

Contratos de locação e seus encargos: os riscos para o locador e a importância da atuação preventiva

Edição 08-2021

Nesta edição

Contratos de locação e seus encargos: os riscos para o locador e a importância da atuação preventiva

Legislação comentada

Fique de Olho

#DicaDoClodomir

Curiosidade



“**O locador, portanto, mantém a sua qualidade de contribuinte de direito e, conseqüentemente, de legitimado para responder em caso de ajuizamento de ações judiciais para cobrança de tributos, as chamadas execuções fiscais, que podem vir a ser movidas pelo fisco em caso de inadimplemento.**”

A locação de imóveis urbanos já é de longa data uma transação comercial cotidiana das pessoas físicas e empresas e, ultimamente, tem se revelado como uma interessante forma de diversificação de investimentos. Tal relação não é regida pelo Código Civil, como se pode pensar à primeira vista, mas pela lei nº 8.245/91 que, apesar de anterior, não foi por ele revogada.

Nas palavras de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2017) “o volátil contrato de locação é o negócio jurídico mais apropriado para refletir a dinâmica econômica de uma nação”, uma vez que, além das parcelas referentes ao aluguel propriamente dito, costuma conter demais encargos, tais como o repasse da responsabilidade tributária do Imposto Sobre Propriedade Territorial Urbana – IPTU para o locatário; a incidência do Imposto de Renda sobre as parcelas, além das demais taxas, tributárias ou não, que podem vir a incidir sobre o imóvel e que acabam assumindo as faces de riscos aos envolvidos.

Tratando especificamente do IPTU e das contribuições e taxas tributárias incidentes – a exemplo da taxa de coleta de lixo coletivo, contribuição de iluminação pública, etc. – aplica-se a regra prevista pelo artigo 123 do Código Tributário Nacional, que afirma que “salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”.

Conforme previsto no artigo 34 do Código Tributário Nacional, o contribuinte do IPTU, ou

seja, o sujeito passivo da obrigação tributária, conforme mencionado acima, é o proprietário do imóvel, de forma que, o que ocorre no contrato de locação é apenas o repasse da responsabilidade tributária, assumindo o locatário um papel de contribuinte de fato, ou seja, aquele que arca com os valores.

O locador, portanto, mantém a sua qualidade de contribuinte de direito e, conseqüentemente, de legitimado para responder em caso de ajuizamento de ações judiciais para cobrança de tributos, as chamadas execuções fiscais, que podem vir a ser movidas pelo fisco em caso de inadimplemento, sendo o seu patrimônio próprio o destinatário das medidas constritivas do procedimento executório, tais como bloqueios de contas bancárias e imposição de restrições judiciais a veículos, uma vez que, ao locar seu imóvel e deixá-lo periodicamente sob a guarda de terceiros, ele não deixa de ser proprietário.

Apesar de ser um risco, este repasse acaba ocorrendo na maioria dos contratos de locação e, caso, o inquilino não honre com as suas obrigações pactuadas, o locador tem como sua única opção o inevitável ajuizamento de ação de cobrança na esfera cível para reaver os valores que não lhes foram pagos adequadamente. Por este motivo, é importante que o contrato de locação seja assinado não somente pelas partes interessadas – locador e locatário –, mas também por duas testemunhas, para que possua força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

Além do IPTU, outro imposto que incide sobre as parcelas decorrentes do contrato de locação é o Imposto de Renda, tendo em

vista que seu fato gerador consiste na incorporação de renda ao patrimônio do contribuinte e, uma vez que, mensalmente, o locador recebe valores de seu locatário, deve incluí-los na declaração, evitando seu enquadramento na tão temida malha fina. Nos contratos firmados com pessoas jurídicas, aplica-se um regramento específico, a depender das condições do caso concreto.

Nos contratos firmados entre pessoas físicas, tanto o locador, como o locatário devem incluir os valores referentes às parcelas do aluguel em suas declarações de imposto de renda. Para o locador, em específico, os valores recebidos devem compor a base de cálculo do imposto de renda – por serem receitas – e seguem a tabela progressiva do IR, isto é, para cada faixa de valor incide um percentual específico (a chamada alíquota) do imposto a ser cobrado.

