locatário a contratação de seguro complementar para garantir que o imóvel seja restituído ao estado anterior em caso de destruição.

3.1.5_Garantia

O locador pode exigir apenas uma das seguintes modalidades de garantia previstas na Lei de Locação: i) caução (móveis, imóveis ou dinheiro em valor correspondente a até três meses de aluguel); ii) fiança (pessoal ou bancária); iii) seguro fiança locatícia (garantia dada por seguradora); e iv) cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

A **caução** poderá ser apresentada na forma de bens móveis e imóveis, ou ainda em valor em dinheiro que não poderá ser superior ao montante equivalente a três meses do aluguel acordado no contrato de locação.

O valor da caução deverá ser depositado em caderneta de poupança e deverá ser devolvido pelo locador ao término da locação, com os acréscimos da poupança.

A **fiança** é uma garantia pessoal oferecida por terceiro que assina o contrato com as partes, assumindo solidariamente com o locatário as obrigações contratuais. Geralmente, o locador exige que o fiador apresente evidência de que possui patrimônio suficiente para pagar eventuais dívidas do locatário.

Caso o locatário não cumpra com as suas obrigações nos termos do contrato de locação, o locador poderá ingressar com ação de cobrança/execução contra o locatário e contra o fiador.

Tanto a **fiança bancária** quanto o **seguro fiança** são modalidades de garantia que implicam custo, geralmente alto, ao locatário. Paga-se ao banco ou à seguradora para que essas entidades garantam ao locador o pagamento dos aluguéis e encargos por período pré-determinado.

As garantias podem cobrir a totalidade do contrato ou ser renovadas anualmente. Nessas duas modalidades de garantia, ao término da locação, o locatário não poderá reaver esses valores.

A **cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento** é uma modalidade de garantia ainda pouco utilizada. Ela permite que o locatário ceda ao locador eventuais quotas que detenha em um fundo de investimento (tornando-as indisponíveis à venda a terceiros, por exemplo, durante o prazo da locação). Se o locatário descumprir suas obrigações do contrato, o locador poderá requerer a transferência dessas quotas para o seu nome.

Embora o locador possa exigir novo fiador ou a substituição da garantia caso a garantia seja reduzida ou desapareça, **em nenhuma hipótese poderá exigir mais de uma das garantias acima elencadas.**

Em qualquer caso, se a garantia não for suficiente para cobrir o valor da dívida do locatário, o locador poderá executar outros bens do locatário e/ou do fiador até o limite da dívida.

Se não houver garantia constituída, o locador poderá ajuizar ação de despejo com pedido de liminar (decisão que pode antecipar a determinação para desocupação do local em 15 dias).

3.1.6_Benfeitorias

Benfeitorias são obras e/ou reparos realizados no imóvel a fim de melhorar sua estrutura, conservá-lo ou até mesmo recuperá-lo no todo ou em parte.

As alterações no imóvel devem ser **previamente autorizadas pelo locador**, salvo nas hipóteses em que o contrato de locação estipule que o locatário está autorizado a realizar alterações no imóvel independentemente de futuro consentimento do proprietário.

A Lei de Locação distingue as benfeitorias em três espécies:

- Benfeitorias necessárias – as melhorias que têm o objetivo de conservar o imóvel ou evitar que ele se deteriore. Exemplo: a reforma do telhado de uma casa, por conta de infiltração.

- Benfeitorias **úteis** – aquelas que melhoram ou facilitam o uso do imóvel.
- Exemplo: a instalação de uma escada que interliga melhor dois ambientes, ou a abertura de janelas.
- Benfeitorias voluptuárias – são melhorias que tornam o imóvel mais agradável. Exemplo: instalação de ar-condicionado, jardim.

Como regra geral, a Lei de Locação estabelece que as benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis. No entanto, a Lei de Locação permite que as partes estabeleçam de forma diferente no contrato. Desse modo, o locatário deverá observar se seu contrato de locação prevê alguma obrigação nesse sentido antes de proceder com eventuais obras e/ou reparos, para evitar quaisquer prejuízos financeiros.

Benfeitorias necessárias

Quando se tratar de benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário para assegurar condições básicas de moradia, recomenda-se: i) enviar notificação ao locador especificando a necessidade de proceder com os reparos; ii) guardar todos os comprovantes de pagamento de serviços e/ou materiais utilizados; e iii) manter registro fotográfico das condições anteriores aos reparos efetivados.

Por fim, as **benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis**, podendo ser removidas pelo locatário ao final da locação desde que sua retirada não danifique a estrutura do imóvel.

3.1.7_Obrigações das partes

As principais obrigações do locador são as seguintes:

- entregar o imóvel para ser alugado em condições adequadas de uso;
- garantir o uso do imóvel locado de forma pacífica;
- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

- na data da entrega, fornecer descrição detalhada do imóvel, com indicação de defeitos existentes;
- entregar ao locatário recibo detalhado dos valores pagos por ele;
- pagar as taxas de administração imobiliária, de intermediações, inclusive os custos para análise de crédito do locatário ou fiador;
- pagar impostos e taxas e seguro complementar contra incêndio (exceto se as partes estipularem esses pagamentos como despesas do locatário, o que é de costume);
- mostrar ao locatário, quando este solicitar, os comprovantes relativos aos pagamentos exigidos;
- pagar as despesas extraordinárias de condomínio (ou seja, as que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício).
- As principais obrigações do locatário, por sua vez, são as seguintes:
- pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação na data acordada ou até o 6º dia útil do mês subsequente ao vencido;
- utilizar o imóvel para o uso acordado ou esperado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- devolver o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo desgastes decorrentes do seu uso normal;
- comunicar imediatamente ao locador o surgimento de qualquer dano ou defeito que o locador tenha a obrigação de reparar, bem como invasões ou ameaças de invasão de terceiros;
- realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelo próprio locatário, seus dependentes, familiares, visitantes ou representantes;
- não alterar a forma interna ou externa do imóvel sem a autorização prévia e por escrito do locador;
- entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou

exigência de autoridade pública, ainda que destinada ao locatário;

- pagar as contas de telefone e de consumo de energia, luz, gás, água e esgoto;
- autorizar a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu representante, mediante acordo prévio de dia e hora, bem como permitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros;
- cumprir toda a convenção de condomínio e os regulamentos internos (caso o imóvel esteja em condomínio);
- pagar o prêmio do seguro de fiança, quando esta for a garantia definida;
- pagar as despesas ordinárias (comuns) de condomínio (se o imóvel estiver em condomínio).

Visitas e vistoria

Toda vistoria no imóvel deve ser previamente acordada entre as partes, nos termos do artigo 23, inciso IX, da Lei de Locação. Assim, condutas abusivas do locatário, como visitas frequentes, inclusive em horários inadequados, e insistência para entrar no imóvel sem prévio agendamento podem ensejar rescisão contratual.

É aconselhável que o contrato de locação preveja a possibilidade de visitas ao imóvel pelo locador ou seus representantes legais, apenas em dias úteis e durante o horário comercial, e somente se agendadas com 3 (três) dias de antecedência. De todo modo, caso não haja previsão similar no contrato, o dispositivo legal mencionado acima é suficiente para que se questione a conduta do locador.

Para mais informações, sugerimos a leitura da seção 3.2.5.

3.1.8_Penalidades

As partes se obrigam ao cumprimento das cláusulas acordadas no contrato de locação. Para assegurar a observância do contrato, é possível estipular o pagamento de multa por descumprimento de qualquer obrigação. Em geral, a multa é fixada entre um e três aluguéis, seja por parte do locador, seja por parte do locatário.

Ainda, a falta de pagamento dos aluguéis e encargos pode sujeitar o locatário a

multa de 10% sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% ao mês, bem como correção monetária desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento.

O valor das penalidades pode ser livremente estipulado pelas partes. Caso as partes não o estipulem no contrato, o juiz poderá defini-lo em eventual ação judicial.

3.1.9_Denúncia, rescisão e multa por denúncia do locatário

Durante o prazo de duração do contrato de locação, o locador não pode retomar o imóvel alugado, exceto: i) por acordo entre as partes; ii) em decorrência da prática de infração legal ou contratual; iii) como consequência da falta de pagamento do aluguel e dos demais encargos; iv) em caso de necessidade de reparos urgentes determinados pelo Poder Público que não permitam a permanência do locatário no imóvel.

