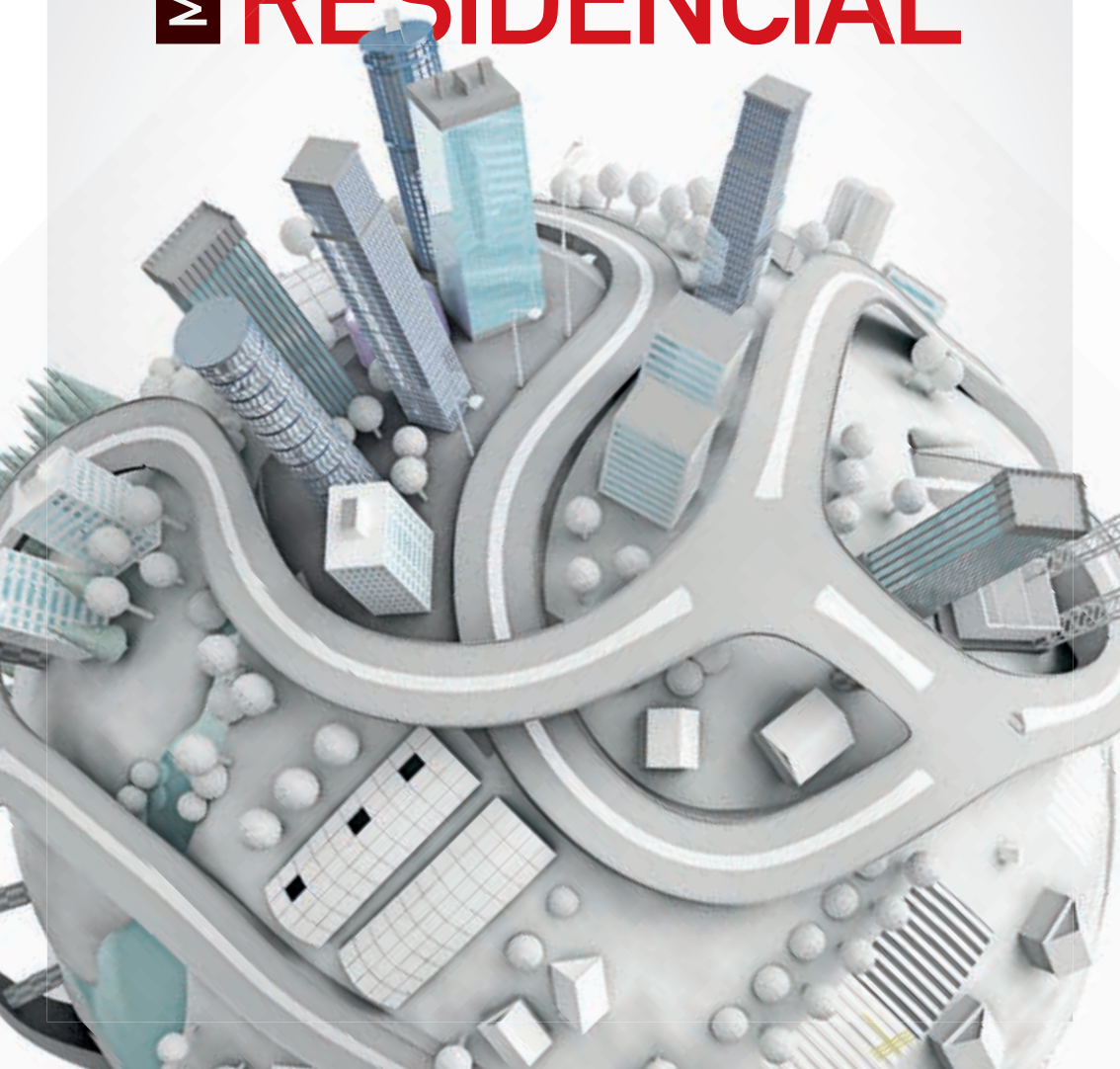
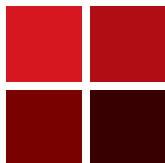


# MANUAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL





# SECOVI-SP MANUAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL



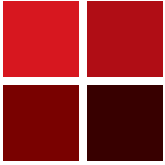
# mensagem

O Manual de Locação Residencial foi cuidadosamente elaborado pelos especialistas da área que atuam no Secovi-SP. Nele é possível conhecer um pouco da história da locação e entender o comportamento e a operação desse segmento imobiliário, importante modalidade no equacionamento da questão habitacional. Hoje, o movimento de retomada da compra de imóveis para locação como alternativa ao investimento financeiro é claro. Esta publicação vem com uma importante ferramenta para auxiliar aqueles que se interessam por este mercado como investidor.

**Claudio Bernardes, presidente do Secovi-SP e reitor da Universidade Secovi**

Com esta iniciativa, a Vice-presidência de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP oferece a todos os profissionais que atuam na área, a proprietários de imóveis e a inquilinos um verdadeiro painel sobre o mercado de locação residencial. Além de estatísticas atualizadas do mercado paulistano, este manual traz informações detalhadas sobre legislação e contratos, fala sobre vistoria e outras práticas de mercado, além de abordar temas que estão intrinsicamente ligados à moradia, como mobilidade social, cidades policêntricas, meios de transporte e tributação.

