

PEQUENOS DEFEITOS NÃO AUTORIZAM O INQUILINO A ROMPER O CONTRATO SEM PAGAR MULTA



Pequenas manchas, vazamentos ou falhas pontuais fazem parte da vida útil de qualquer imóvel

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

É comum que, ao longo de uma locação, surjam problemas no imóvel, como manchas de umidade, vazamentos no telhado ou ajustes hidráulicos e elétricos. Muitos são os casos em que o inquilino – também denominado locatário – diante de situações simples, tenta utilizá-las como justificativa para encerrar o contrato antes do prazo, buscando se eximir do pagamento da multa rescisória, quando na verdade deseja mudar por outro motivo, dentre eles, por ter comprado a casa própria ou para morar em outra cidade.

Quando o locatário tenta transformar um problema simples em justificativa para deixar o imóvel sem arcar com a multa afronta a boa-fé e os princípios legais que regem as relações contratuais, revelando clara busca por vantagem indevida.

A LEI É CLARA: SÓ HÁ RESCISÃO EM CASOS EXCEPCIONAIS

O art. 26 da Lei do Inquilinato é claro: caso o imóvel necessite de reparos urgentes, cabe ao locador providenciá-los, tendo o locatário o dever de consentir o acesso para a obra. Se a execução ultrapassar dez dias, o locatário pode exigir abatimento proporcional do aluguel. No entanto, somente se o reparo se estender por mais de 30 dias é que a lei autoriza a rescisão sem multa.

Além disso, o art. 4º da mesma lei garante ao locatário o direito de rescindir o contrato sem ônus quando houver transferência de local de trabalho para outra cidade pelo mesmo empregador, devidamente comprovada. Fora dessas hipóteses, vindo a ocorrer a saída antecipada deve o locatário pagar a multa ajustada no contrato.

Conforme art. 23, II, da Lei 8.245/91, consiste em dever do locatário tratar o imóvel com o mesmo cuidado como se o fosse o dono

DEFEITOS MÍNIMOS EXIGEM BOM-SENSE E COMUNICAÇÃO

Pequenas manchas, vazamentos ou falhas pontuais fazem parte da vida útil de qualquer imóvel. Em geral, trata-se de reparos simples, facilmente solucionados, podendo o locatário apresentar orçamentos para que os reparos sejam feitos.

O que é incorreto é o locatário atribuir a um defeito mínimo a

gravidade de um problema que impediria a ocupação do imóvel. Como exemplo: o vapor do chuveiro e diante do fechamento do basculante do banheiro surgem manchas na pintura do teto, o que é normal. O locatário malicioso apresenta como “infiltração grave” para justificar a saída antecipada sem pagar multa. Essa conduta demonstra má-fé, pois cabe a ele repintar o teto por se tratar de mera manutenção.

CONTRATO NÃO SE ROMPE POR PEQUENOS DEFEITOS

Conforme art. 23, II, da Lei 8.245/91, consiste em dever do locatário tratar o imóvel com o mesmo cuidado como se o fosse o dono. Se ocorrer um defeito grave deve o locador ser comunicado, tendo ele um prazo razoável para fazer os orçamentos para depois realizar o reparo, sendo notória a dificuldade de se encontrar profissionais em todas as áreas. É necessário bom senso e paciência, especialmente com o desafio de encontrar a origem de um vazamento.

Entretanto, o locatário “espertalhão” ao inventar um motivo para se furtar do pagamento da multa, acaba criando um processo de cobrança que negativa o seu cadastro, bem como dos fiadores, gerando o aumento do prejuízo ao terem que pagar a multa acrescida de juros, correção e despesas judiciais.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

Pedro Valadares Gontijo, nos termos do art. 9º da Deliberação Normativa COMAM nº 102, de 2020, torna público que obteve do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM / Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA a Licença de Operação – LO, Certificado de Licença Ambiental nº 0345/25, concedida em 04 de agosto de 2025, Processo Administrativo nº 31.00454799/2025-88, para o Posto Dom Bosco Ltda, Comércio varejista de combustíveis líquidos para veículos automotores, Classe 2, com validade até 04 de agosto de 2035.