Importante mencionar que, ao incluir os valores referentes ao aluguel na declaração de imposto de renda, o locador deve excluir os encargos, como o IPTU e a taxa de condomínio, inserindo apenas o valor pago especificamente a título de aluguel e, além disso, em caso de o locador ser proprietário de mais de um imóvel, devem ser somados todos os valores recebidos dos mais diversos locatários para que se possa definir a alíquota final a ser aplicada.

Outra questão importante a ser abordada diz respeito ao índice utilizado para correção monetária dos contratos imobiliários, que sofreu forte influência da pandemia da COVID-19 e que tem sido uma preocupação não somente para os locatários, que precisam arcar com reajustes maiores do que o esperado, mas também para os locadores, que

convivem com o risco de terem seus contratos rescindidos antes do prazo previsto.

Em geral, o índice utilizado para a correção monetária dos contratos imobiliários é o IGP-M/FGV – apesar de não ser o índice que mais reflete as alterações no mercado imobiliário, uma vez que sua variação considera preços de commodities e variação cambial – contudo, a instabilidade que vem sendo registrada desde o ano de 2020 dificulta a sua utilização.

Em maio de 2021 (dados da FGV), o total acumulado do IGP-M/FGV foi de 37,04%, o que gera impactos para o equilíbrio econômico-financeiro de todos os contratos vigentes, até mesmo porque o INPC/IBGE, índice aplicado ao salário-mínimo, teve variação de 8,89% acumulado (em maio de 2021, dados do IBGE), o que revela uma disparidade entre a atualização dos salários dos indivíduos e dos reajustes de aluguel.

Diante deste cenário, foram registradas diversas ações judiciais com o objetivo de substituir o índice acima mencionado pelo IPCA/IBGE, que é o índice utili-

zado pelo Banco Central para definir a meta de inflação e que acabou registrando maior estabilidade durante o período de recessão econômica da pandemia, em números, 8,06% acumulado de 12 meses (dados de maio de 2021, do IBGE), mais compatível com o próprio INPC/IBGE.

Uma alternativa é a repactuação do instrumento particular de locação, extrajudicialmente, para que as partes interessadas – locador e locatário – cheguem em um consenso, um ponto viável para ambos os lados, evitando o comprometimento das condições de subsistência do locatário – em razão do reajuste elevado – e, ao mesmo tempo, evitando a insegurança jurídica do locador, que pode vir a contar com inadimplementos sucessivos e, por consequência, com ações judiciais de despejo ou, até mesmo, com uma rescisão contratual precoce.

Nesse contexto, considerando que, de fato, os contratos de locação são, em sua essência, voláteis e repletos de riscos, especialmente para o locador, a atuação preventiva de profissionais capazes de avaliar as condições do instrumento, seja antes de for-

malizado, seja visando revisão do já pactuado, é um movimento estratégico de mitigação desses riscos.

Além disso, a contratação de uma assessoria jurídica preventiva para elaborar o contrato garante que sejam incluídos no instrumento os meios de tentativa de resolução de eventuais conflitos pela via extrajudicial, o que garante maior celeridade e menos custos aos contratantes, tendo em vista que, conforme já é de conhecimento geral, o Poder Judiciário encontra-se sobrecarregado com milhares de demandas, além de ser necessário o pagamento de custas para a realização dos mais diversos atos.

Por estas razões, conclui-se que a assessoria jurídica preventiva, quando realizada por profissionais qualificados e experientes, é capaz de simplificar diversos aspectos burocráticos dos contratos, além de garantir segurança jurídica e proteção, minimizando os riscos para os contratantes e, em caso de eventuais conflitos, buscando sempre a solução destes pelas vias menos prejudiciais e custosas aos envolvidos.

Links de referências:



FGV



IBGE



Valor

Legislação comentada

Política de prevenção ao superendividamento do consumidor

No dia 02/07/2021, o Código de Defesa do consumidor foi atualizado pela Lei nº 14.181/21. A partir de agora, as empresas deverão possuir uma política de prevenção ao superendividamento dos consumidores.

A principal mudança processual é sobre o acordo entre as partes. Se o consumidor quiser, poderá o juiz conduzir a repactuação de dívidas com a presença de todos os credores. Em audiência, o consumidor apresentará um plano de quitação das dívidas não superior a 5 anos, devendo ser observado o mínimo existencial.

