

LIVE SOBRE AÇÃO CONTRA O QUINTO ANDAR E O RISCO DE O LOCADOR PAGAR MULTA DE 12 MESES DE ALUGUEL



Sabemos que nem a taxa de serviço e nem a taxa de reserva estão previstas em lei

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA
KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

O Ministério Público do Rio de Janeiro propôs Ação Civil Pública contra o Quinto Andar por essa cobrar taxas dos inquilinos que ferem a Lei do Inquilinato e o Código de Defesa do Consumidor. A Lei é clara ao determinar que somente o proprietário, no caso, o locador, deve arcar com as despesas com a promoção e a intermediação numa locação. A mesma ação pode vir a ser proposta em Minas Gerais e nos demais estados onde ocorrem tais cobranças. [Petição n o l i n k : h t t p s : / / w w w . m p r j . m p . b r / d o c u m e n t s / 2 0 1 8 4 / 5 4 0 3 9 4 / f _ i n c _ q u i t o _ a n d a r . p d f](https://www.mprj.mp.br/documentos/20184/540394/f_inc_quito_andar.pdf)

Essa situação tem gerado confusão entre os locadores e locatários (também denominados inquilinos) do Quinto Andar, especialmente diante do risco do locador vir a ter que arcar com multa de 3 a 12 vezes o valor do aluguel a favor do inquilino.

Para esclarecer as dúvidas sobre essa questão, esse colunista que atua no Direito Imobiliário há mais de 30 anos e a dra. Daniela Tonholli, professora de Direito Penal, realizarão uma Live, nesta segunda-feira, dia 21, às 19h30 no Instagram [@keniopereiraadvogados](https://instagram.com/keniopereiraadvogados) (<https://instagram.com/keniopereiraadvogados?igshid=ZmRiMzRkMDU=>)

CRIMINALISTA AFIRMA QUE QUINTO ANDAR COLOCA O LOCADOR EM RISCO

A professora Daniela Tonholli, esclarece: “O legislador foi zeloso nas garantias legais em favor do inquilino, uma vez que estabeleceu de forma especial a tipificação de condutas consideradas criminosas. Assim, no art. 43 da Lei do Inquilinato, previu

A Lei é clara ao determinar que somente o proprietário, no caso, o locador, deve arcar com as despesas com a promoção e a intermediação em uma locação

contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário, quando for exigido deste, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos.

Essa conduta descreve perfeitamente os fatos praticados pelo Quinto Andar, ao cobrar a taxa de reserva e da taxa de serviços, ambas excessivas, e, portanto, ilegais, preenchen-

do a elementar do tipo “quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos, entre outros previstos”. Sabemos que nem a taxa de serviço e nem a taxa de reserva estão previstas em lei, e nem mesmo se tratam de encargos locatícios. É uma criação contratual unilateral.

Contudo, no direito penal não culpabilizamos as pessoas jurídicas. Desta forma, caberia a responsabilidade penal ao locador, em primeiro lugar, pois é ele quem elege a administradora de imóveis para agir em seu nome intermediando sua relação contratual locatícia com o locatário. Pode ser considerado que os diretores da empresa Quinto Andar agem em concurso, na pior das hipóteses.

Isso, se não for descoberto que tenham usado de engodo para também enganar os próprios locadores, escondendo deles que agem de forma ilegal e abusiva na cobrança dessas taxas, abusando da relação de confiança quando da administração de seus imóveis.

O dolo dos dirigentes da empresa é inegável. Já o dolo do locador pode ainda ser analisado. Diante da Lei 8.245/91, e das evidências na Ação Civil Pública do MP, há risco dos locatários darem início ao procedimento penal cabível para a apuração e processamento com vista em terem a multa de 3 a 12 meses convertida em seu favor”.

