

## Fim do contrato

**Encerrado o prazo de 30 meses de vigência do contrato de locação, é possível reajustar o aluguel ao valor de mercado? Como ficam as cláusulas do contrato, como a garantia por fiador?**

Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, o encerramento do contrato ocorre independentemente de notificação ou aviso. Assim, ao final do prazo ajustado, se o locatário continuar no imóvel alugado por mais de 30 dias, sem oposição do locador, presume-se que a locação foi prorrogada por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

Fazer um aditivo para atualizar o valor do aluguel depende da concordância do fiador, para que este se comprometa com a alteração dessa cláusula, mantendo a fiança. Como o contrato de locação passa a vigorar por tempo indeterminado, o fiador pode se desonerar da obrigação. Neste caso, ele é obrigado a manter efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação do locador, nos termos do artigo 40 da Lei de Locações.

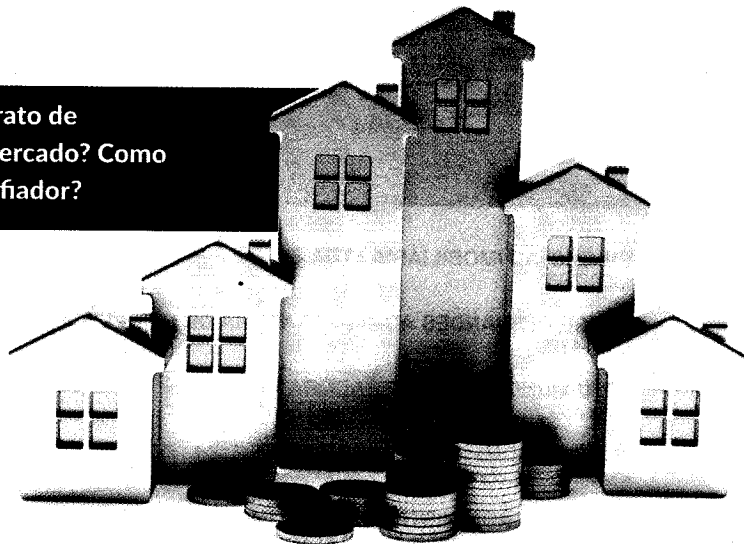
Sendo assim, se o locador não tem interesse na desocupação do imóvel, o ideal é pactuar um novo contrato de locação por mais um período de 30 meses, logicamente com a anuência do fiador. Caso contrário, mantendo o contrato por tempo indeterminado, tanto o locador como o locatário poderão denunciar o contrato, bastando um aviso de 30 dias.

### Desocupação

**Qual o prazo para que o inquilino desocupe o imóvel que foi vendido?**

Quando aluga o seu imóvel, o proprietário transfere a posse direta ao locatário, exigindo a lei que, ao pretender vender o bem, dê preferência ao locatário, em igualdade de condições com terceiros. O locatário deve se manifestar, de forma inequívoca, no prazo de 30 dias sobre seu interesse ou não na aquisição do imóvel.

Se a venda para uma terceira pessoa for concretizada, o adquirente poderá denunciar o contrato de locação. Neste caso, o locatário terá um prazo de 90 dias para a desocupação do imóvel,



contados a partir do dia em que o inquilino for efetivamente notificado.

O que rompe a locação, nessa situação, é a denúncia formalizada pelo adquirente. No entanto, se o contrato estiver vigorando por prazo determinado, tiver cláusula de vigência e se encontrar averbado junto à matrícula do imóvel no RGI, em caso de venda, o novo proprietário deverá aguardar o vencimento do prazo.