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE ESPECIALIDADES - CIESP

AVISO DE LICITAÇÃO - O CIESP torna público que se encontra aberto o Processo de Licitação - PROCESSO Nº 147/2025 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 021/2025 - TIPO MENOR PREÇO GLOBAL - Objeto: registro de preço para contratação de empresa especializada para a prestação dos serviços contínuos de coleta, transporte, incineração e destinação final de resíduos de serviços de saúde, classificados nos grupos A (infecantes/biológicos), B (químicos) e E (perfurocortantes), conforme definido na resolução ANVISA nº 222/2018, no âmbito do Consórcio Intermunicipal de Especialidades - CIESP e dos municípios consorciados participantes. - cf. especificações detalhadas do Edital. Data da realização do certame: 01/09/2025 às 09:00 horas - As propostas serão recebidas exclusivamente por meio eletrônico no endereço: www.portaldecompraspublicas.com.br sendo que o edital e seus anexos poderão ser obtidos pelo endereço eletrônico: <https://www.ciesp.mg.gov.br/licitacoes/modalidade/pregao-eletronico/3> ou solicitados pelo e-mail: licitacao@ciesp.mg.gov.br. Bicas/MG, 18 de agosto de 2025.

ELEIÇÃO SINDICAL- Edital de Publicação de Registro de Chapas me

Abertura de Prazo de Impugnação

A Presidente do Sindicato dos Auxiliares de Administração Escolar do Sudeste de Minas Gerais- SAAESEM, dando continuidade ao processo de eleição para a Diretoria do Sindicato, faz saber nos termos do artigo 53, parágrafo 1º do Estatuto deste Sindicato, que foi registrada uma chapa, de nome A, para concorrer ao pleito que será realizado em turno único, no dia 09 de dezembro de 2025, constituída: EFETIVOS DA DIRETORIA: Presidente: Mônica Geralda Palhares, Secretario Geral: Regis Rodolfo Zocoli Raimundo, Diretor Tesoureiro: Denilson de Paula Campos, Diretor de Imprensa e Divulgação: Aline de Assis Galdino Martins Alves, Diretor de Assuntos Educacionais: Cleto Carlos Cabral, Diretor de Formação Sindical: Rosimeire Clemente, Diretor de Relações Intersindicais: Aurelio Bertola Viol. SUPLENTE DA DIRETORIA: Wendel David de Paula, Leonardo Oliveira Moreira. EFETIVOS DO CONSELHO FISCAL: Aparecida Nogueira de Carvalho, Francisca Isabel Ribeiro Pereira, Vitor da Costa Rezende Junior. SUPLENTE DO CONSELHO FISCAL: Talita Dias Guimarães Miguetti, Aline Gomes do Amaral Silva, Jacqueline Lisboa Reis. O prazo para impugnação é de 3 (três) dias, a contar da data da publicação do presente Edital. A Impugnação de candidatura deverá ser dirigida à Comissão Eleitoral, e poderá ser apresentada por qualquer associado do Sindicato no pleno gozo dos seus direitos sociais e em condições de votar, na Secretaria do Sindicato, a Rua Primeiro de Maio, nº 70, Sala 06, Centro- Barbacena, MG, CEP: 36.200-072, no horário de 9h00min às 17h00min.

Barbacena, 18 de agosto de 2025.

Mônica Geralda Palhares
Presidente do Sindicato

CONDOMÍNIO VALE DO OURO

CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ficam convocados os condôminos do Condomínio Vale do Ouro, estabelecido junto a BR 040, KM 509 sentido Belo Horizonte/Brasília, no município de Ribeirão das Neves/MG, para, na forma prevista da Cláusula Vigésima Segunda, Parágrafo Primeiro, Letra A da convenção do Condomínio, reunirem-se em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, no dia **31 de Agosto de 2025 (DOMINGO)** às 9:00 horas em primeira convocação com o quórum necessário e às 9:30 horas com qualquer número de condôminos adimplentes, na quadra coberta do Condomínio, a fim de deliberarem sobre os seguintes assuntos, que constituem a ordem do dia:

A – Processos Judiciais

B – Outros Assuntos

Ribeirão das Neves, 18 de Agosto de 2025

Conselho da Administração

HOJE EM DIA

ANUNCIE AQUI

(31) 3253-2205

VES TI BU LAR

A GENTE FORMA.

VOCE

TRANSFORMA!

Google
for Education

31 98372 1966

faculdadepromove.br/seja-nosso-aluno

kennedy.br/seja-nosso-aluno

FACULDADES
PROMOVE

FACULDADES
KENNEDY