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

ANUNCIE AQUI
(31) 3253-2205

SINDICATO INTERMUNICIPAL DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DE RAÇÃO ANIMAL E FABRICAÇÃO DE ALIMENTOS PARA ANIMAIS DE MINAS GERAIS - SINTRARAÇÕES
EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA RERRATIFICAÇÃO DE ESTATUTO SOCIAL

O Sindicato Intermunicipal dos Trabalhadores nas Indústrias de Ração Animal e Fabricação de Alimentos para Animais de Minas Gerais - SINTRARAÇÕES - CNPJ nº 20.940.401/0001-39, com sede na Rua Domingos Pinto, nº 68, Vila Jessé, Três Corações/MG, CEP: 37.410-340, representante da categoria profissional dos trabalhadores nas Indústrias de Ração Animal e Fabricação de Alimentos para Animais, com base de representação territorial nos municípios de Abadia dos Dourados, Abaeté, Além Paraíba, Alfenas, Alvinópolis, Andrelândia, Araújos, Araxá, Astolfo Dutra, Baependi, Bambuí, Boa Esperança, Bocaiúva, Bom Despacho, Bom Sucesso, Brasópolis, Buritis, Caetanópolis, Caldas, Campanha, Campo Belo, Campos Altos, Caratinga, Carlos Chagas, Carmo da Mata, Carmo do Cajuru, Carmo do Paranaíba, Carvalhos, Cascaholo Rico, Cataguases, Cláudio, Coimbra, Coromandel, Córrego Danta, Cruzeiro da Fortaleza, Cruzília, Delfim Moreira, Diamantina, Dom Cavati, Dolores do Indaiá, Douradoquara, Elói Mendes, Entre Rios de Minas, Estiva, Faria Lemos, Formiga, Guarani, Guiricema, Iapú, Ibertioga, Inhapim, Ipanema, Irai de Minas, Itajubá, Itambacuri, Itamonte, Itanhandu, Itaúna, Jacutinga, Janaúba, Jequitibá, Joaíma, João Pinheiro, Juramento, Lagamar, Lagoa Formosa, Lavras, Luz, Machado, Maravilhas, Martinho Campos, Matutina, Medeiros, Mercês, Minas Novas, Monte Carmelo, Naque, Nazareno, Nova Ponte, Oliveira, Padre Paraíso, Pará de Minas, Paracatu, Passa Quatro, Patrocínio, Pedra do Indaiá, Perdizes, Piracema, Pitangui, Piumhi, Pouso Alto, Prata, Pratinha, Presidente Olegário, Prudente de Moraes, Raul Soares, Ressaquinha, Rio Paranaíba, Rio Pomba, Rio Preto, Sacramento, Santa Rita de Caldas, Santa Rita do Jacutinga, Santa Rita do Sapucaí, Santa Vitória, Santana da Vargem, Santo Antônio do Aventureiro, Santo Antônio do Monte, São Geraldo, São Gonçalo do Sapucaí, São Gotardo, São Lourenço, São Pedro dos Ferros, São Sebastião do Oeste, São Vicente de Minas, Silvianópolis, Tabuleiro, Taiobeiras, Tiros, Três Corações, Três Marias, Tupaciguara, Turmalina, Ubã, Ubaporanga, Unai, Vazante, Veríssimo, Viçosa e Virgem da Lapa, no Estado de Minas Gerais, conforme estatuto registrado sob Protocolo 19431, Registro 1659, Liv A-15, Página 197/225, no Serviço Registral de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Três Corações/MG, em 03/07/2014, CONVOCA todos os integrantes da categoria profissional de sua base de representação territorial e dos municípios de: Andrelândia, Bom Sucesso, Campo Belo, Carvalhos, Caxambu, Delfim Moreira, Ibertioga, Nazareno, Passa Tempo, Passa Vinte, Perdões, Piracema, Piranguinho, Prados, Ritópolis, Santa Rita de Jacutinga, Santo Antônio do Amparo, São João Del Rei, São Vicente de Minas, Serrania, Soledade de Minas, Tiradentes, Três Corações, no Estado de Minas Gerais, para comparecerem em Assembleia Geral Extraordinária, a fim de deliberarem a seguinte ordem do dia: 1. Rerratificação do estatuto social do Sindicato; 2. Manutenção de sua categoria profissional representada e alteração de sua base territorial de representação sindical, passando a compor os municípios de: Andrelândia, Bom Sucesso, Campo Belo, Carvalhos, Caxambu, Delfim Moreira, Ibertioga, Nazareno, Passa Tempo, Passa Vinte, Perdões, Piracema, Piranguinho, Prados, Ritópolis, Santa Rita de Jacutinga, Santo Antônio do Amparo, São João Del Rei, São Vicente de Minas, Serrania, Soledade de Minas, Tiradentes e Três Corações, todos no Estado de Minas Gerais; 3. Alteração da duração do tempo de mandato da Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e Delegados Representantes, passando de 3 (três) para 4 (quatro) anos. A Assembleia Geral Extraordinária será instalada, observando o quórum mínimo para deliberação em primeira convocação será de metade mais um dos participantes da categoria, com início às 17h30min e, em segunda convocação, será às 18h, com qualquer número de participantes e votos favoráveis de pelo menos 50% dos presentes, no dia 13/12/2022, na sede do Sindicato, sito à Rua Domingos Pinto, nº 68, Vila Jessé, Três Corações/MG, CEP: 37.410-340. Três Corações/MG, 16/11/2022. José Carlos Borges - Presidente - CPF nº 413.145.496-34.