### Assembleia

**Se o imóvel estiver registrado no nome de apenas um dos cônjuges, a quem cabe o direito de participação nas assembleias?**

Depende do regime do casamento. Na comunhão total de bens, como todos os bens se comunicam, qualquer um deles poderá votar, sem a necessidade de procuração, caso o casamento tenha sido averbado no RGI. No caso de uma comunhão parcial de bens, há uma presunção relativa de que todos os bens se comunicam (Código Civil, artigo 1.662), mas existem exceções em que, mesmo no regime da comunhão parcial, os bens adquiridos após o casamento podem não se comunicar (Código Civil, artigo 1.659, I e II). Assim, o mais seguro é apresentar procuração com poderes para participar e votar nas deliberações da assembleia. Por último, nos casos de separação total de bens, somente com a outorga de procuração, o cônjuge poderá participar e votar nas assembleias condominiais.

## Investimento

**Qual a forma correta de utilização do fundo de reserva?**

A legislação não disciplina especificamente o assunto. A Lei nº 4.591/1964, por exemplo, dispõe apenas que o condomínio pode instituir um fundo de reserva. O Código Civil, por sua vez, é omissivo sobre o tema.

Normalmente, o fundo de reserva é utilizado para atender às despesas imprevisíveis e inadiáveis, não previstas no orçamento anual. Para apurar se há ou não possibilidade de utilizar o fundo de reserva, recomendamos que seja verificado, na Convenção ou na ata da assembleia que criou o fundo, qual a sua destinação e forma de utilização.

Caso a Convenção não especifique a utilização e reposição de saldo do fundo de reserva, entendemos que a assembleia poderá deliberar sobre o tema, desde que seja regularmente convocada para tal finalidade.

## Registro

**A Convenção de condomínio, sem o devido registro, é válida?**

Conforme disposto no artigo 1.333 do Código Civil, a Convenção condominial, ainda que sem registro, alcança a todos os condôminos e locatários, desde sua aprovação. Ou seja, no âmbito do próprio condomínio, não precisa estar registrada para ser obrigatória. Basta a sua devida aprovação em assembleia, por condôminos que representem 2/3 das frações ideais. Para que a Convenção seja válida perante terceiros, como bancos e órgãos públicos, deverá ser registrada no Registro de Imóveis. Esta orientação é pacífica tanto na doutrina quanto na jurisprudência.

## Rescisão

**Empregado aposentado por invalidez pode ser demitido?**

O empregado que for aposentado por invalidez tem suspenso o seu contrato de trabalho durante o prazo fixado pelas leis de Previdência Social para a efetivação do benefício, conforme disposto no artigo 475 da CLT, o que significa dizer que o vínculo empregatício permanece, não podendo ser rescindido.

No curso da aposentadoria por invalidez, não há qualquer pagamento por parte do empregador, bem como não são devidos os depósitos referentes ao FGTS. De acordo com a legislação previdenciária, a aposentadoria por invalidez será mantida enquanto o segurado for considerado incapaz para o trabalho. Recuperada a capacidade para o trabalho, a aposentadoria será cancelada, tendo o empregado assegurado o retorno à função que ocupava. O empregador tem o direito de, então, rescindir o contrato de trabalho, com o correspondente pagamento de verbas rescisórias, nos termos do artigo 475 da CLT.

## Moradia funcional

**O empregado do condomínio informou que desocupará o imóvel funcional, por questões particulares. Neste caso, é devida alguma indenização?**

A moradia funcional é disciplinada na Convenção Coletiva de Trabalho, que não estabelece a obrigatoriedade de conceder imóvel funcional ao empregado. Entretanto, uma vez que o colaborador tenha o benefício, não é possível sua retirada, salvo quando do término do contrato de trabalho, em casos de suspensão do contrato de trabalho (no período especificado na Convenção), por doença ou acidente do trabalho, ou se o próprio trabalhador desocupar o imóvel espontaneamente. Quanto ao cabimento de indenização, prevê o parágrafo 14º da cláusula 19ª que, na hipótese de o empregado não mais desejar utilizar o imóvel funcional, deverá comunicar ao empregador, por escrito, não sendo devido o pagamento de qualquer prêmio. ■