Se houver acordo entre credor e consumidor, o juiz homologará e tal ato terá eficácia de título executivo.

Essa alteração prevê ainda algumas medidas, veja as principais: a) empresas que vendem a prazo devem informar o custo total do serviço ou produto, incluindo juros; b) nas vendas a prazo ou em-

préstimo, deve ser informada a soma total a pagar, com e sem financiamento; c) está proibida a venda de empréstimos sem avaliação financeira do consumidor; d) o consumidor, até 10 dias antes do vencimento da fatura, poderá entrar em contato com a administradora do cartão de crédito para informar que está em disputa com o fornecedor sobre o valor daquela parcela, assim ela não poderá ser cobrada enquanto não houver uma solução.

Portanto, a alteração legislativa compreende que é direito básico do consumidor a garantia de práticas de crédito responsável, de educação financeira e de prevenção e tratamento de situações de superendividamento.

Direito do Consumidor

Direito Processual Civil

[Leia mais clicando aqui](#)

Fique de Olho

1. Toffoli pede vista e STF adia decisão sobre uso de delação premiada em improbidade

O Supremo Tribunal Federal examinava a constitucionalidade da utilização da colaboração premiada no âmbito civil, em ação civil pública por ato de improbidade administrativa movida pelo Ministério Público quando um pedido de vista do ministro Dias Toffoli interrompeu o julgamento em 02/06. O "placar" já conta com quatro votos favoráveis a este tipo de acordo, tal qual proposto pelo Min. Relator Alexandre de Moraes.

Direito Público

Direito do Criminal

2. STF fecha trabalhos do primeiro semestre com mais de oito mil processos julgados em colegiado

Prazos processuais ficam suspensos em julho. No período de férias, o atendimento ao público externo e o expediente na Secretaria do Tribunal será das 13h às 18h.

Direito Constitucional

3. O reconhecimento do dano grave no crime tributário

A incidência da majorante prevista no artigo 12, inciso I, da Lei 8.137/90 ("ocasionar grave dano à coletividade") incide a partir de que montante sonogado? Incluem-se nesse cálculo o acréscimo de juros e da multa imposta como decorrência da autuação?

Direito do Criminal

4. É possível a penhora de bens do devedor de alimentos no lugar da prisão civil, enquanto durar a impossibilidade desta em razão da pandemia de coronavírus

Se o devedor está sendo beneficiado, de um lado, de forma excepcional, com a impossibilidade de prisão civil, de outro é preciso evitar que o credor seja prejudicado com a demora na satisfação dos alimentos que necessita para sobreviver.

Direito Civil

Direito Processual Civil

5. Revendedora de carros é condenada por não transferir propriedade de veículo

4ª turma do STJ manteve a condenação da loja de carros a transferir o registro do veículo, pagar as multas e encargos e indenizar o motorista por danos morais. No caso, o motorista vendeu à revendedora um Fiat Uno e, após seis meses da celebração do negócio, o registro do veículo junto ao órgão de trânsito permanecia em seu nome, ensejando o acúmulo de débitos de IPVA.

Direito Civil

Direito Processual Civil

Direito Contratual

6. Escritório Social: CNJ inaugura nova unidade no Pará em 21/06

Totalizando 23 unidades em funcionamento em 16 estados, o projeto é fomentado desde 2016 para apoiar pessoas egressas do sistema prisional e seus familiares, facilitando serviços como assistência social, saúde, educação, acompanhamento jurídico e qualificação profissional.

Direito do Criminal

#DicaDoClodomir

Toque no ícone para acessar o conteúdo

No podcast 'Supremo na semana', o ministro Luís Roberto Barroso afirmou que o combate às chamadas fake news, as notícias falsas que geram desinformação, precisa de regras claras das plataformas de redes sociais sobre a exclusão de postagens. O ministro também contou sobre como tem conduzido a ação que trata da proteção de comunidades indígenas durante a pandemia da Covid-19. Além disso o episódio narra sobre a aposentadoria do Ministro Marco Aurélio Mello.



Se a internet está cheia de modelos de contratos, por que não usá-los no meu negócio?