**Walter Cardoso, vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP**





# Índice

## [1] Introdução

- 1.1 Histórico do Mercado
- 1.2 Histórico do Mercado Recente | Referência Econômica
- 1.3 Histórico do Mercado Recente | Destaque por Região
- 1.4 Histórico do Mercado Recente | Índice de Velocidade de Locação

## [2] Legislação e Contratos

- 2.1 Pontos Principais da Lei nº 8.245/91
- 2.2 Prazos Contratuais
- 2.3 Reajuste de Aluguel
- 2.4 Garantias de Contrato
- 2.5 Infração / Multa Contratual
- 2.6 Tributação

## [3] Boas Práticas

- 3.1 O que é preciso para locar um imóvel residencial
- 3.2 Documentação Imobiliária
- 3.3 Vistoria

## [4] Considerações Finais

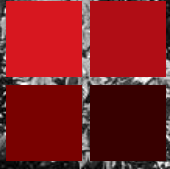
- 4.1 Mobilidade Social
- 4.2 Acessibilidade
- 4.3 Cidades Policêntricas
- 4.4 Meios de Transporte
- 4.5 Legislação específica para imóveis residenciais
- 4.6 Tributação – Imposto de Renda

## [5] Ficha Técnica

- 5.1 Grupo de trabalho



# introdução



## histórico do mercado

**E**m 1950, a população do estado de São Paulo atingiu 9,1 milhões de habitantes, ou 26% a mais que o total de pessoas da década anterior. Já a cidade de São Paulo registrou um aumento populacional de 62% no mesmo período, totalizando 2,1 milhões de habitantes em 1950. Como referência, tal marca equivale aproximadamente ao número de pessoas que moram hoje apenas na zona norte da capital paulista.

Nesse período, como ocorreu até o final dos anos 90, o segmento de aluguéis no Brasil passou por dificuldades. Trechos da matéria veiculada na revista Conjuntura Econômica no final dos anos 40 se referem a esse momento econômico:

“As medidas governamentais tomadas no setor do crédito imobiliário refletiram-se violentamente sobre a atividade construtiva, determinando (...) a paralisação de centenas de edifícios (...), num total de alguns milhares de unidades residenciais. Lentamente vêm sendo reiniciadas as construções, à medida que se obtém novos financiamentos, embora sob condições extremamente onerosas.”

“As inversões imobiliárias para renda continuam a não despertar interesse, devido à existência de rigoroso controle dos aluguéis – exceção em meio à marcha altista dos preços de todas as utilidades. Outra particularidade existente no setor imobiliário é o desnível enorme entre os aluguéis dos prédios mais antigos e os dos mais recentes.”

Percebe-se claramente que a questão da falta de moradia é problema antigo no País. Para que o crédito imobiliário opere eficientemente, tanto na aquisição da residência para uso próprio quanto para futura

locação, é necessária uma política pública eficaz, que oriente para o pleno desenvolvimento desse importante setor, que tem o papel de garantir oferta de habitação e também de propiciar alternativas de renda para as pessoas.

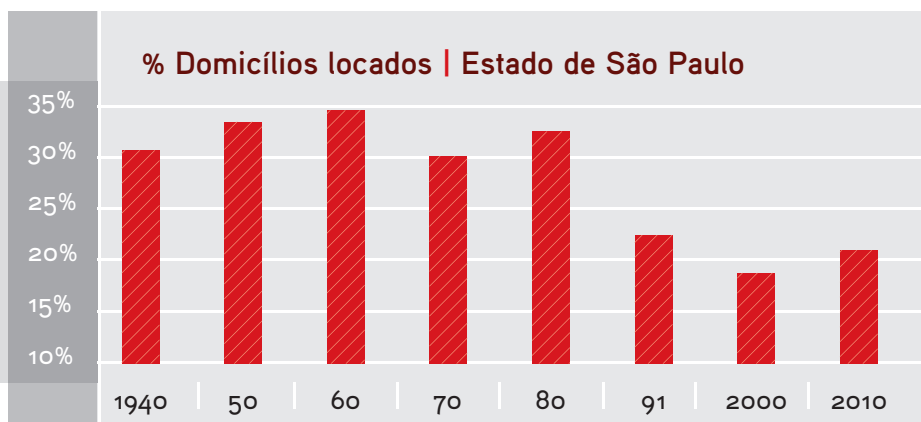
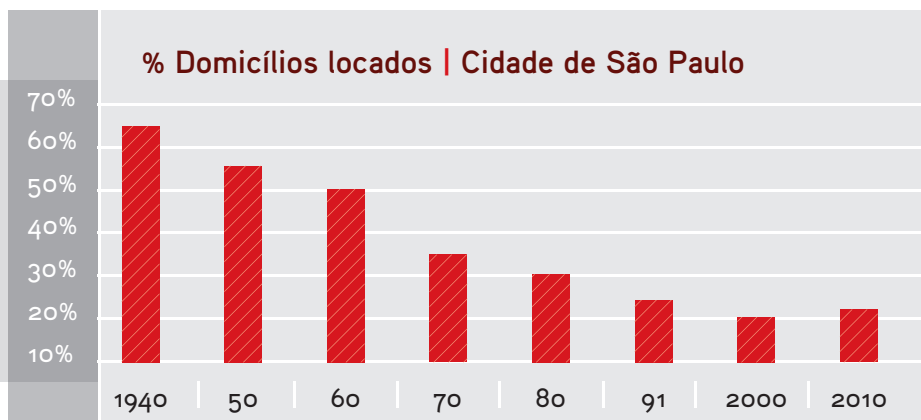
Esse cenário, ocorrido nos anos 1940-50, foi realidade durante muito tempo para os envolvidos na atividade de oferecer moradias para locação. A visão paternalista do governo sobre o mercado de locação residencial redundou, desde aquele período (que perdurou até os anos 90), num conjunto de medidas legislativas de controle dos aluguéis (principalmente nos anos 80, fruto do clima de incerteza devido à inflação acelerada) que alterou os acordos feitos em andamento entre inquilinos e proprietários, envolvendo intervenções nos índices de reajuste dos aluguéis, na periodicidade da aplicação e em outras cláusulas contratuais.

