

LOCADOR DO QUINTO ANDAR: COMO REDUZIR RISCO DE SER PROCESSADO CRIMINALMENTE



Os locadores, para reduzir o risco de serem processados, estão optando por rescindir o contrato com a imobiliária

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA
KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

Após a divulgação de que o Ministério Público entrou com Ação Civil Pública contra o Quinto Andar por cobrar as ilegais taxas de Serviços e de Reserva, muitos locadores ao lerem a Lei do Inquilinato (nº8.245/91) perceberam que podem vir a se tornar réus numa ação penal pelo fato de terem concedido procuração para a imobiliária que age em nome deles.

A lei é firme em proibir que qualquer taxa ou despesa seja cobrada do inquilino, pois este não correria esse risco se o locador fizesse a locação diretamente, sem a imobiliária virtual.

Entretanto, a partir do momento que o locador opta por contratar uma imobiliária, todo e qualquer serviço que vier a existir, caberá unicamente ao proprietário do imóvel arcar com o pagamento dos seus custos, ou seja, a comissão que consiste na remuneração da imobiliária é arcada pelo locador, conforme o Art. 22.

“O locador é obrigado a: ... VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador”.

As imobiliárias tradicionais cumprem fielmente o que determina a lei, pois procuram proteger seus locadores de riscos e aborrecimentos. Entretanto, a imobiliária virtual afronta o direito dos inquilinos ao lhes impor mensalmente uma taxa de serviços no valor de 2,2% do valor do aluguel, o que não está previsto no contrato de locação e afronta o Código de Defesa do Consumidor.

As imobiliárias tradicionais cumprem fielmente o que determina a lei, pois procuram proteger seus locadores de riscos e aborrecimentos

QUINTO ANDAR FATURA MILHÕES DE REAIS AO ABUSAR DA LEI

Ao apresentar a contestação à Ação Civil Pública do MPRJ, proc.0843862-14.2022.8.19.0001, o Quinto Andar alegou que apesar de cobrar mensalmente a comissão de 9% dos locadores, entende que não se aplica a Lei do Inquilinato.

De forma absurda afirma que presta diversos serviços ao inquilino, como se a plataforma existisse apenas para servir aos inquilinos.

Na prática, ao alegar que administra 185.000 locações e cobrar 2,2% do aluguel, percebe-se que o Quinto Andar está se

enriquecendo ilícitamente ao receber dos inquilinos o equivalente a 4.070 aluguéis. Se consideramos a média de R\$ 2.000,00 por aluguel, ele lesa os inquilinos em R\$ 8.140.000,00.

O MP percebeu esse ilícito que poderá inclusive vir a complicar a vida dos locadores na esfera penal, com o risco de terem prejuízo de um ano de aluguel: Art. 43. “Constitui 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:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos”.

LOCADORES ESTÃO SE DESVINCULANDO DO QUINTO ANDAR

Os locadores, para reduzir o risco de serem processados, estão optando por rescindir o contrato com a imobiliária, pois assim demonstram que não pactuam com atos ilegais. Certamente, não tem o Quinto Andar como cobrar multa pela rescisão, pois deu motivo à mesma ao colocar seu cliente em risco.

No evento que pode ser visto no link <https://www.youtube.com/playlist?list=PL9VkiwqQU-CA5nOF4o250y1PH7wDgFW6> os leitores poderão ver a palestra “Os segredos desvendados do Quinto Andar na OAB-MG”.

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

O sr. Eduardo Antonio Assis, responsável pelo empreendimento denominado POSTO J.A. LTDA, onde realiza comércio varejista de combustíveis líquidos para veículos automotores, comércio varejista de lubrificantes, serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores, comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – minimercados, mercearias e armazéns, localizado à Avenida Raja Gabaglia, 2.461, bairro São Bento, Belo Horizonte, MG, torna público que protocolizou requerimento de Renovação da Licença de Operação junto ao Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM.

COMUNICADO

A Oi S.A. - Em Recuperação Judicial e a Oi Móvel S.A. - Em Recuperação Judicial, em cumprimento ao Despacho Decisório nº 177/2019/CPRP/SCP proferido pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL nos autos do Processo nº 53508.002758/2016-11, vem a público, substitutivamente à Empresa ENGEVOX TELECOMUNICAÇÕES LTDA., informar que, a partir do dia 07/12/2022, as chamadas que envolvam a rede da ENGEVOX TELECOMUNICAÇÕES LTDA., estão temporariamente suspensas por motivos de ordem regulatória e serão estabelecidas tão logo sejam dirimidos os problemas identificados.

Prefeitura Municipal de Heliadora
Edital de Leilão 001/2022 – Processo 401/2022 - **Leiloeiro Lucas Rafael Antunes Moreira**, JUCEMG 637, torna público que leilão online site www.lucasleiloeiro.com.br, em 13/12/2022, a partir das 13:00 horas, seus bens inservíveis: veículos diversos. Local de visitação: Praça de Esportes Municipal, Praça da Inconfidência nº 170, Heliadora/MG. Dias de visitação: 05/12/2022 a 13/12/2022, no horário de 08:00 às 11:00 e de 13:00 às 16:00 horas. Informações, fotos e edital no site ou pelo fone: 0800 242 2218.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG
AVISO DE LICITAÇÃO

AVISO: PREGÃO ELETRÔNICO RP PMI/SMA/SUCON Nº 180/2022, PROCESSO PMI/SMA/SUCON Nº 329/2022, cujo objeto consiste em: **REGISTRO DE PREÇOS**, por item, para eventual prestação de serviços de confecção de coletes, chapéu, boné, camisas sociais e casacos para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Itabira/MG, conforme especificações e quantitativos constantes deste Edital e seus anexos. A data limite para recebimento, abertura das propostas e início da disputa do pregão será dia **12/12/2022 às 9h**. O edital estará disponível através do site www.licitardigital.com.br, no endereço: www.itabira.mg.gov.br (Transparência→ Portal da Transparência→ Administração→ Licitações), ou poderá ser solicitado através do e-mail: contratositabira@yahoo.com.br, de 12h às 17h.

Itabira, 25 de novembro de 2022.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG
AVISO DE LICITAÇÃO

3º AVISO: PROCESSO PMI/SMA/SUCON Nº 055/2022 - PREGÃO ELETRÔNICO PMI/SMA/SUCON Nº 038/2022, Registro licitações-e nº: **973423**, cujo objeto consiste em: **Contratação de empresa especializada na prestação de fornecimento e gerenciamento de auxílio-alimentação, por meio de cartão eletrônico, com senha numérica, individual, contendo microprocessador com chip ou magnético, para validação da transação, para recarga mensal, destinado à aquisição de gêneros alimentícios para os servidores da Prefeitura Municipal de Itabira**. A data limite para recebimento e abertura das propostas será dia **12/12/2022 às 9h** e início da disputa do pregão será dia **12/12/2022 às 9h30min**. O edital estará disponível através do site www.licitacoes-e.com.br, no endereço: www.itabira.mg.gov.br (Portal da Transparência→ Administração→ Licitações), ou poderá ser solicitado através do e-mail: contratositabira@itabira.mg.gov.br, de 12h às 17h.

Itabira, 25 de novembro de 2022.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

HOJE EM DIA

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

SELEÇÃO DE PACIENTES

ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

PÓS-GRADUAÇÃO FUNORTE

BELO HORIZONTE

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

•Endodontia (canal)
•Ortodontia (aparelhos)
•Implantodontia (implantes)