



# LOCAÇÕES: Orientações às Imobiliárias

O cenário atual ocasionado pela enchente histórica que atingiu o Rio Grande do Sul, com a decretação de estado de calamidade pública ou emergência em mais de 400 municípios gaúchos, traz uma série de implicações em diversos setores.

Um dos âmbitos impactados é, certamente, o das **Locações**, de imóveis residenciais e não-residenciais.

Assim, como uma forma de auxílio e esclarecimento às Imobiliárias, apresentamos algumas **breves orientações gerais e iniciais**.

Ficamos à disposição para conversar sobre o tema e esclarecer as dúvidas.

**AFONSO FRÖHLICH**  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

**43** ANOS



## 1 Danos nos imóveis locados:

Em relação aos danos estruturais no imóvel, em regra, prevalece o entendimento de que devem ser arcados pelo Locador, pois a ele compete garantir o uso do imóvel em condições de habitabilidade.

Já no que diz respeito aos móveis e bens que guarnecem o imóvel locado, de propriedade do Locador, por se tratar a enchente de evento extraordinário, em regra, não pode o Locador exigir que sejam indenizados. Contudo, caberá ao Locatário demonstrar o estado em que se encontram, através de fotos e vídeos.

Também não se fala em indenização com relação aos móveis e bens que pertencem ao Locatário, não havendo qualquer direito de indenização pelo Locador.

Ademais, importante verificar se há contratação de seguro e quais suas condições, o qual poderá cobrir, a depender do caso, os danos no imóvel, móveis e pertences.

AFONSO FRÖHLICH  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

43 ANOS

## 2 Impossibilidade de utilização do imóvel:

A impossibilidade de utilização do imóvel locado, em razão da enchente, pode ocorrer por ter sido atingido **diretamente** (estarem submersos) ou **indiretamente** (inviabilizando a locomoção até o imóvel).

Nesses casos, poderá o Locatário **rescindir** o Contrato de Locação, **independentemente do pagamento de multa**. Para que seja dispensada a multa, os motivos da rescisão devem obrigatoriamente estar relacionados com a enchente, fato extraordinário.

Contudo, também é possível que Locador e Locatário formalizem um **distrato** ao Contrato de Locação ou alcancem outra alternativa que atenda ao melhor o interesse de ambos.

Se a impossibilidade de utilização for apenas **por um período**, já tendo o Locatário regressado ao imóvel, é possível acordar o **desconto proporcional no aluguel**, levando-se em consideração o período em que o Locatário foi impossibilitado de utilizar o imóvel objeto do Contrato de Locação.

AFONSO FRÖHLICH  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

43 ANOS

### 3 Ausência de fornecimento de serviços básicos no imóvel locado:

A ausência de fornecimento de serviços públicos no imóvel locado, como água, energia elétrica, gás, e outros, não pode ser imputada ao Locador e não justifica a rescisão contratual com dispensa da multa.

### 4 Informação à Imobiliária sobre as condições do imóvel:

É **dever legal do Locatário** informar, por escrito e o quanto antes, à Imobiliária, representante do Locador, acerca das condições reais do imóvel.

Imprescindível o envio de **fotos e vídeos** do local e, inclusive, a realização de laudo de vistoria.

Ao receber tais informações, deverá a Imobiliária **repassar ao Locador**, em razão do dever de informação que decorrer do Contrato de Administração.

AFONSO FRÖHLICH  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

43 ANOS

# Cada situação deverá ser analisada individualmente, privilegiando sempre soluções negociadas!

As orientações apresentadas acima possuem amparo na [Lei do Inquilinato](#) (Lei 8.245/1991) e no [Código Civil](#), assim como em decisões judiciais e casos práticos envolvendo locações.

Contudo, [cada caso é um caso](#) e deverá ser analisado conforme as circunstâncias específicas do imóvel, do local e do grau de afetação proporcionada pelas enchentes ao imóvel locado.

Em cada situação, deverá ser oferecida a resposta que melhor consiga [conciliar os interesses](#) entre Locador e Locatário.

Estamos à disposição para auxílio e esclarecimentos!

AFONSO FRÖHLICH  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

43 ANOS