Essas medidas, tomadas segundo o princípio de proteção ao inquilino, acabaram refletindo na redução da oferta de imóveis para locação, prejudicando uma parcela da população que demandava moradia.

O resultado final de todo esse processo foi a redução do número de moradias para locação existentes nas cidades. Esse fenômeno reforçou, na maioria das cidades brasileiras, o desinteresse dos investidores pela compra de imóveis para locação, como alternativa de moradia para as famílias.

Nos anos 40 do século passado, do total de residências existentes na capital paulista, quase 70% eram destinadas à locação. Era uma outra época. Essa proporção foi caindo paulatinamente até alcançar 22% no ano 2000. Mudando a tendência observada até então, ocorreu um aumento no número de imóveis para alugar durante a primeira década deste século, conforme dados do Censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Assim, o percentual de imóveis alugados na cidade de São Paulo subiu para 23,5% naquele ano, com cerca de 840 mil residências para locar, dentro de um total de 3,5 milhões de domicílios em todo o município.





Elaboração: Rede Urbani de Informações e Inteligência, com base em dados do IBGE

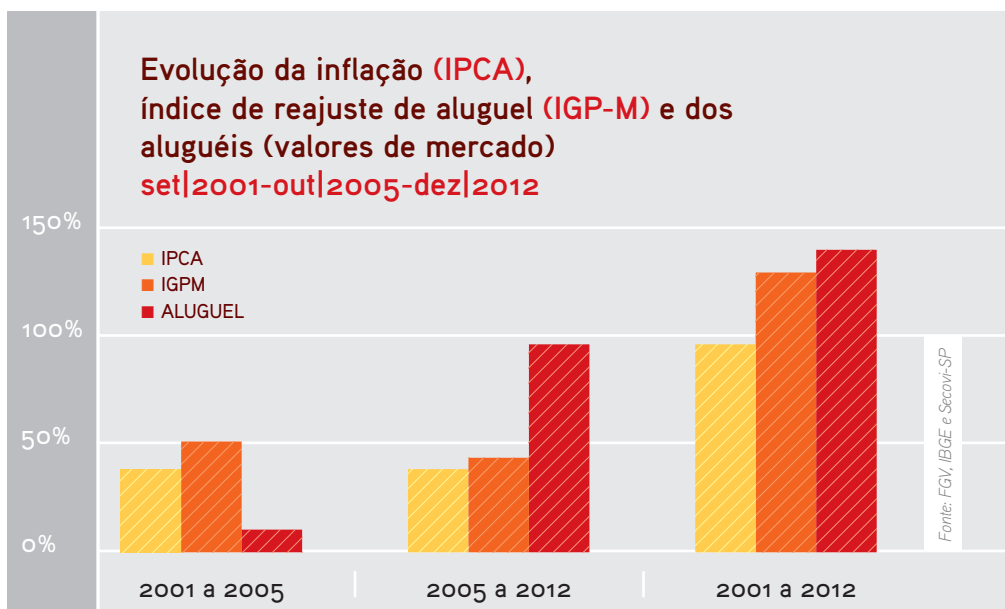
Esse crescimento provavelmente se deve ao advento da Lei do Inquilinato de outubro de 1991 (Lei nº 8.245), aperfeiçoada pela Lei nº 12.112, que entrou em vigor em janeiro de 2010. Essa modernização trouxe novas diretrizes e dispositivos que deram aos inquilinos e proprietários condições de definir regras nos contratos de locação, garantindo condições equilibradas e propiciando a satisfação das necessidades tanto dos locatários como dos locadores.

## histórico do mercado recente

### referência econômica

Diferente do que ocorreu nos primeiros cinco anos desta década, quando os valores locativos evoluíram em percentuais inferiores aos índices de inflação, depois de 2005 os valores dos aluguéis novos passaram a ter aumentos superiores aos dos índices inflacionários, recuperando as perdas passadas.

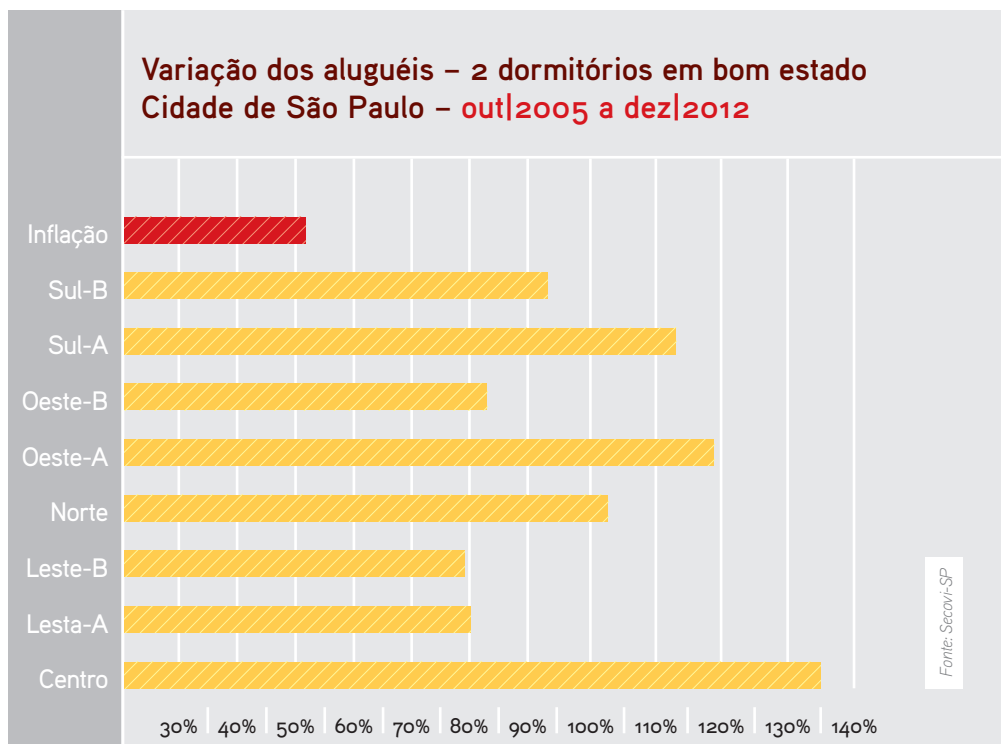
Esse cenário colaborou para atrair novos investidores para o mercado de locação residencial, elevando a oferta de imóveis para alugar, o que