O locatário, entretanto, poderá devolver o imóvel a qualquer tempo, desde que pague a multa acordada no contrato de locação, que deverá ser reduzida proporcionalmente ao período de ocupação do imóvel.

Nesse caso, em geral, a multa é estipulada no valor equivalente a três aluguéis no valor vigente à época. Se, por exemplo, o contrato for celebrado pelo prazo de três anos e o locatário decidir rescindir a locação ao término do primeiro ano, só pagará dois aluguéis a título de multa.

Se não houver, no contrato de locação, qualquer disposição que estipule multa, o juiz poderá arbitrá-la. Portanto, caso as partes negociem que o locatário poderá rescindir a locação sem o pagamento de qualquer multa, é fundamental que o contrato de locação seja claro nesse sentido. Nas locações residenciais, é comum as partes negociarem a aplicação dessa multa (de rescisão antecipada) somente no primeiro ano de vigência do contrato de locação, não sendo aplicável em caso de devolução ao término do primeiro ano da locação.

A multa por rescisão antecipada não será devida se a devolução do imóvel decorrer de transferência do locatário, pelo seu empregador, privado ou público, para trabalhar em lugar diferente daquele do início do contrato de locação, devendo o locatário notificar por escrito o locador com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

Além disso, a multa por rescisão não será devida caso as obrigações do locador dispostas no item 3.1.7 não sejam devidamente observadas. Nessa hipótese, recomenda-se, primeiramente, a tentativa de negociação entre as partes e, caso não haja sucesso, orienta-se o encaminhamento de **notificação extrajudicial** ao locador, que poderá ser utilizada no futuro como prova em eventual ação judicial.

Nos contratos celebrados por período igual ou superior a 30 (trinta) meses, caso o locatário permaneça ocupando o imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término do prazo, a *locação ficará prorrogada por prazo indeterminado*. Ocorrendo a prorrogação por prazo indeterminado, o locador poderá denunciar o contrato³ a qualquer tempo, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para que o locatário desocupe o imóvel.

Devolução da caução

Caso o locador retenha valores pagos a título de caução em razão de rescisão contratual efetivada antes do prazo estipulado no contrato de locação, recomenda-se que o locatário notifique extrajudicialmente o locador, a fim de comunicar os motivos justificados para a rescisão e solicitar consensualmente a devolução da quantia.

Nos contratos celebrados por prazo inferior a 30 (trinta) meses, terminado o prazo estabelecido, a *locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado*. Nesse caso, o imóvel só poderá ser retomado: i) nas hipóteses elencadas no primeiro parágrafo deste tópico; ii) em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego; iii) para uso próprio do locador, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; v) para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, 20% (vinte por cento) ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50% (cinquenta por cento); ou vi) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

3.1.10_Despejo

Seja qual for o motivo do término da locação, a ação do locador para retomar o imóvel será a *ação de despejo* (ver seção 4.2.3).

Nesse caso, *será concedida liminar* (decisão judicial antecipada) para desocupação em 15 (quinze) dias, *independentemente de manifestação do locatário*. Ainda, em se tratando de uma das hipóteses abaixo, o locador deverá fornecer caução no valor equivalente a três meses de aluguel:

3 — A Denúncia de Contrato é uma modalidade não litigiosa de extinção unilateral de contrato por iniciativa de uma das partes contratantes, o que impede a renovação contratual. A parte interessada poderá fazer a denúncia por meio de uma comunicação por escrito ao outro contratante, declarando sua vontade de rescindir a locação.

- i. descumprimento de acordo celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;
- ii. término do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário está relacionada com o seu emprego, havendo prova escrita do término ou sendo ela demonstrada em audiência;
- iii. a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo (herdeiro) na locação, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;
- iv. a falta de pagamento, se não houver garantia constituída ou se ela não for substituída;
- v. e outras especificadas na Lei de Locação.

Quando a ação de despejo estiver fundamentada na falta de pagamento de aluguéis e encargos, o locatário e/ou o fiador poderão evitar a rescisão fazendo o pagamento do débito atualizado no prazo de 15 (quinze) dias contados da citação, acrescidos das penalidades do contrato, dos juros de mora e dos honorários advocatícios (que podem chegar a 20% se assim estipular o contrato).

3.1.11_Devolução do imóvel

Seja qual for o motivo do término da locação, o imóvel deve ser devolvido em bom estado de conservação e limpeza, nas condições em que foi entregue ao locatário, exceto pela deterioração normal causada pelo uso e pelo decurso do tempo, além de eventuais alterações que tenham sido combinadas pelas partes (por escrito) e que o locador concorde em manter no imóvel.

Caso o imóvel não esteja nas condições descritas acima, o locador exigirá que o locatário faça os reparos necessários para repor o imóvel nas condições originais.

Para preservar os direitos do locatário e evitar discussões em relação ao estado de entrega do imóvel, recomenda-se que o locatário exija a realização de **vistoria detalhada do imóvel no início da locação** e apresentação de laudo fotográfico com a descrição do estado do imóvel e de eventuais defeitos existentes.

Ainda, recomenda-se que as partes estabeleçam no contrato de locação que o locatário poderá, no prazo de 10 (dez) dias de seu ingresso no imóvel, apontar eventuais defeitos não constatados na vistoria e exigir reparos pelo locador.

Para evitar quaisquer prejuízos futuros, o laudo de vistoria só deverá ser assinado pelo locatário quando este estiver de acordo com todas as informações ali dispostas.

Ao término da locação, as partes deverão realizar nova vistoria em conjunto para verificar o estado de entrega e definir eventuais reparos a serem realizados pelo locatário com base no laudo de vistoria inicial e nos acordos posteriores entre as partes, que devem ser documentados (caso o locador tenha autorizado a realização de benfeitorias que ficarão incorporadas ao imóvel, por exemplo).

Quando do término da locação, as partes deverão assinar um **termo de entrega de chaves**, documento que formaliza o recebimento do imóvel pelo locador. O locador deve declarar, nesse mesmo ato, que o locatário cumpriu com todas as suas obrigações contratuais e que nada mais é devido de parte a parte. Eventual caução em dinheiro que esteja sob a posse do locador deverá ser devolvida ao locatário na ocasião da assinatura do termo de entrega de chaves.

Caso, por qualquer razão, o locador se recuse a receber as chaves e declarar o cumprimento das obrigações do locatário, o locatário deverá, o mais brevemente possível, ajuizar **ação de consignação de chaves** por meio da qual as chaves serão depositadas em juízo e o juiz poderá declarar extinto o contrato de locação. Nessa hipótese, o locador terá que buscar judicialmente obter quaisquer pagamentos ou cumprimento de obrigações que entenda devidos pelo locatário.

3.1.12_Conclusão

Sugerimos a adoção dos seguintes passos para uma **negociação mais segura** de contrato de locação:

- solicitar cópia da matrícula do imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis, para o fim de verificar se o locador é proprietário do imóvel;
- solicitar cópia do carnê do IPTU do imóvel;
- vistoriar previamente o imóvel a fim de identificar suas condições, especialmente aquelas relativas à estrutura (telhados e paredes, elétrica e hidráulica), e elaborar laudo de vistoria com fotos e descrição detalhada do imóvel e seus defeitos;
- negociar as condições do contrato de locação **sempre por escrito** e com base nas possibilidades, nos direitos e nos deveres previstos na Lei de Locação e elencados neste documento (especialmente prazo, aluguel, índice de correção, garantia e multa);

- verificar a autenticidade da assinatura das partes mediante o reconhecimento das assinaturas em cartório e sempre colher a assinatura de duas testemunhas;
- guardar todos os recibos de pagamento dos aluguéis e encargos durante o prazo da locação.

3.2 Condutas abusivas do locador: possíveis repercussões penais

Em caso de condutas abusivas do locador envolvendo violação de privacidade, intimidade ou domicílio, entre outras, é direito do locatário-vítima registrar boletim de ocorrência dando conta dos fatos e objetivando a responsabilização penal do locador por suas condutas.