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

SINDICATO DOS CONTABILISTAS DE PIRAPORA
EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA RATIFICAÇÃO DE ESTATUTO SOCIAL

O Sindicato dos Contabilistas de Pirapora - CNPJ nº 02.312.428/0001-03, com sede na Avenida Rodolfo Mallard, nº 166, Sala 105, Bairro Centro, Pirapora/MG, CEP: 39.270-074, representante legal da categoria profissional dos Contabilistas, com base territorial de representação sindical nos municípios de Buritizeiro, Pirapora, São Romão, Várzea da Palma, Santa Fé de Minas, Ibiaí, Lassance, Jequitai e Riachinho, no Estado de Minas Gerais, neste ato representado pelo seu Diretor Presidente, Tiago Honorato Vieira, CPF nº 043.664.666-97, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, conforme estatuto social vigente, convoca todos os integrantes da sua categoria profissional, para comparecerem em Assembleia Geral Extraordinária, a fim de deliberarem a seguinte ordem do dia: a) Ratificação do Estatuto Social da Entidade Sindical, de 22/12/1997, registrado no Cartório de Títulos e Documentos das Pessoas Jurídicas de Pirapora/MG, Protocolo nº 11467, Reg. nº 791, Liv. A 27, AV nº 6, em 11/01/2013; b) Manutenção da mesma categoria profissional e base territorial representados. A Assembleia Geral Extraordinária será instalada respeitando o Estatuto Social do Sindicato vigente, sendo que o quórum mínimo para deliberação em primeira convocação será com a presença da maioria absoluta dos membros da categoria, com aprovação de 2/3 (dois terços) dos presentes e, em segunda convocação, com qualquer número de membros da categoria, com aprovação de 2/3 (um terço) dos presentes, com início às 15h e, em segunda convocação, 60 (sessenta) minutos após, no dia 13/12/2022, na sede do Sindicato. Pirapora/MG, 18/11/2022. Tiago Honorato Vieira, CPF nº 043.664.666-97 - Diretor Presidente.

CLÍNICA SOCIAL HILTON ROCHA

É mais saúde ocular ao alcance de todos!

Especialidades: córnea, catarata, retina, estrabismo, glaucoma, uveítes, lentes de contato, órbita, oftalmopediatria.

Endereço: R. Juiz Costa Val, 161 • Santa Efigênia
hospitaldeolhoshiltonrocha.com.br
Telefone geral: 31 3010 1700 Telefone Clínica Social: 31 3010 1729
WhatsApp: 31 97103 6791
@hospitaldeolhoshiltonrocha hospitaldeolhoshiltonrocha