compensou o crescimento da demanda. No período entre 2006 e 2011, foi registrado, portanto, um aumento de oferta.

No caso específico da cidade de São Paulo, desde 2005 os aluguéis subiram bem mais do que a inflação, refletindo o período de crescimento da economia brasileira. Considerando o período de outubro de 2005 a dezembro de 2012, os valores do mercado de locação residencial elevaram-se aproximadamente 104%, contra uma inflação, segundo o IPCA, de cerca de 44%.

A variação do IGP-M, indicador mais usado nos reajustes contratuais das locações residenciais, foi de 54% nesse mesmo intervalo de tempo.



## histórico do mercado recente

### destaque por região

Conforme o gráfico anterior, a região da capital paulista que mais apresentou crescimento nos valores dos aluguéis no período foi a região central, que atraiu uma demanda em busca de ótima infraestrutura de serviços e equipamentos públicos e com muitas alternativas de transporte público e mobilidade urbana.

Além do Centro, as regiões Oeste-zona A e Sul-zona A destacaram-se das demais no tocante a valores locatícios. De acordo com a tabela de faixas de valores de aluguéis por m<sup>2</sup> e por número de dormitórios (vide ao lado), essas duas regiões apresentaram valores mais elevados devido a sua localização, acessibilidade, uso predominantemente residencial, transportes públicos e infraestrutura de apoio, entre outras razões.

## Aluguéis em faixas de valores em R\$ por m<sup>2</sup> – dez|2012

Região	1 dormitório				2 dormitórios				3 dormitórios				4 dormitórios			
	Bom		Regular		Bom		Regular		Bom		Regular		Bom		Regular	
	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.	máx.	mín.
Centro	28,15	26,11	24,09	21,93	27,29	23,69	24,00	20,46	23,45	20,92	21,19	18,14	Nd	Nd	Nd	Nd
Leste-A	19,95	17,69	17,79	14,97	19,75	16,79	17,58	15,83	17,84	8,50	16,12	7,50	Nd	Nd	Nd	Nd
Leste-B	16,30	14,12	14,51	12,45	16,07	13,75	14,30	12,20	14,63	12,44	13,18	11,87	Nd	Nd	Nd	Nd
Norte	19,99	17,99	17,20	15,26	20,28	17,25	17,40	14,72	19,35	18,41	16,89	15,20	Nd	Nd	Nd	Nd
Oeste-A	34,11	30,04	29,79	22,88	28,97	26,07	26,02	23,41	28,23	26,87	25,59	23,03	Nd	Nd	Nd	Nd
Oeste-B	17,27	15,61	14,95	12,63	18,67	15,21	16,22	13,00	17,29	16,36	15,29	13,76	Nd	Nd	Nd	Nd
Sul-A	34,40	30,26	29,73	25,60	32,74	30,21	27,14	23,94	32,02	26,13	24,89	22,40	37,49	32,39	29,44	25,03
Sul-B	20,94	16,43	18,15	14,09	20,72	17,47	18,17	15,11	19,36	17,96	17,11	15,40	Nd	Nd	Nd	Nd

Nd: Dados não disponíveis

Fonte: Secovi-SP

// **Centro:** Barra Funda, Bom Retiro, Cambuci, Centro, Liberdade, Pari, Santa Cecília.

// **Leste-A:** Alto da Mooca, Belém, Mooca, Tatuapé.

// **Leste-B:** Artur Alvim, Brás, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Aricanduva, Penha, São Mateus, São Miguel Paulista, Sapopemba, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Matilde, Vila Prudente.

// **Norte:** Brasilândia, Casa Verde, Freguesia do Ó, Limão, Mandaqui, Pq Edu Chaves, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Mazzei, Vila Nova Cachoeirinha.

// **Oeste-A:** Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Lapa, Perdizes, Pinheiros, Pompéia, Sumaré, Vila Leopoldina, Vila Madalena.

// **Oeste-B:** Butantã, Jaguaré, Perus, Pirituba.