Nas experiências de atendimento a migrantes, refugiados e solicitantes de refúgio, observou-se que são recorrentes condutas relacionadas aos seguintes tipos penais:

3.2.1 Ameaça

Prevista no artigo 147 do Código Penal, consiste no ato de ameaçar alguém e lhe causar grave mal por meio de palavras, escritos, gestos ou outros meios.⁴ Tem como pena a detenção de um a seis meses ou multa.

Locadores ameaçam locatários de diversas formas, tanto em relação à sua permanência no imóvel quanto se valendo de promessa de causar mal à própria vítima, a pessoa próxima a ela, ou a seus bens.

Para a ocorrência do crime, não é necessário que aquele que ameaça cumpra o prometido. Basta que demonstre a intenção de causar o grave mal anunciado e que o locatário-vítima, tomando ciência presencial ou eletronicamente do ocorrido, se sinta atemorizado.

Em caso de ciência da ameaça, é necessário que a vítima manifeste, por meio de **representação** às autoridades, seu interesse em ver o responsável processado criminalmente. O direito a representação criminal, nesse contexto, está previsto no artigo 39 do Código de Processo Penal e **poderá ser exercido pessoalmente pelo locatário-vítima ou por terceiro investido por ele de poderes especiais**. Efetiva-se a partir de declaração, escrita ou oral, feita ao juiz, ao Ministério Público ou à autoridade policial, devendo conter o máximo de informações capazes de servir à apuração do fato declarado e do autor do crime.

4 — BRASIL. Presidência da República. Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. *Diário Oficial da União*, 31 dez. 1940. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm. Acesso em: 1º maio 2021.

Ameaça quanto à condição migratória

Bastante comuns são as ameaças relacionadas à condição migratória do locatário. Em alguns casos, o locador utiliza-se da falta de conhecimento do locatário para induzi-lo a acreditar que o atraso ou a falta de pagamento do valor do aluguel seriam suficientes para perder seu direito de residência no Brasil e, então, ser obrigado a deixar o país. Assim, é necessário esclarecer que a quebra de contrato imobiliário não configura hipótese para aplicação das medidas de retirada compulsória nem mesmo de perda ou cancelamento da autorização de residência previstas na legislação migratória brasileira.

Ainda mais comuns são as ameaças de denúncia à Polícia Federal sobre a situação migratória irregular daqueles que se encontram indocumentados, seja com o objetivo de expulsar o locatário do imóvel, violando seus direitos contratuais e legais, seja a fim de intimidá-lo a não buscar seus direitos em face do locador. Nesse caso, é necessário acalmar a pessoa migrante ou refugiada e esclarecê-la sobre as legislações imobiliária e migratória.

3.2.2 Vias de fato

Prevista no artigo 21 do Decreto-Lei nº 3.688/1941, esta contravenção penal consiste na prática de atos de ataque ou violência contra pessoa, desde que não resultem em lesões corporais.⁵ Dito de outra forma, são atos agressivos de provocação praticados contra alguém, mas sem deixar marcas ou sequelas no corpo da vítima – a exemplo de empurrões ou puxões de cabelo.

Como se trata de conduta menos grave, a pena prevista é de prisão simples de 15 dias a 3 meses, que pode ser aumentada caso a vítima seja idosa, além de eventual pagamento de multa. Na prática, a resolução de situações envolvendo o cometimento de “vias de fato” quase sempre acontece por meio de um acordo pré-processual entre o Ministério Público e o agressor, conforme previsto no artigo 76 da Lei nº 9.099/1995.⁶

Em caso de lesão, passa-se a considerar o crime de lesão corporal, previsto no artigo 129 do Código Penal, o qual, a depender da gravidade, será punido com detenção de três meses a um ano até reclusão de dois a oito anos.

A investigação policial ou o processamento da ação penal em caso de ocorrência

5 — BRASIL. Presidência da República. Decreto-Lei nº 3.688, de 3 de outubro de 1941. Lei das Contravenções Penais. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/norma/528775/publicacao/15771787>. Acesso em: 1º maio 2021.

6 — BRASIL. Presidência da República. Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, 27 set. 1995. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19099.htm. Acesso em: 1º maio 2021.

das vias de fato não depende de representação do locatário-vítima, sendo suficiente o registro do boletim de ocorrência.

3.2.3_Furto

O crime de furto simples, descrito no artigo 155 do Código Penal, trata de subtração do patrimônio de outra pessoa sem que haja violência ou grave ameaça, tendo como pena reclusão de um a quatro anos e multa.

O Código Penal também descreve o furto qualificado, crime considerado mais grave do que o furto simples. O furto qualificado ocorre com a subtração do patrimônio de outra pessoa mediante, por exemplo, destruição ou rompimento de obstáculo (como muros, portas e cadeados), abuso de confiança ou mediante fraude. Ocorre também quando praticado por duas ou mais pessoas em conluio.

Quando tais ocorrências se dão nas relações entre migrantes, refugiados e seus locadores, é importante esclarecer que, no Brasil, a investigação policial ou o processamento da ação penal em caso de furto não depende de representação do locatário-vítima. Logo, apenas o registro do boletim de ocorrência é suficiente para eventual responsabilização criminal do ofensor nesses casos.

3.2.4_Violação de correspondência

No contexto de locação, o crime de violação de correspondência, descrito no artigo 151 do Código Penal, consistiria na abertura, a fim de conhecer seu conteúdo, de cartas, pacotes e outras comunicações pelo locador sem a autorização do locatário-vítima. Além das correspondências físicas, como as cartas, são protegidas as correspondências eletrônicas e telefônicas.

O Código Penal também designa, no mesmo artigo, o crime de sonegação ou destruição de correspondência, que prevê a conduta daquele que se apossa indevidamente da correspondência alheia para desviá-la de seu destino, ocultá-la ou destruí-la.

Em todos esses casos, a depender do tipo da correspondência violada e dos meios empregados para tanto, a pena pode variar de um a seis meses de detenção, ou multa, até um a três anos de detenção.

As hipóteses mais comuns de violação de correspondência, sobretudo aquelas frequentemente observadas nas relações de locação imobiliária, dependem de representação do locatário-vítima às autoridades competentes para eventual responsabilização criminal do agente.

3.2.5_Violação de domicílio

O crime de violação de domicílio, previsto no artigo 150 do Código Penal, ocorre, no contexto da locação imobiliária, quando o locador entra ou permanece clandestinamente ou contra a vontade do locatário em sua casa ou dependências (como no quintal, por exemplo). Em regra, tem como pena a detenção, de um a três meses, ou multa, e admite acordo pré-processual daquele que pratica o crime com o Ministério Público (artigo 76 da Lei nº 9.099/1995).

A investigação policial ou o processamento da ação penal em caso de ocorrência do crime de violação de domicílio não dependem de representação do locatário-vítima, sendo suficiente o registro do boletim de ocorrência.

3.3 Conclusão

Os exemplos acima foram selecionados a partir de experiências no atendimento de migrantes e refugiados e não esgotam todas as possibilidades de responsabilização penal por condutas ilegais no âmbito da relação locatícia.

Recomendamos que a comunicação de crime ou contravenção penal pelo locatário-vítima seja precedida do maior número de informações possível. Além disso, é importante destacar que processos investigativos e, eventualmente, o processamento de uma ação penal geram situações de exposição do locatário-vítima e eventual contato com o locador-investigado em razão de certos atos processuais.

A persecução penal, ou seja, o conjunto de atividades desenvolvidas pelas autoridades para reprimir um crime é composta por duas fases: a primeira investigativa, materializada pelo inquérito policial; e a segunda processual, materializada pela ação penal. Em ambos os momentos, a vítima terá de prestar depoimento, podendo então ser exposta ao locador e, a depender do grau de violência e indisposição entre ambos, essa oportunidade deve ser considerada um fator de risco.

Além disso, há outros fatores para a consideração dos riscos aos migrantes e refugiados, entre os quais ressaltamos a aplicabilidade de prisão preventiva contra o agente, nas hipóteses previstas pelo artigo 313 do Código de Processo Penal; o tipo de penalidade aplicada a cada conduta; e o risco concreto de represália por parte do locador – seja ele agente direto do crime ou não.