 CLODOMIR ARAUJO
ADVOGADOS

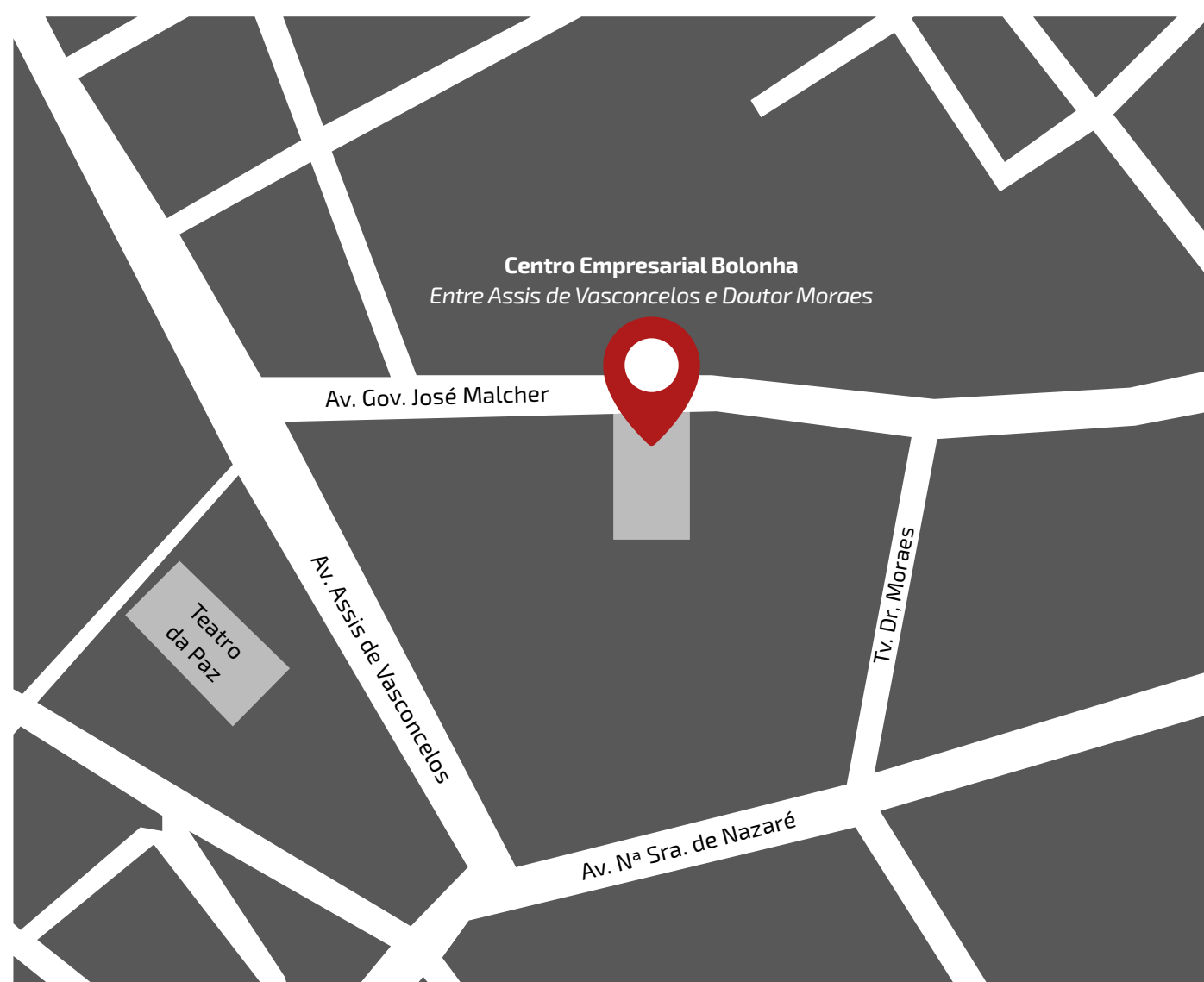
Você acompanha as nossas redes sociais? Nelas publicamos orientações e dicas sobre assuntos jurídicos com linguagem simples e abordagem direta. Confira o que falamos sobre os riscos de firmar contratos sem assessoria jurídica

Curiosidade

Juiz declara rescindido aluguel de morador que promoveu festas durante pandemia



Nossa localização



Fale conosco