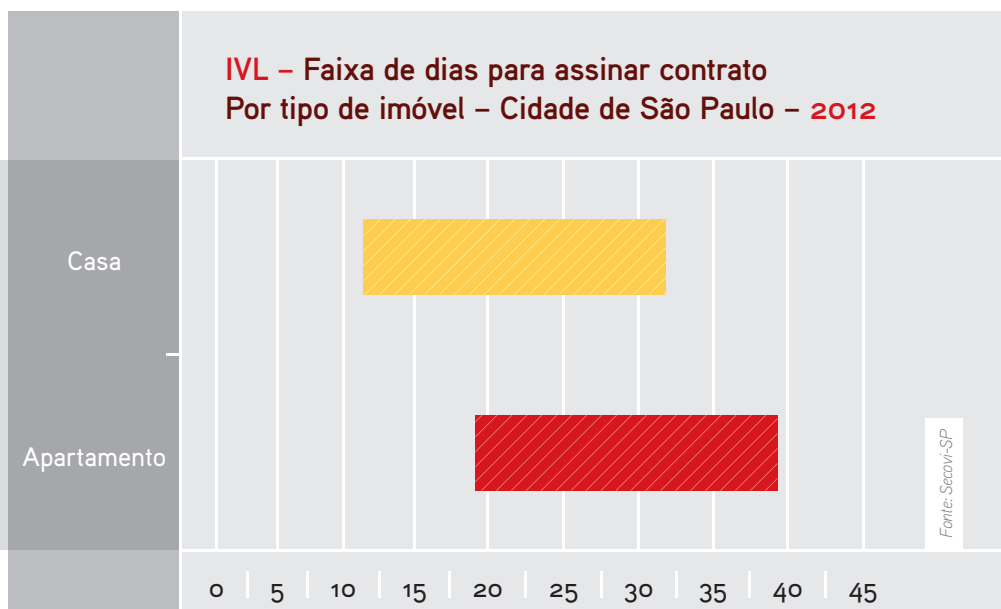
// **Sul-A:** Aclimação, Bosque da Saúde, Chácara Santo Antônio, Higienópolis, Itaim, Jardim da Saúde, Jardins, Moema, Morumbi, Paraíso, Real Parque, Saúde, Vila Mariana, Vila Olímpia.

// **Sul-B:** Campo Limpo, Cidade Ademar, Interlagos, Ipiranga, Moinho Velho, Pedreira, Sacomã, São João Clímaco, Vila das Mercês, Vila Gumerindo.

## histórico do mercado recente

### índice de velocidade de locação

O indicador IVL (Índice de Velocidade de Locação), que mede o tempo de espera até a assinatura do contrato de locação, mostra que as casas são alugadas mais rapidamente na cidade de São Paulo. Em dezembro de 2012, elas foram escoadas num período entre 13 e 33 dias, dependendo do estado de conservação, dos valores solicitados e da localização. Os apartamentos demoraram um pouco mais, com um tempo médio entre 19 e 39 dias para que os inquilinos e proprietários concluíssem a locação.





# legislação e contratos

## legislação e contratos

### pontos principais da lei nº 8.245/91

**D**ispõe sobre a locação de imóveis urbanos em geral, mas abordando de forma diferenciada a locação residencial, não residencial e para temporada;

*(Obs.: neste Manual, nos atemos à locação residencial)*

Estabelece os deveres do locador e do locatário, a convenção do aluguel, a hipótese de rescisão antecipada do contrato por parte do locatário, com multa proporcional ao prazo faltante do contrato;

Define modalidades de garantia, o direito de preferência do locatário, sublocações e tipos de benfeitorias;

Estabelece os procedimentos legais para ações de despejo, de consignação em pagamento de aluguel e encargos da locação.



# legislação e contratos

## prazos contratuais

### Locação residencial

**N**os contratos com prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução do contrato ocorre quando termina o prazo estipulado – a denúncia vazia não demanda notificação prévia.

Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, a locação ficará prorrogada por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

## legislação e contratos

### reajuste de aluguel

**P**ela atual legislação, o reajuste é anual, de acordo com índices utilizados pelo mercado como IPCA e INPC (IBGE), IGP-DI e IGP-M (FGV), IPC (Fipe), dentre outros. É proibido o aluguel em moeda estrangeira e sua vinculação à variação cambial e ao salário mínimo.

Como a maioria dos proprietários e inquilinos combinam que o pagamento do aluguel deve ser feito no início do mês, o indicador cuja variação é divulgada logo ao final do mês acaba sendo o mais frequentemente utilizado. Isso ocorre porque, assim que o mês vira, sabe-se qual foi a variação dos últimos 12 meses, facilitando o cálculo do valor do reajuste do aluguel. Esse é o caso do IGP-M, que mede a variação dos preços entre o 21º dia de um mês e o 20º do mês seguinte e é divulgado no final de cada mês.

O IGP-M é o resultado da composição de três índices: IPA (Índice de Preços por Atacado), que mede os preços de “fábrica” das indústrias, IPC (Índice de Preços ao Consumidor), que mede a evolução dos preços do consumo das famílias, e o INCC (Índice Nacional de Preços da Construção Civil), que mede as variações de preços de materiais e mão de obra das construções, com pesos respectivos de 60%, 30% e 10%.

O Secovi-SP divulga em seu site ([www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)) as variações anuais (12 meses) dos principais indicadores de inflação, que podem ser escolhidos por inquilinos e proprietários para reajustarem o valor do aluguel em seus contratos.

# Aluguel comercial e residencial

Reajuste – Acumulado Período:  
janeiro|2012 - dezembro|2012

Reajuste em: janeiro|2013  
Pagamento em: fevereiro|2013

	Fator de correção
IGP-DI	1,0810
IGP-M	1,0782
INPC	1,0620
IPC/FIPE	1,0510

*Obs.: Multiplicar o índice acima pelo valor do aluguel para obtenção do valor reajustado.*

# legislação e contratos

## garantias de contrato

### Caução

Bens móveis (em dinheiro, limitada a três meses de aluguel, devendo ser depositada pelo locador em caderneta de poupança e devolvida ao final da locação com os rendimentos), ou em CDB, ações, títulos, cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento, devendo ser registrada em cartório de títulos e documentos, ou bens imóveis (casa, apartamento, terreno etc., situados na cidade, devendo ser averbada na matrícula do imóvel);

### Fiança

Pessoa física, pessoa jurídica e fiança bancária;

