**Locação de imóveis: quais são os principais problemas?**

[25/05/2017](http://www.blog.rkimoveis.com.br/locacao-de-imoveis-quais-sao-os-principais-problemas/)  [Dicas](http://www.blog.rkimoveis.com.br/category/dicas/) [5](http://www.blog.rkimoveis.com.br/locacao-de-imoveis-quais-sao-os-principais-problemas/)

A locação de imóveis é um tema muito importante, especialmente em um país que possui um mercado imobiliário tão complexo e valorizado como o Brasil. Por conta dos altos valores envolvidos, especialmente nos grandes centros urbanos, não é raro vermos problemas na relação de inquilinato.

Diante dessa realidade, é muito importante saber quais são as maiores reclamações de ambas as partes para, dessa forma, apostar em um contrato melhor elaborado e fugir de dores de cabeça no futuro.

Ficou interessado? Então confira o conteúdo a seguir e descubra tudo o que você precisa sobre o tema!

**Responsabilidades do proprietário**

Uma das questões que mais causa problemas na hora da locação de [imóveis](http://www.blog.rkimoveis.com.br/voce-sabe-como-escolher-um-imovel-veja-nossas-5-dicas/?utm_source=blog&utm_campaign=rc_blogpost) diz respeito às responsabilidades e às obrigações do proprietário. Existe uma legislação específica sobre o tema, chamada de “Lei do Inquilinato”, cuja elaboração se deu com o intuito de normatizar e regulamentar essa tão complexa relação.

Entre suas disposições, ela diz que a pessoa ou empresa responsável pelo aluguel precisa, obrigatoriamente, entregar a unidade em boas condições de uso. Isso inclui o funcionamento adequado dos serviços básicos e a ausência de qualquer dano que traga risco à saúde dos moradores.

É o proprietário também que deve arcar com o pagamento de taxas extras e do seguro complementar.

**Responsabilidades do locatário**

O inquilino precisa seguir algumas regras impostas pela Lei do Inquilinato, sob risco de encarar até uma indesejada ação de despejo. O item mais importante, geralmente, dispõe que o pagamento do aluguel não pode sofrer atrasos.

Da mesma maneira que o proprietário precisa oferecer um imóvel em boas condições de uso, é obrigação dos moradores cuidar bem do local. Além disso, são eles que arcam com as despesas ordinárias como luz, água, taxa de condomínio e IPTU. No momento da saída, o locatário deve entregar a unidade nas mesmas condições que recebeu.

**Escolha da garantia locatícia**

Outro tema bastante polêmico na locação de imóveis é a escolha da garantia locatícia. A sua exigência é um direito assegurado do proprietário, mas não é raro que ela acabe atrapalhando um pouco o início dessa relação. A mais comum do mercado, que é a garantia de um fiador, pode acabar **atrasando a assinatura do contrato**.

Outra opção é o depósito caução, que consiste em colocar o [valor](http://www.blog.rkimoveis.com.br/conheca-3-formas-de-investir-dinheiro-com-seguranca/?utm_source=blog&utm_campaign=rc_blogpost) de alguns aluguéis em uma conta, cujo conteúdo será utilizado em caso de danos ou atrasos. Já o seguro fiança é outra opção que está em crescimento, no qual o contratante é intermediado por uma seguradora.

Há, ainda, o título de capitalização, no qual o valor a ser depositado é definido pelo locador e pela imobiliária e fica rendendo no banco.

Independentemente da escolha, o ideal é chegar a um consenso que não prejudique nenhum lado da história.

**Elaboração do contrato**

Por fim, não podemos falar de problemas na locação de imóveis sem falar no [contrato](http://www.blog.rkimoveis.com.br/entenda-a-importancia-da-documentacao-de-compra-de-um-imovel-na-praia/?utm_source=blog&utm_campaign=rc_blogpost). O tempo médio costuma ser de três anos, mas acordos mais curtos podem ser negociados. Já os reajustes só podem ser feitos baseados em um índice previamente estipulado, que costuma ser a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado).

Se o locatário quiser deixar a propriedade antes do prazo, ele tem 30 dias para avisar o proprietário e pagar a multa que também deve ter sido combinada anteriormente, no papel. Isso deve ser feito por escrito e protocolado com o dono ou a imobiliária. Vale lembrar que não é obrigatório pagar essa quantia se houver transferência no emprego.

Esses são alguns dos principais problemas na locação de imóveis. Gostou do conteúdo? Para ter acesso a mais artigos como este, não deixe de assinar a nossa newsletter!

http://www.blog.rkimoveis.com.br/locacao-de-imoveis-quais-sao-os-principais-problemas/