Assim, partindo da centralidade da autonomia dos atendidos, é aconselhável a prévia exposição do panorama a respeito da possibilidade de registro de boletim de ocorrência ou representação criminal e seus desdobramentos para a escolha, pelo locatário-vítima, do melhor caminho a seguir.

4 SOLUÇÕES, ENCAMINHAMENTOS E PROVIDÊNCIAS

4.1 Mediação e conciliação

A **mediação** é uma forma de resolução consensual de conflitos especialmente recomendada para situações nas quais as partes têm um vínculo mais duradouro, como costuma ser o caso das relações entre locador e locatário. A **conciliação** também é um meio consensual de resolução de conflitos, mas seu uso é preferencialmente recomendado para casos em que não há vínculo anterior entre as partes ou em que é necessária a participação mais atuante de um terceiro para encontrar solução amigável.

Na mediação, uma pessoa imparcial e sem qualquer poder decisório, chamada de mediador, auxilia as partes a identificar as causas do problema e estabelecer um diálogo respeitoso para que as próprias partes possam chegar a uma solução adequada. Esse procedimento apresenta como vantagem o fato de a **solução ser elaborada pelas próprias partes**, de forma mais rápida que em um processo judicial, evitando o desgaste emocional e os custos envolvidos em um processo judicial.

A conciliação é bastante parecida com a mediação e possui as mesmas vantagens, sendo a principal diferença o fato de que a pessoa imparcial e sem poder decisório – nesse caso, chamada de conciliador – poderá também **sugerir soluções para o conflito**. Essas sugestões do conciliador não são impositivas e as partes possuem completa liberdade para aceitá-las ou rejeitá-las.

A mediação e a conciliação podem ser feitas extrajudicialmente, antes mesmo do ajuizamento de uma ação judicial, ou judicialmente, no curso de um processo judicial. No âmbito judicial, a conciliação costuma ser mais utilizada que a mediação, razão pela qual daremos foco à mediação extrajudicial e à conciliação judicial neste manual.

4.1.1 Mediação extrajudicial e judicial

Na **mediação extrajudicial**, pode ser mediador qualquer pessoa que tenha a confiança das partes e seja capacitada para fazer mediação, independentemente de integrar qualquer tipo de conselho, entidade de classe ou associação. Ainda que esse procedimento extrajudicial não exija maiores formalidades, é recomendável à parte que deseja tentar resolver o seu litígio por meio da mediação extrajudicial procurar o **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC)**, unidade do Poder Judiciário especializada em soluções consensuais de conflitos, que fornece ao cidadão a estrutura necessária para a mediação e conciliação extrajudiciais.

O atendimento pelo CEJUSC é gratuito, não exige a assistência de advogado e funciona da seguinte forma:

- a parte que deseja a solução consensual do conflito comparece ao CEJUSC de sua cidade, onde será atendido por funcionário para registro da sua reclamação, com um breve relato do caso;
- registrada a reclamação, é agendada uma reunião de mediação e emitida carta-convite às pessoas envolvidas no conflito para participarem da reunião;
- a carta-convite será entregue em mãos pela parte que procurou o CEJUSC às demais partes envolvidas no conflito, se possível, ou será enviada por via postal;
- no dia e horário marcados, será realizada a reunião, da qual participarão as partes e o mediador vinculado ao CEJUSC. A participação de advogados não é necessária, mas, se uma das partes estiver assistida por advogado, o mediador deverá suspender o procedimento até que todas estejam devidamente assistidas por advogado ou defensor público. Caso as partes cheguem a um acordo, **os termos combinados na reunião serão registrados por escrito pelo mediador e encaminhados ao juiz para homologação**;
- o acordo homologado equivale a uma sentença judicial e, se for descumprido, poderá ter seu cumprimento exigido junto ao Poder Judiciário;
- as partes não são obrigadas a comparecer à reunião de mediação extrajudicial ou a celebrar acordo, de modo que, caso as partes convidadas não compareçam ou não cheguem a um consenso durante a reunião, a reclamação será arquivada e as partes poderão buscar outros meios para resolver a disputa, inclusive o ajuizamento de ação judicial.

Documentos necessários

Quando a parte comparecer ao CEJUSC e à reunião de mediação, é importante que tenha em mãos os seguintes documentos e informações: i) documentos de identificação, como passaporte, protocolo de refúgio, RNM ou RG e CPF e comprovante de residência; ii) nome e endereço das demais partes envolvidas no conflito; iii) documentos relativos ao conflito, por exemplo, o contrato de locação; mensagens e comunicações trocadas com o locador ou locatário; notícias sobre o mercado imobiliário na região, anúncios de locação de imóveis semelhantes e documentos referentes à renda da parte, caso o conflito envolva o valor dos aluguéis; e, caso o conflito envolva a discussão sobre reparos e obras necessárias no imóvel, documentos relativos a orçamento das obras, fotos do imóvel e relatórios de vistoria.

Legislação

Maiores detalhes sobre os procedimentos de mediação e conciliação no Brasil poderão ser encontrados nas leis e resoluções que os regulamentam: Lei nº 13.140/2015, Resolução nº 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça e Código de Processo Civil, especialmente em seus artigos 165 a 174 e 334.

4.2 Processo judicial

As ações judiciais relativas a conflitos derivados de relação de locação devem ser ajuizadas no **foro do local do imóvel**, salvo se houver previsão expressa contrária no contrato de locação.

A competência geral para processamento dessas ações é da Justiça Comum Estadual, mas algumas ações poderão ser ajuizadas perante os Juizados Especiais Cíveis, conforme detalhado a seguir.

4.2.1 Juizados Especiais Cíveis

Os Juizados Especiais Cíveis, criados e regulamentados pela Lei nº 9.099/1995, são competentes para julgamento de causas de menor complexidade, assim consideradas as ações e execuções cujo valor não exceda 40 salários mínimos.⁷ As ações podem ser ajuizadas somente por pessoas físicas, microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte. Não é necessário o recolhimento de custas para ajuizamento da ação. Ainda, caso o valor da causa seja inferior a 20 salários mínimos,⁸ as partes não precisarão estar assistidas por advogados.

O processo no Juizado Especial Cível será instaurado mediante apresentação de pedido escrito ou oral à Secretaria do Juizado, no qual deverá constar i) nome, qualificação e endereço das partes; ii) os fatos e fundamentos do pedido; e iii) o objeto do pedido e seu valor.

Após o registro do pedido, será marcada **audiência para tentativa de conciliação** entre as partes, sendo a parte contrária citada para comparecer. Caso não seja possível chegar a um acordo, o réu apresentará defesa na própria audiência ou requererá a designação de data para isso.

7 – Valor que correspondia, em 2020, a R\$ 41.800,00 (quarenta e um mil e oitocentos reais).

8 – Valor que correspondia, em 2020, a R\$ 20.900,00 (vinte mil e novecentos reais).

Produção de provas

O procedimento de produção de provas no Juizado Especial, em razão da menor complexidade das demandas de sua competência, é simplificado: a audiência de instrução – em que são ouvidas as partes, testemunhas e eventuais técnicos – poderá ocorrer na sequência da audiência de conciliação, a oitiva de testemunhas é limitada a três testemunhas por parte e não é possível a realização de prova pericial, apesar de ser permitido ao juiz chamar um especialista para esclarecer alguma questão técnica e, às partes, apresentar parecer técnico. A sentença será proferida após a finalização do procedimento de produção de provas, se este for necessário.

A sentença proferida no Juizado Especial pode ser contestada por meio de recurso inominado, que será julgado por turma composta por três juízes. **Para interpor recurso, as partes devem estar obrigatoriamente representadas por advogado e devem ser recolhidas custas.** O valor das custas é atualizado anualmente. No estado de São Paulo, em 2020, correspondia a 5% do valor da causa, sendo o valor mínimo de R\$ 138,05 e o máximo de R\$ 82.830,00. É importante saber ainda que, em sede de recurso, a parte vencedora poderá ser condenada ao pagamento das custas eventualmente adiantadas pela parte vencedora (por exemplo, o valor pago para recorrer) e dos honorários do seu advogado, em montante entre 10% e 20% do valor da condenação ou valor da causa atualizado.