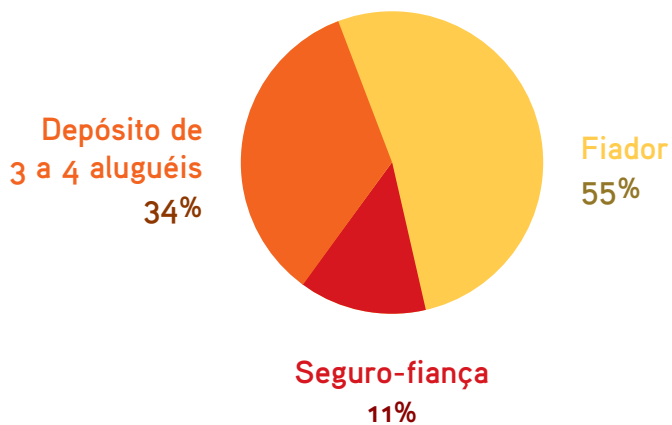
### Seguro de fiança locatícia

No valor de 12 meses de aluguel e encargos, prazo de 12 meses, conforme regulamentação da Superintendência Nacional de Seguros Privados (Susep).

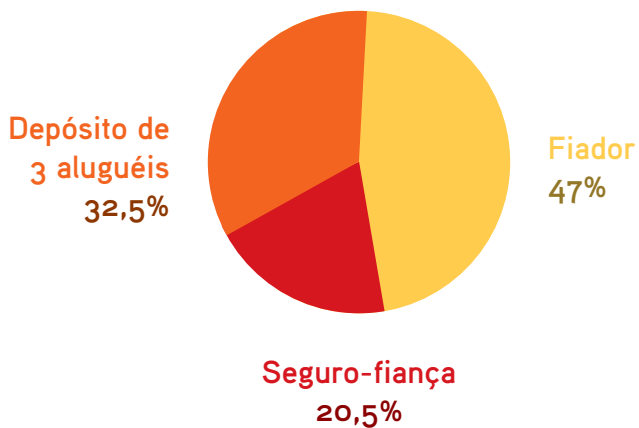
O tipo de garantia mais usado nos contratos de locação residencial na cidade de São Paulo continua sendo o fiador, mas se observa queda relativa na utilização do depósito de três meses de aluguel e um aumento na frequência de pessoas que recorrem ao seguro-fiança.

Os dados da capital paulista podem ser vistos pelos gráficos a seguir, que mostram a diferença entre os tipos de garantias usadas, tendo como períodos de comparação os anos de 2005 e 2012.

## Garantias de aluguel - outubro de 2005



## Garantias de aluguel - dezembro de 2012



## legislação e contratos

### infração/multa contratual

**T**odo contrato de locação tem multa por infração contratual no valor de três aluguéis, conforme praxe de mercado.

A multa por infração não é cumulativa com outras multas estabelecidas no contrato, que são específicas, como para atraso no pagamento do aluguel e para rescisão antecipada.

# legislação e contratos

## tributação

A tributação irá depender da personalidade (física ou jurídica) do locador e locatário:

### I Locador Pessoa Física

- **Locatário Pessoa Física** – aluguel é pago integralmente e o locador recolhe o Imposto de Renda (IR) mensalmente, de acordo com a tabela progressiva da Receita Federal (carnê-leão), se o total recebido de Pessoa Física no mês exceder o limite de isenção da tabela;
- **Locatário Pessoa Jurídica** – este retém mensalmente o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) de acordo com a tabela progressiva da Receita. Os rendimentos auferidos pelo Locador Pessoa Física serão somados aos demais rendimentos (ex.: salários) na declaração de IR a ser entregue em abril do ano seguinte.

### II Locador Pessoa Jurídica

- **Locatário Pessoa Física** – aluguel pago sem retenção e locador vai pagar de acordo com o resultado da pessoa jurídica;
- **Locador Pessoa Jurídica e locatário Pessoa Jurídica** – idem acima

boas práticas





## boas práticas

# o que é preciso para locar um imóvel residencial

### A. O que é preciso para locar um imóvel residencial?

- Consultar profissionais do mercado imobiliário e advogados, devidamente credenciados;
- Comprovação de renda compatível com o aluguel, apresentando cópias de holerite, declaração de IR, RG, CPF, informações cadastrais (Serasa/ Cartórios de Protestos, distribuidores cíveis e Justiça Federal) e comprovante de residência (conta de luz, telefone).

Apresentar garantia: (i) depósito de 3 aluguéis, (ii) fiador pessoa física com renda e imóvel na cidade onde o imóvel está localizado, em nome do fiador, livre de hipoteca, penhora, financiamento, ou (iii) seguro de fiança locatícia.

## boas práticas

# documentação imobiliária

### ▪ Locador Pessoa Física

Cópia recente da certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a propriedade do imóvel livre de ônus e hipoteca;  
Cópia do IPTU do exercício; RG, CPF, conta de luz – se o locador for Pessoa Física só ele deve assinar o contrato e, se for filho(a), deverá ter procuração com data recente, fornecendo cópia de RG e CPF; se o locador for Pessoa Jurídica, solicitar cópia de contrato/estatuto social para verificar se quem assina tem poderes para assinar o contrato e se a representação está de acordo com o contrato/estatuto; se for por procuração, deverá ser por meio de instrumento público com data recente, confirmando se o procurador poderá assinar sozinho o contrato.

### ▪ Locatário

Ver item “A” da página anterior.

## boas práticas

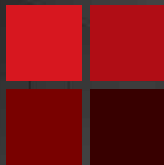
## vistoria

**L**audos do imóvel contendo fotografias que comprovem seu estado original (entrada e saída)

O imóvel deve ser vistoriado pelo locador em companhia do locatário, descrevendo todos os detalhes do imóvel, principalmente eventuais problemas que devam ficar registrados, anexando fotos tiradas na vistoria conjunta – vias de um laudo de vistoria com descrição e fotos devem ser juntadas às vias do contrato.

