

ALUGUEL: REAJUSTE LEGAL, O PREÇO DE MERCADO E A AÇÃO REVISIONAL

A pesquisa da FipeZap apurou que em setembro/23 o valor dos aluguéis residenciais subiu 0,96%, tendo acumulado nos últimos doze meses (out.22-set/23) 16,16%, superando a alta de 5,19% do IPCA/IBGE, ou seja, o triplo da inflação oficial do país. Esse cenário indica a necessidade dos locatários e locadores negociarem os reajustes, especialmente pelo fato da maioria dos contratos de locação serem atrelados ao IGP-M, que acumula queda de -4,93% no mesmo período.

É importante compreender que a lei autoriza que as partes escolham qualquer índice oficial que reflita a variação da inflação, podendo nomear mais de um, tendo em vista que a maioria não expressa de forma precisa a variação dos aluguéis.

LEI DO INQUILINATO E PLANO REAL GARANTEM LIBERDADE DE CONTRATAÇÃO

A possibilidade de constar no contrato de locação dois ou três índices distintos se dá pois, caso um dos índices tenha sua variação negativa, aplica-se o outro cuja variação tenha sido positiva. Dessa forma, se garante o equilíbrio contratual, sendo que a regra consiste no direito das partes aplicar o índice nomeado no contrato a cada 12 meses

Essa cláusula é justificada pelo fato de os aluguéis raramente caírem de preço, sendo que a lei autoriza esse tipo de ajuste por terem as partes autonomia, sendo direito disponível, especialmente em questões contratuais que são essenciais para viabilizar a transação.

Na maioria das vezes, por uma questão lógica, o locatário pesquisa os preços de imóveis vagos semelhantes ao que ocupa e ao constatar que realmente está pagando abaixo do valor justo, fecha um acordo

NA FALTA DE ACORDO PODE OCORRER O DESPEJO OU A AÇÃO REVISIONAL

Quem coloca preço num imóvel não é o locador, nem a imobiliária ou o locatário: é o próprio mercado. O corretor de imóveis ou perito imobiliário realiza pesquisa dos imóveis oferecidos para locação e, por meio da análise dos dados, faz as comparações das características do imóvel objeto da avaliação, chegando ao

valor para aluguel.

É comum, após um período de tempo ou variações mercadológicas, o aluguel ficar defasado. Nesse cenário, caso locador e locatário tenham interesse em manter a locação, deve-se buscar realizar um acordo. Caso contrário, pode o locador optar por requerer a desocupação na hipótese do contrato de locação estar com o prazo vencido, isto é, vigorando por prazo indeterminado.

Entretanto, na maioria das vezes, por uma questão lógica, o locatário pesquisa os preços de imóveis vagos semelhantes ao que ocupa e ao constatar que realmente está pagando abaixo do valor justo, fecha um acordo. Isso é sábio, pois evita perda de tempo com a procura de outro imóvel, despesas com mudança e adaptações no novo imóvel, pois se optar pela mudança o valor do novo local poderá ser mais alto, eis que determinado pelo mercado.

Caso o contrato de locação esteja com prazo vigente, de forma que o locatário tenha garantia de permanência, restará como alternativa o locador requerer a ação revisional de aluguel prevista no art. 19 da Lei 8.245/91, desde que a locação tenha 3 anos ou mais, sem que tenha sido realizado acordo. Entretanto, o ideal é o locatário evitar esse processo, pois arcará com alto custo com perícia e honorários de advogado.

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



Quem coloca preço num imóvel não é o locador, nem a imobiliária ou o locatário: é o próprio mercado

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

Pelo presente termo, **ADJUDICO** e **HOMOLOGO** a empresa **KC Abreu Infraestrutura Ltda**, vencedora do **PROCESSO LICITATÓRIO PMI/SMA/SUCON Nº 220/2023 – CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 015/2023**, cujo objeto consiste em: **Contratação de empresa para execução de serviços de pavimentação asfáltica de morros em estradas rurais, no Município de Itabira/MG, pelo valor de R\$ 6.207.498,78 (seis milhões, duzentos e sete mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e oito centavos)**, vinculado ao prazo de **240 (duzentos e quarenta) dias**.

Itabira, 20 de outubro de 2023.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS DE JUIZ DE FORA E ZONA DA MATA MINEIRA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Presidente do Sindicato dos Condomínios de Juiz de Fora e Zona da Mata Mineira, CNPJ 26.122.903/0001-39, E-mail sindicodominiospatronal@hotmail.com, utilizando-se de suas faculdades legais e estatutárias, convoca todos os integrantes da categoria patronal da base territorial para a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA** a ser realizada no dia 30/10/2023, às 18h, em primeira convocação, na Rua Santa Rita, 587, sala 203, centro, Juiz de Fora/MG e também de forma virtual através da plataforma ZOOM, através do link <https://zoom.us/j/99348272312>, ID da reunião: 993 4827 2312, para tratar da seguinte ordem do dia: 1) Leitura do presente edital e aprovação da última ata de assembleia; 2) prestação e aprovação das contas da entidade sindical referente ao período 01/01/2022 à 31/12/2022; 3) Previsão orçamentária para o exercício 2024; 4) Assuntos gerais e encerramento. Não havendo *quorum* em primeira convocação, a assembleia será realizada em segunda chamada às 18h30 do mesmo dia, local e meio eletrônico, com qualquer número de presentes.

Juiz de Fora, 20 de outubro de 2023.

SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS DE JUIZ DE FORA E ZONA DA MATA MINEIRA
MÁRCIO VINÍCIUS DOS SANTOS TAVARES - PRESIDENTE



ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

Pelo presente termo, **ADJUDICO** e **HOMOLOGO** a empresa **KC Abreu Infraestrutura Ltda**, vencedora do **PROCESSO LICITATÓRIO PMI/SMA/SUCON Nº 219/2023 – CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 014/2023**, cujo objeto consiste em: **Contratação de empresa para execução de serviços de pavimentação asfáltica de morros em estradas rurais, no Município de Itabira/MG, pelo valor de R\$ 6.801.579,72 (seis milhões, oitocentos e um mil, quinhentos e setenta e nove reais e setenta e dois centavos)**, vinculado ao prazo de **210 (duzentos e dez) dias**.

Itabira, 20 de outubro de 2023.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

Pelo presente termo, **ADJUDICO** e **HOMOLOGO** a empresa **KC Abreu Infraestrutura Ltda**, vencedora do **PROCESSO LICITATÓRIO PMI/SMA/SUCON Nº 013/2023**, cujo objeto consiste em: **Contratação de empresa para execução de serviços de pavimentação asfáltica de morros em estradas rurais, nos Distritos de Senhora do Carmo e Ipoema, no Município de Itabira/MG, pelo valor de R\$ 7.728.573,48 (sete milhões, setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e três reais e quarenta e oito centavos)**, vinculado ao prazo de **270 (duzentos e setenta) dias**.

Itabira, 20 de outubro de 2023.

Gabriel Duarte de Alvarenga Quintão
Secretário Municipal de Administração

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

FHR
HOSPITAL DE OLHOS
HILTON ROCHA