Segundo dados disponibilizados pelo Conselho Nacional de Justiça no relatório **Justiça em Números – 2019**⁹, as ações que tramitam perante os Juizados Especiais Cíveis possuem um tempo médio de nove meses entre o ajuizamento e a prolação de sentença.

4.2.2_Justiça Comum Estadual

As ações que não estiverem no âmbito da competência dos Juizados Especiais Cíveis – por exemplo, em causas cujo valor é superior a 40 salários mínimos, em que seja necessária perícia¹⁰ ou em procedimentos especiais – deverão ser ajuizadas perante a **Justiça Comum Estadual**, que é aquela competente para julgamento da maioria dos processos e com Fóruns instalados na maioria das cidades brasileiras.

Na Justiça Comum, as partes deverão estar obrigatoriamente representadas por

9 – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). *Justiça em números – 2019*. Brasília, 2019. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>. Acesso em: 20 ago. 2020.

10 – A perícia é realizada por um técnico nomeado pelo juiz que ajudará a elucidar questões específicas e apresentará um laudo técnico no processo. Esse técnico poderá, por exemplo, vistoriar o imóvel para fazer um laudo sobre o estado de conservação, alterações feitas na estrutura etc. A diferença entre a perícia e a oitiva do técnico no Juizado Especial Cível é que, nessa segunda situação, o expert apenas presta esclarecimentos verbais ao juiz e não analisa fisicamente o bem (imóvel, por exemplo) ou elabora um laudo técnico com suas conclusões.

advogados. Também serão devidas custas iniciais para o ajuizamento da ação, que, no estado de São Paulo, em 2020 correspondiam a 1% do valor da causa, sendo o mínimo de R\$ 138,05 e o máximo de R\$ 82.830,00.

Justiça gratuita

O recolhimento das custas, taxas e despesas do processo será dispensado caso a parte demonstre a insuficiência de recursos para arcar com tais custos, devendo o pedido de gratuidade da justiça ser feito pelo autor em sua petição inicial a partir da apresentação de declaração de pobreza.

O juiz poderá, ainda, exigir provas da situação econômica daquele que requer o benefício, por meio da juntada de documentos como declaração de imposto de renda, comprovantes de dívidas existentes, folha de pagamento de salário ou outro documento que comprove o valor da renda.

Ao receber a petição inicial, o juiz poderá designar a audiência de conciliação ou mediação para tentativa de solução consensual do conflito. Caso o conflito não seja solucionado consensualmente, o réu deverá apresentar sua defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data da realização da audiência, sob pena de os fatos narrados pelo autor serem reputados como verdadeiros. É importante ainda observar que a audiência poderá ser dispensada, sendo o réu citado para apresentar a defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis da juntada aos autos do comprovante da realização da citação.

O autor deverá apresentar, quando do ajuizamento da ação, todos os documentos necessários à comprovação de suas alegações, como o contrato de locação, comunicações trocadas com a parte contrária e recibos e/ou comprovantes de pagamento. O réu, por sua vez, deverá apresentar os documentos necessários à comprovação da improcedência dos pedidos do autor na sua defesa. Além da prova documental, poderá haver produção probatória mais ampla no processo que tramita perante a Justiça Comum, com possibilidade de oitiva de até 10 testemunhas por parte e a realização de prova pericial, por exemplo. A prova pericial será custeada pela parte que a requerer ou, se determinada de ofício pelo juiz, os custos serão divididos entre as partes, sendo que, quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário da gratuidade da justiça, os custos serão arcados pelo Estado.

A **sentença** será proferida após a fase probatória, se esta for necessária. Além de decidir os pedidos do autor e réu, a sentença condenará a parte vencida a ressarcir eventuais custas e despesas pagas pela parte vencedora no curso do processo, bem como a pagar honorários de sucumbência ao advogado da parte vencedora, em montante entre 10% e 20% do valor atualizado da causa. Caso a parte vencida

seja beneficiária da justiça gratuita, essas obrigações ficarão suspensas e somente poderão ser executadas se, nos cinco anos subsequentes ao trânsito em julgado da sentença, ou seja, quando não mais puderem ser interpostos contra a decisão do juiz que julgar o processo, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade.

Contra a sentença proferida na ação pelo procedimento comum, caberá **recurso de apelação** ao Tribunal de Justiça, que será julgado por órgão colegiado. Para a interposição desse recurso, deverão ser recolhidas custas, cujo valor no estado de São Paulo correspondia, em 2020, a 4% do valor da causa ou da condenação, sendo o mínimo de R\$ 138,05 e o máximo de R\$ 82.830,00. A parte beneficiária da justiça gratuita também é isenta do pagamento das referidas custas para interposição de recurso.

Julgado o recurso de apelação pelo Tribunal de Justiça, caberá recurso ao Superior Tribunal de Justiça e/ou ao Supremo Tribunal Federal. Entretanto, nas duas hipóteses, somente poderá haver discussão de lei em tese (ou seja, esses dois Tribunais não avaliam fatos e provas) e, em regra, as chances de esses recursos serem admitidos e acolhidos é muito menor do que as relativas ao recurso de apelação.

Após a sentença se tornar definitiva, ou seja, quando não couber mais recurso contra ela, a parte vencedora deverá requerer o início do cumprimento de sentença contra a parte vencida para que ela realize o pagamento da condenação caso não faça isso voluntariamente. A parte vencida será intimada para realizar o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias e, se não o fizer, poderá ter seus bens penhorados para satisfação da condenação, além acréscimo de multa e honorários advocatícios ao valor cobrado no total de 10% do valor atualizado da condenação. A parte vencida somente poderá alegar como defesa nessa fase questões como a incorreção no cálculo do valor cobrado e nulidades existentes no processo.

Execução de título extrajudicial

Se o litígio decorrer da falta de pagamento de aluguel, condomínio ou outro encargo previsto no contrato, o locador poderá propor uma ação de “execução de título extrajudicial”, processo que se assemelha ao cumprimento de sentença, com a diferença de que não será necessária a produção de provas e prolação de uma sentença definitiva para que a dívida possa ser cobrada.

Nesse caso, o locatário será citado para realizar o pagamento dos valores devidos em três dias corridos contados do recebimento da citação, sob pena de ter os seus bens penhorados para satisfação da dívida. A defesa do locatário à execução, denominada embargos à execução, deverá ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da juntada da citação aos autos. A execução somente será suspensa pela defesa caso i) seja apresentada garantia no valor da dívida; ii) o juiz considere que os argumentos de defesa são relevantes; e iii) o juiz entender que poderá haver dano grave suportado pelo locatário caso a execução prossiga.

O processo na Justiça Comum costuma ser mais demorado do que o procedimento nos Juizados Especiais Cíveis. Segundo dados disponibilizados pelo Conselho Nacional de Justiça no relatório Justiça em Números – 2019,¹¹ as ações que tramitam perante a Justiça Comum Estadual possuem um tempo médio de dois anos e quatro meses entre o ajuizamento da ação e a prolação de sentença. O prazo, na prática, é ainda maior com os recursos para os Tribunais e, posteriormente, com a execução da decisão judicial.

4.2.3_Principais ações relativas a contratos de locação

Conforme explicado na seção 2, a Lei de Locação prevê diversos direitos e obrigações dos locadores e locatários. Para que esses direitos possam ser efetivados ou para que o cumprimento das obrigações possa ser exigido em caso de descumprimento, locadores e locatários podem se valer de ações judiciais, caso não consigam resolver o problema de forma consensual. As ações judiciais previstas na Lei de Locação possuem algumas particularidades, mas seguem, em geral, os procedimentos descritos acima.

No quadro a seguir, apontamos brevemente i) a função de cada uma das principais ações que podem ser ajuizadas para a solução de conflitos envolvendo locador e locatário; ii) os documentos e informações relevantes para o atendimento e análise do caso; e iii) os prazos importantes para serem observados, eis que a demora em alguns casos pode prejudicar ou inviabilizar o ajuizamento da ação ou defesa pelo locador ou locatário.¹²

11 – CNJ, op. cit.