Na entrega do imóvel, deve ser feita uma vistoria preliminar 30 dias antes, para verificar os reparos que devem ser realizados na unidade e eventuais benfeitorias que devam ficar no imóvel ou serem retiradas pelo locatário antes da devolução. Na entrega do imóvel propriamente dita, deve ser realizada uma vistoria final com assinatura de um termo de entrega de chaves, se o contrato terminou, ou um termo de rescisão e entrega de chaves, se o contrato está sendo rescindido antes do seu término.

# considerações finais



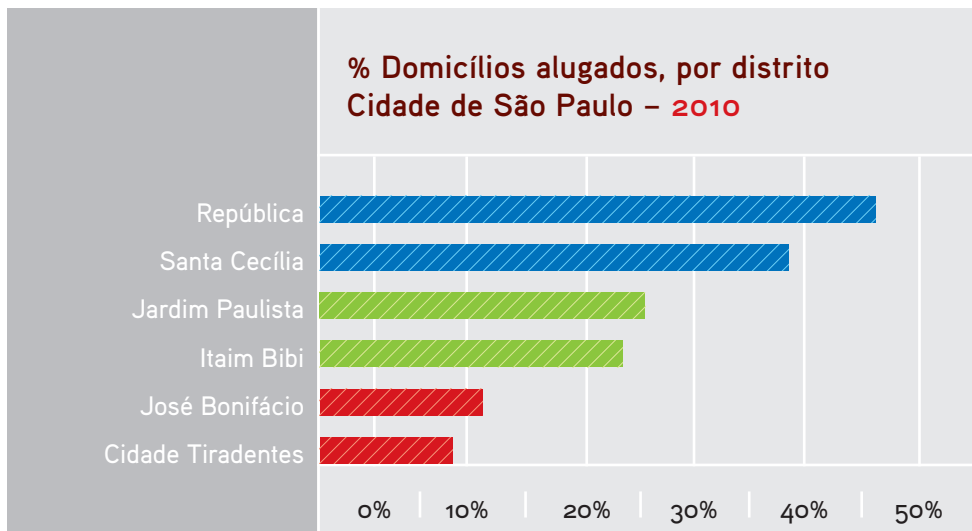
## considerações finais

# mobilidade social

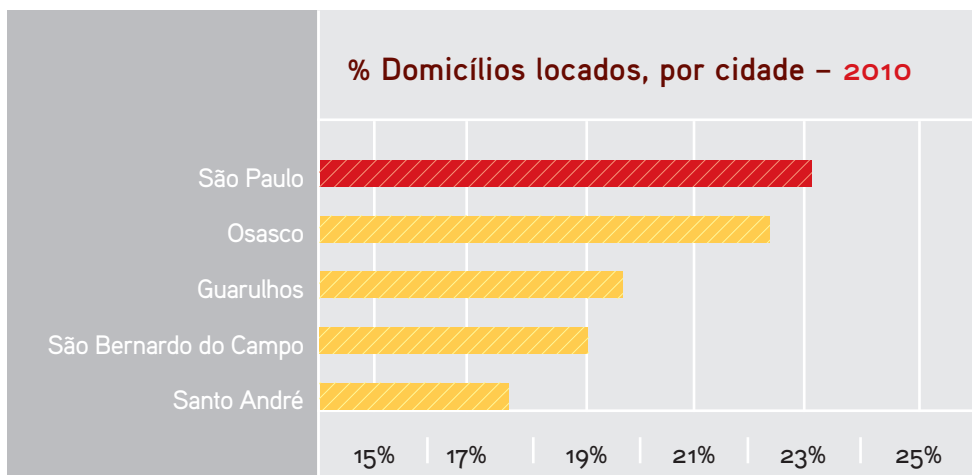
**O**correm muitas mudanças na vida das pessoas que moram nas cidades. Os problemas da falta de domicílios e da má distribuição dos equipamentos e serviços públicos e privados afetam a qualidade de vida das famílias nos bairros. Infelizmente, a oferta de novas habitações não tem aumentado em todas as regiões das cidades no ritmo e da forma adequada, ocorrendo acréscimo de novos imóveis em alguns locais e ao mesmo tempo carência na oferta de novas moradias em outros.

A oferta abundante de residências para alugar em todas as regiões das cidades pode ajudar as pessoas a melhorarem sua qualidade de vida. Assim, morar em imóvel alugado perto do trabalho ou da escola, por exemplo, pode significar um ganho de tempo para as pessoas, que deixam de perder tempo com longos deslocamentos.

Há locais da capital paulista, principalmente os bairros mais afastados do centro, como o extremo da zona leste, que dispõem de poucos imóveis para alugar. Essa é a realidade dos distritos de Cidade Tiradentes e José Bonifácio, onde somente cerca de 10% do total de imóveis se destinam à locação. Por outro lado, bairros com renda média maior, como Jardim Paulista e Itaim Bibi, possuem em suas áreas geográficas cerca de 25% do total de seus imóveis alugados. Na região central, como nos distritos República e Santa Cecília, aproximadamente 40% do total de imóveis são destinados à locação.



Dentre as cidades mais populosas da Região Metropolitana de São Paulo, a capital paulista é a que tem maior proporção de domicílios alugados em relação ao total de imóveis (23,5%). Já municípios como Santo André e São Bernardo do Campo possuem percentual de imóveis locados em torno de 19%.



Elaboração: Rede Urbana de Informações e Inteligência, com base em dados do IBGE

## considerações finais

## acessibilidade

**D**e modo geral, há mais empregos em certas regiões das cidades, enquanto em outras pode nem haver oferta de trabalho, caso dos chamados “bairros-dormitórios”.

Algumas tendências sociais em andamento podem ter impacto direto no mercado imobiliário, como a de encontrar soluções para o problema da “imobilidade” do trânsito e da demora no tempo de deslocamento. Aqui, a saída é locar uma moradia perto do trabalho e da escola.

## considerações finais

# idades policêntricas

**N**os países desenvolvidos, a realidade é diferente. O conceito de bom lugar para viver parte do princípio de que devem existir vários “centros” dentro de uma cidade – criando o conceito de cidade policêntrica. Tudo fica perto das pessoas: o trabalho, a escola, o lazer, a cultura, os postos de saúde etc. Assim, morar perto dos locais onde as pessoas precisam se locomover periodicamente se torna um elemento que contribui para a qualidade de vida e o bem-estar.

As políticas de descentralização de atividades dentro das cidades devem se tornar prioridade dos governantes nos próximos anos, com aumento da oferta de serviços públicos nos bairros e a criação de empregos em locais que hoje possuem pouca oferta de trabalho. A má distribuição das moradias dentro dos bairros das cidades, como ocorre na capital paulista, cria oportunidades para os investidores em imóveis para alugar.



## considerações finais

### meios de transporte

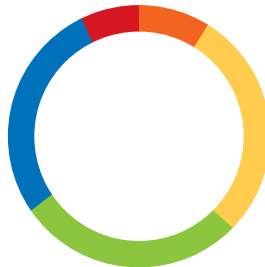
Uma cidade bem planejada deve oferecer empregos e moradias, juntamente com os serviços públicos necessários, em todas as suas regiões. No caso das grandes e médias cidades brasileiras, que estão vivendo o problema da falta de mobilidade urbana, os grandes congestionamentos nas ruas e o aumento do tempo perdido nos deslocamentos diários acabam fazendo com que as pessoas deixem de fazer atividades úteis e mais agradáveis, como melhorar sua educação, participar de eventos culturais, ter mais tempo para conviver com a família e amigos.

#### Tempo de deslocamento | Cidade de São Paulo

Mais de duas horas - 5,9 %

Até 5 minutos - 5,2%

Mais de uma até  
duas horas  
25,2%



De 6 minutos  
até meia hora  
28,4%

Mais de meia hora até uma hora - 35,3%

Tempo médio de deslocamento estimado em torno de 52 minutos (só de ida para o trabalho) na cidade de São Paulo.

## considerações finais

# legislação específica para imóveis residenciais

A legislação em vigor referente a locação de imóveis residenciais e não residenciais vem atendendo parcialmente as partes.

Mas vale ressaltar que as necessidades e objetivos dos locadores e, principalmente, dos locatários de imóveis de uso residencial são diferentes daqueles para locação de uso não residencial.

Dadas a maior profissionalização, a globalização e sofisticação dos mercados financeiro e imobiliário de um modo geral, as práticas e tipos de negócios aumentaram, trazendo novas situações, principalmente para o mercado industrial e comercial.

Operações financeiras como *Sale & Lease Back*, *Built to Suit*, recebíveis, fundos de investimentos imobiliários, entre outros, têm situações e exigências diferentes das do mercado residencial. Visando dar melhor ordenamento e transparência à atual lei e à situação acima exposta, seria importante e necessário para o País e para o mercado imobiliário que legisladores, juristas e especialistas do mercado imobiliário iniciassem estudos para separar a Lei nº 8.245, de outubro de 1991, em residencial e não residencial. Certamente deverão ser analisadas todas as implicações referentes a direitos e obrigações, tanto dos proprietários quanto dos inquilinos.

## considerações finais

# tributação imposto de renda

○ aluguel somado com outros rendimentos poderá ser tributado pelo IR em 27,5% para rendimentos mensais superiores a R\$ 4.087,65.

Esta oneração excessiva desestimula pessoas físicas a investir em imóveis como fonte de renda, lembrando que a pessoa física é importante investidor em imóvel residencial.

Essa distorção ocorre porque o aluguel não é tratado como uma atividade econômica, não sendo permitida, praticamente, nenhuma dedução.

Países como Estados Unidos e Inglaterra permitem a dedução de diversas despesas, tais como depreciação do imóvel, juros e manutenção, resultando em uma taxa efetiva bem reduzida.

Dois formatos alternativos podem ser seguidos:

- a) Tratar o aluguel como rendimento de investimento e tributar à alíquota de 15%, como a aplicação em fundos de longo prazo;
- b) Manter a alíquota de 27,5%, permitindo a dedução de diversas despesas incorridas pelo locador.



ficha técnica

## ficha técnica

# grupo de trabalho

### Grupo de trabalho

Vice-presidência de Gestão Patrimonial e Locação – Secovi-SP:

▪ **Coordenadores:**

Mark Alfred Turnbull, Fernando José Maximiano, Eduardo Fleury

▪ **Consultoria:**

Cícero Yagi

▪ **Departamento de Economia:**

Roberto Akazawa

▪ **CBRE:**

Leandro Carmo, Reginaldo Velloso, Sérgio Paciullo

▪ **Agradecimentos:**

Bruna Rafaela Mazzini, Janaína Jardim de Almeida, João Paulo Palmieri, Márcio Valeriano, Patrícia Beli Oliveira, Sônia Sagueiro

Realização



# patrocinadores

## manual de locação residencial



Indicada pela PROTESTE como  
**A Escolha Certa**  
no produto Fiança Locatícia





## **Sede do Secovi - SP**

Rua Dr. Bacelar, 1043 - Vila Mariana

São Paulo - SP - CEP: 04026-002

[secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)