12 – Em todos os casos, sugerimos que sejam solicitadas cópias de i) *documentos pessoais* (passaporte, protocolo de refúgio, RNM ou RG e CPF, comprovante de residência) e ii) *contrato de locação* e/ou outros documentos que possam comprovar a existência da relação.

Ação	CABIMENTO	DOCUMENTOS RELEVANTES	PRAZOS IMPORTANTES
Cobrança/ execução	Cobrança pelo locador de multa contratual e/ ou aluguéis e outros encargos atrasados contra o locatário e/ ou fiador. Poderá ser ajuizada perante o Juizado Especial Cível, caso o valor seja inferior a 40 salários mínimos.	• Mensagens e comunicações trocadas com o locador/locatário; • eventuais comprovantes de pagamento das obrigações cobradas, caso seja locatário.	Ajuizamento da ação para cobrança de aluguéis: três anos. Atenção: se o atendido for locatário que recebeu citação sobre a existência de ação do locador, haverá prazo para apresentação de defesa ou pagamento.
Indenizatória	Indenização por danos ao imóvel ou em razão do descumprimento do contrato. Poderá ser ajuizada, pelo locador contra o locatário, perante o Juizado Especial Cível, caso o valor seja inferior a 40 salários mínimos e não seja necessária perícia.	• Fotos do imóvel, especialmente dos danos causados e reparos não realizados; • relatório de vistoria do imóvel anterior e posterior à locação, se existente; • comprovantes de despesas com as obras e os reparos.	Ajuizamento da ação: três ou dez anos (ainda controverso nos Tribunais). Atenção: se o atendido for locatário que recebeu citação sobre a existência de ação do locador, haverá prazo para apresentação de defesa.

Ação	CABIMENTO	DOCUMENTOS RELEVANTES	PRAZOS IMPORTANTES
Revisional de aluguel	Revisão do valor do aluguel, para reduzir ou aumentar o seu valor, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Pode ser proposta pelo locador ou locatário na Justiça Comum.	• Mensagens e comunicações trocadas com o locador/ locatário sobre a negociação do valor do aluguel; • informações sobre valor do aluguel que se pretende seja fixado e circunstâncias para aumento ou redução.	Ajuizamento da ação: vigência do contrato há pelo menos três anos. Atenção: se o atendido for locatário que recebeu citação sobre a existência de ação do locador, haverá prazo para apresentação de defesa.
Consignação de chaves	Entrega das chaves pelo locatário caso o locador se recuse a recebê-las e declarar o cumprimento das obrigações do locatário. Pode ser proposta pelo locatário na Justiça Comum.	• Mensagens e comunicações trocadas com o locador que indiquem a recusa ao recebimento das chaves e encerramento da locação.	Ajuizamento da ação: deve ser dado rápido encaminhamento, pois os aluguéis serão devidos até a desocupação do imóvel.

Ação	CABIMENTO	DOCUMENTOS RELEVANTES	PRAZOS IMPORTANTES
Despejo	Ação do locador contra o locatário para reaver o imóvel locado. Somente poderá ser ajuizada no Juizado Especial Cível caso o despejo seja para uso próprio do locador. Nos demais casos, deverá ser ajuizado perante a Justiça Comum.	• Informações sobre as razões para reaver o imóvel, se locador; • eventuais comunicações trocadas entre as partes sobre a rescisão e intenção de reaver o imóvel; • eventual comprovante de pagamento ou cumprimento das obrigações cujo descumprimento foi alegado para a rescisão e o despejo, se locatário.	Ajuizamento da ação para evitar a rescisão mediante pagamento dos valores em atraso: 15 dias. Prazo para desocupação, caso seja concedida liminar: 15 dias. Ajuizamento da ação em caso de locação não residencial: 30 dias (contados a partir do termo final da locação).

Ação	CABIMENTO	DOCUMENTOS RELEVANTES	PRAZOS IMPORTANTES
Renovatória	Renovação do contrato de locação comercial pelo locatário, quando celebrado por escrito e com prazo determinado, pelo mínimo de cinco anos, estando o locatário desenvolvendo suas atividades no local por pelo menos três anos. Pode ser proposta pelo locatário na Justiça Comum.	• Informações e documentos sobre a atividade comercial desenvolvida no local, como CNPJ da empresa, contratos com funcionários, notas de compras de mercadorias e vendas realizadas etc.; • comprovantes de pagamento dos aluguéis e demais encargos relativos ao imóvel.	Ajuizamento da ação: entre um ano e até seis meses antes do final do prazo do contrato, sob pena de perda do direito à renovação.

5 QUESTÕES DE GÊNERO QUE PERMEIAM O ACESSO À MORADIA

A desigualdade de gênero é um fator que impacta o acesso à moradia, afetando de forma desigual mulheres refugiadas e migrantes, considerando-se que a não realização desse direito ou a sua violação têm consequências específicas para as mulheres.¹³

A Lei Federal nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha),¹⁴ que criou mecanismos para coibir a violência doméstica e familiar contra as mulheres, propõe seu enfrentamento e prevenção por meio de uma atuação multidisciplinar e intersetorial, compreendendo que as demandas de mulheres em situa-

13 — ROLNIK, Raquel. *Como fazer valer o direito das mulheres à moradia?* Disponível em: labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2011_UNU_Direito_das_Mulheres_a_Moradia.pdf. 2011. Acesso em: 24 ago. 2020.

14 — BRASIL. Presidência da República. Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006. Lei Maria da Penha. *Diário Oficial da União*, 8 ago. 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/11340.htm. Acesso em: 24 ago. 2020.

ção de violência doméstica envolvem uma multiplicidade de violações de direitos.¹⁵

Nesse contexto, o acesso à moradia adequada,¹⁶ englobando os sete elementos mencionados no Comentário Geral nº 4 do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU,¹⁷ é um dos fatores essenciais para o rompimento do ciclo de violência e garantia da construção de uma vida livre de violência para as mulheres.

5.1 Medidas voltadas à garantia do direito à moradia para mulheres em situação de violência

A Lei Maria da Penha, bem como a Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres,¹⁸ o Pacto Nacional pelo Enfrentamento à Violência contra as Mulheres¹⁹ e as Diretrizes Nacionais para o Abrigamento de Mulheres em Situação de Risco e Violência,²⁰ tem um papel orientador na construção de políticas públicas para o enfrentamento da violência contra as mulheres, buscando consolidar diretrizes para uma atuação coordenada dos organismos governamentais nas três esferas da Federação.

Considerando a necessidade de capilaridade do atendimento de mulheres no âmbito da rede de serviços,²¹ a execução das políticas públicas fica a cargo dos governos estaduais e municipais, de forma que há grande disparidade entre os mecanismos de proteção às mulheres entre as regiões do país.²²

Atualmente, **o acesso à moradia permanente para mulheres em situação de violência carece de efetivação, a despeito da existência de previsão expressa desse direito na Lei Maria da Penha.**

15 — SCHRAIBER, Lília Blima; D'OLIVEIRA, Ana Flávia Pires Lucas; HANADA, Heloisa; KISS, Ligia. Assistência a mulheres em situação de violência – da trama de serviços à rede intersetorial. *Athena Digital*, v. 12, n. 3, p. 237-254.

16 — Lei Maria da Penha, artigo 3º: Serão asseguradas às mulheres as condições para o exercício efetivo dos direitos à vida, à segurança, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, à moradia, ao acesso à justiça, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária.

17 — São eles: i) segurança da posse; ii) habitabilidade; iii) disponibilidade de serviços; iv) infraestrutura e equipamentos públicos; v) localização adequada; vi) adequação cultural; vii) não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; e viii) custo acessível.

18 — SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres*. Brasília, 2011. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/institucional/omv/entenda-a-violencia/pdfs/politica-nacional-de-enfrentamento-a-violencia-contra-as-mulheres>. Acesso em: 24 ago. 2020.

19 — SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *Pacto Nacional pelo Enfrentamento à Violência contra as Mulheres*. Brasília, 2011. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/institucional/omv/entenda-a-violencia/pdfs/pacto-nacional-pelo-enfrentamento-a-violencia-contra-as-mulheres>. Acesso em 24 ago. 2020.

20 — SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *Diretrizes Nacionais para o Abrigamento de Mulheres em Situação de Risco e Violência*. Brasília, 2011. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/institucional/omv/entenda-a-violencia/pdfs/diretrizes-nacionais-para-o-abrigamento-de-mulheres-em-situacao-de-risco-e-de-violencia>. Acesso em: 24 ago. 2020.

21 — SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 2011, op. cit. *Política Nacional*...

22 — SANTOS, Cecília MacDowell. Curto-circuito, falta de linha ou na linha? Redes de enfrentamento à violência contra mulheres em São Paulo. *Revista Estudos Feministas*, v. 23, n. 2, p. 577-600, 2015. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-026X2015000200577&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 24 ago. 2020.

Há políticas públicas que garantem moradia provisória às mulheres em situação de vulnerabilidade e violência:

- i. casas abrigos: locais de endereço sigiloso que abrigam mulheres em risco de morte e seus filhos e filhas. Ao longo de sua permanência na casa, as mulheres devem ser acompanhadas por uma equipe de profissionais que auxiliará na sua inserção e de seus filhos e filhas em serviços de saúde, de educação e da rede socioassistencial;²³
- ii. casas de passagem: oferecem acolhimento provisório para mulheres em situação de violência acompanhadas ou não de seus filhos e filhas;²⁴ e
- iii. centros de acolhida: oferecem acolhimento para mulheres acompanhadas ou não de seus filhos e filhas. Nesse caso, o endereço não é sigiloso e pode ser acessado por qualquer pessoa no site da prefeitura de cada município.

O acesso a vagas depende do fluxo estabelecido em cada município, sendo sempre possível buscar os seguintes serviços:

- i. Delegacia Especializada da Mulheres ou Delegacia Policial não especializada;
- ii. Centro de Referência da Mulher;
- iii. Centro de Defesa e Convivência da Mulher;
- iv. Centro de Cidadania da Mulher;
- v. Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS); ou
- vi. Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

6 ENCAMINHAMENTOS EXTERNOS

Em casos de ajuizamento de ação, seja como autor, seja como réu, o migrante ou refugiado poderá buscar atendimento na Defensoria Pública do estado ou em serviços *pro bono* caso não possa pagar por um advogado particular.

23 – SECRETARIA DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. *Rede de enfrentamento à violência contra as mulheres*. Brasília, 2011. p. 27-28.

24 – Ibid.

ANEXO

1. Modelo de minuta de contrato de locação

1 ANEXO 1

MODELO DE MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Este modelo de contrato de locação pode ser usado como referência para o locatário ou locatária, em comparação a um contrato já existente, ou como modelo para elaboração de um novo contrato. Note que o locador ou locadora poderá propor outras cláusulas e condições não contempladas neste documento, e o contrato final deverá ser resultado de um acordo entre as partes, sempre cabendo negociação e diálogo antes da sua assinatura.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Por este instrumento particular, de um lado,

[NOME], [nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço], doravante denominado “**LOCADOR**”,

e, de outro lado,

[NOME], [nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço], doravante denominado(a) “**LOCATÁRIA**”,

LOCADOR e LOCATÁRIA em conjunto referidos como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”;

E, ainda, como interveniente-anuente, na qualidade de fiador,

[Nome do(a) fiador(a)], [nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço], doravante denominado “**FIADOR**”,

Resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial (“**Contrato**”), que será regido pela Lei Federal nº 8.245, de 1991 (Lei de Locação) e pelas seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente locação é o imóvel situado na cidade de [●], estado de [●], na [●], nº [●], objeto da matrícula nº [●]¹, do [●]º Oficial de Registro de Imóveis de [●] (“**Imóvel**”).

1.2. O Imóvel é entregue à LOCATÁRIA nas condições descritas no laudo de vistoria inicial, o qual, rubricado pelas Partes, será parte integrante deste instrumento como Anexo I (“**Laudo de Vistoria Inicial**”).

O Imóvel deverá ser utilizado para fins exclusivamente residenciais, não podendo ser alterada sua destinação, sob pena de infração contratual.

2. PRAZO

2.1. Este Contrato terá vigência de 30 (trinta) meses, com início em [●] e término em [●], data em que a LOCATÁRIA se compromete a devolver o Imóvel nas condições estabelecidas na Cláusula 8 abaixo, independentemente de qualquer notificação.

3. ALUGUEL

3.1. O aluguel mensal será de R\$ [●] ([●]) (“**Aluguel**”).

3.3. O Aluguel será reajustado anualmente a partir da data deste Contrato, conforme a variação do IPCA-FIPE, ou, na ausência deste índice, por outro índice de correção monetária que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.

3.4. O Aluguel deverá ser pago pela LOCATÁRIA no dia [●] do mês subsequente ao vencido, por meio de [depósito na conta bancária do LOCADOR, de Nº _____, mantida junto ao Banco [●], agência _____] OU [boleto bancário] OU [dinheiro] mediante a entrega de recibo de pagamento pelo LOCADOR.

3.5. O pagamento realizado em data ou em condições diversas das estabelecidas acima, no todo ou em parte, caracterizará inadimplemento da LOCATÁRIA e ensejará a cobrança de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice estabelecido neste Contrato, calculados *pro rata die*.

1 — Recomendamos a análise da matrícula do imóvel para confirmar que o locador ou locadora é proprietário ou proprietária e verificar a existência de eventuais ônus que possam prejudicar a ocupação.

4. ENCARGOS

Todas as despesas condominiais ordinárias, taxas, contribuições e despesas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, tributos e taxa de lixo ou outras que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel serão de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA, que se obriga a efetuar os respectivos pagamentos pontualmente, durante todo o prazo de vigência da locação.

O pagamento das despesas condominiais ordinárias será feito diretamente [pelo LOCADOR, devendo a LOCATÁRIA efetuar o reembolso do valor correspondente na forma indicada na Cláusula 3.4 acima] OU [ao Condomínio, pela LOCATÁRIA].

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será pago diretamente [pelo LOCADOR, devendo a LOCATÁRIA reembolsar todos os valores mensalmente, juntamente com o pagamento dos aluguéis e encargos] OU [pela LOCATÁRIA, devendo o LOCADOR fornecer o carnê/informações para pagamento com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento].

5. CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

A LOCATÁRIA obriga-se a conservar o Imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos hidráulicos, sistemas elétricos e de iluminação, armários, portas e fechaduras, bem como os demais acessórios e utensílios, em bom estado de funcionamento, para assim restituí-lo, quando findo ou rescindido este Contrato.

O LOCADOR se obriga a realizar às suas custas quaisquer reparos que interessem à estrutura e à segurança do Imóvel, respondendo ainda por vícios e defeitos anteriores à locação.

A LOCATÁRIA se obriga, ainda, a não fazer modificações ou alterações no Imóvel, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sejam úteis ou necessárias, sem a prévia e expressa concordância, por escrito, do LOCADOR. Exceto pelas benfeitorias necessárias, que se autorizadas e realizadas deverão ser indenizadas pelo LOCADOR, todas as demais ficarão incorporadas ao Imóvel, sem qualquer direito de retenção ou indenização pela LOCATÁRIA.

6. VISTORIA

6.1. A LOCATÁRIA deverá permitir visitas ao Imóvel pelo LOCADOR ou seus representantes legais, em dias úteis e somente durante o horário comercial, desde que agendadas com 3 (três) dias de antecedência. A visita de terceiros estranhos ao LOCADOR e seus representantes legais poderá ocorrer tão somente nas hipóteses de oferta de venda do Imóvel nos termos do artigo 27 da Lei de Locação, desde que

acompanhados pelo LOCADOR ou seu representante legal, devendo ser agendadas com o mesmo período de 3 (três) dias de antecedência.

- 6.1.1. Caso o LOCADOR venha adentrar o Imóvel durante o período deste Contrato sem a prévia anuência da LOCATÁRIA, conforme a Cláusula 6.1. acima, o LOCADOR sujeitar-se-á a multa prevista na Cláusula 9 abaixo e às cominações da Lei de Locação nesse sentido.

7. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

- 7.1. A LOCATÁRIA se compromete a devolver o Imóvel locado livre de pessoas e coisas e com seus acessórios e pertences, em boas condições de uso, de acordo com o Laudo de Vistoria Inicial constante do Anexo I, totalmente pintado nas cores em que o recebeu originariamente, incluindo as obras e reparos necessários, de forma a devolver o Imóvel nas condições em que se encontra nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo uso e pelo decurso do tempo.
- 7.2. Quando do término da vigência deste Contrato ou na ocorrência das hipóteses de rescisão aqui previstas, será realizada vistoria no Imóvel, sendo que, se na vistoria forem constatadas irregularidades, tais como defeitos, danos ou estragos no Imóvel, a LOCATÁRIA deverá realizar todos os reparos necessários.
- 7.3. A locação se findará com a devolução das chaves, mediante a celebração do respectivo termo de devolução pelas Partes, não podendo o LOCADOR se recusar a recebê-las.

8. MULTA

- 8.1. Salvo penalidade específica prevista neste Contrato, fica estabelecida uma multa no valor equivalente a 1 (um) aluguel² em vigor na época da respectiva infração, que será imputada a qualquer uma das partes que viole qualquer cláusula deste Contrato, ficando facultado à parte inocente ainda rescindir o presente Contrato.
- 8.2. As partes acordam que o simples pagamento da multa não isentará a parte inadimplente do cumprimento de quaisquer outras obrigações pendentes assumidas neste Contrato.
- 8.3. Caso a LOCATÁRIA venha a solicitar a rescisão do presente Contrato antes de seu

2 — A praxe de mercado é estabelecer multa no valor de 3 (três) aluguéis.

término, deverá fazê-lo por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, pagando corretamente os aluguéis e os demais encargos da locação nesse período, até a efetiva entrega das chaves. Nesta hipótese, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR tão somente a multa estipulada na Cláusula 8.1., reduzida proporcionalmente ao tempo decorrido do Contrato.

8.3.1. A LOCATÁRIA, todavia, ficará dispensada da multa se a devolução do Imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato de trabalho, devendo a notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

9. CESSÃO

9.1. A LOCATÁRIA não poderá sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, nem ceder ou transferir o Contrato a terceiros, sem o consentimento do LOCADOR.

10. GARANTIA

[Seguro fiança]

10.1. Para o fim de garantir as obrigações assumidas pela Locatária no presente Contrato, a LOCATÁRIA se compromete a, no prazo de [●] dias a contar desta data, apresentar ao LOCADOR apólice de seguro fiança, com validade de [12 (doze)] meses, emitida por seguradora de primeira linha, limitada ao valor equivalente a [●] meses de aluguel vigente.

10.1.1. O seguro-fiança deverá ser renovado anualmente pela LOCATÁRIA, nas mesmas condições.

OU

[Fiança]

10.1. Assina, também, o presente Contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, o(s) Fia-dor(es) qualificado(s) acima, cuja responsabilidade compreende todas as obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no presente instrumento, mesmo depois de findo o prazo contratual, responsabilidade esta que irá até a entrega efetiva das chaves.

10.2. Declara(m), outrossim, o(s) Fiador(es), que desiste da faculdade de pedir exonera-

ção da fiança que é assegurada pelos artigos 827 e 835 do Código Civil, bem como dos benefícios ex vi dos artigos 836, 837, 838 e 839 do Código Civil.

- 10.3. No caso de falência ou insolvência do(s) Fiador(es), a LOCATÁRIA se obriga a apresentar substituto idôneo no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer nas sanções previstas na Cláusula 9.1 do presente Contrato.

OU

[Caução]

- 10.1. Em garantia ao pleno e integral cumprimento das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA por meio deste Contrato, a LOCATÁRIA efetua, neste ato, [o depósito/entrega de cheque], ao LOCADOR, a título de caução, do valor de R\$ [●], equivalente a 1 (um) aluguel,³ nos termos do artigo 38, §2º da Lei de Locação.

- 10.2. Se durante o período de locação não se fizer necessária a utilização dos valores depositados a título de caução, tais valores poderão ser compensados com o(s) aluguel(is) devido(s) pelo(s) último(s) [●] mês(es) do contrato, a critério da LOCATÁRIA.

- 10.2.1. Ao término da locação, o LOCADOR se obriga a restituir à LOCATÁRIA o montante total depositado devidamente corrigido, na forma da lei, no prazo máximo de [●] dias após o recebimento de notificação da LOCATÁRIA neste sentido.

11. DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA

- 11.1. O LOCADOR, a qualquer tempo, poderá vender o Imóvel, mesmo durante a vigência desta locação, devendo o futuro comprador cumprir as obrigações deste Contrato, desde que ele esteja registrado na matrícula do Imóvel.
- 11.2. Em caso de intenção de venda do Imóvel, o LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA para exercício de seu direito de preferência na aquisição do Imóvel, em igualdade com terceiros, mencionando o preço acordado para venda, forma de pagamento e demais informações mínimas para a concretização da venda.
- 11.3. Para que o direito de preferência possa ser efetivado, a LOCATÁRIA deverá responder a notificação enviada pelo LOCADOR no prazo de 30 (trinta) dias.

3 — A caução nunca poderá exceder 3 (três) meses de aluguel.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1. A tolerância por qualquer uma das partes com relação ao inadimplemento das cláusulas e condições estabelecidas neste Contrato ou ainda o não exercício por uma das partes de quaisquer de seus poderes ou direitos nos termos do presente Contrato serão considerados como mera liberalidade e não deverão ser interpretados como novação deste Contrato ou renúncia a qualquer direito.
- 12.2. O presente Contrato obriga a LOCATÁRIA, o LOCADOR, seus sucessores e cessionários a qualquer título.
- 12.3. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será válida mediante acordo por escrito entre Partes, por meio de aditamento contratual.
- 12.4. As Partes neste ato elegem o foro da jurisdição do Imóvel para resolver qualquer conflito resultante deste Contrato.

E, por estarem de pleno acordo com todos os termos aqui pactuados, as partes assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[Cidade], [data].

LOCADOR

LOCATÁRIA

[FIADOR]

Testemunhas:

1. _____

2. _____

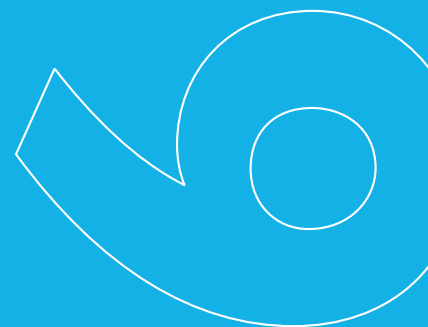
Nome:

Nome:

RG:

RG:

MANUAL DE ATENDIMENTO JURÍDICO A MIGRANTES E REFUGIADOS



- **1** Cuidados básicos no atendimento de pessoas em situação de vulnerabilidade
- **2** Documentos brasileiros para migrantes e refugiados
- **3** Alteração de assentamento de pessoa migrante ou refugiada
- **4** Aspectos básicos do Direito de Família brasileiro
- **5** Direito do Trabalho: violações trabalhistas e rescisão contratual

6 Direito Imobiliário: direitos e deveres do locatário

- **7** Revalidação de diplomas emitidos no exterior
- **8** Procedimentos complementares junto ao CONARE
- **9** Preparação para entrevistas de elegibilidade junto ao CONAR
- **10** Audiências de custódia e atendimento jurídico à pessoa migrante ou em situação de refúgio no Brasil
- **11** Crianças e adolescentes migrantes e refugiados separados ou desacompanhados
- **12** Migrantes e refugiados pertencentes ao grupo LGBTQI+
- **13** Migrantes indígenas: principais demandas, particularidades e dificuldades
- **14** Atendimento a mulheres e meninas em situação de violência
- **15** Xenofobia e racismo: encaminhamentos jurídicos
- **16** Atendimento a vítimas de trabalho análogo ao escravo
- **17** Atendimento a vítimas de tráfico de pessoas
- **18** Migrantes e refugiados em conflito com a lei

Organização responsável

MATTOS FILHO >

Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr e Quiroga Advogados

Promoção



FUNDO DA
OIM PARA O
DESENVOLVIMENTO

