



## Vistoria abusiva na saída do imóvel

### Guia para alteração em cartório

A vistoria é um procedimento que registra as condições do imóvel alugado antes do inquilino entrar e ao sair dele. Esse documento faz parte do contrato de locação, geralmente como anexo, e a vistoria é realizada para evitar conflitos entre as partes envolvidas, garantindo a preservação dos direitos tanto do locador quanto do locatário.

Em algumas situações, a vistoria de saída pode ser considerada abusiva, sobretudo quando existe uma cobrança financeira ou por reparos relativos a problemas que já haviam durante a entrada do locatário.

Nesse sentido, algumas orientações importantes são:

1. Caberá ao inquilino devolver o imóvel no estado em que o recebeu, **salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal**.
2. Também é dever do locatário realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
3. Não deve o locatário modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

Para auxiliar inquilinos de eventuais abusos cometidos por imobiliárias e proprietários de imóveis, preparamos um guia com o passo a passo para realizar uma boa vistoria de entrada e saída de imóveis.

O guia que preparamos contém:

1. O que diz a Lei do Inquilinato sobre vistoria de imóvel?
2. Como contestar a vistoria do imóvel alugado
3. Passo a passo para a produção de provas
4. Como resolver divergências com as imobiliárias
5. O que fazer caso a negociação não seja resolutive?

## O que diz a Lei do Inquilinato sobre vistoria de imóvel?

### Vistoria de Entrada

A lei determina que a imobiliária ou o proprietário têm a obrigação de fornecer ao locatário, caso este solicite, **descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega no início da locação, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes**. Esta previsão do art. 22, V da [Lei de Locações](#) é o que convencionou-se chamar de vistoria de entrada.

### Vistoria de Saída

Já a vistoria de saída está vinculada ao inciso III do art. 23 da mesma lei, que estabelece que caberá ao locatário restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, **salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal**.

Durante o período entre a vistoria final e a entrega das chaves, o inquilino ainda é considerado responsável pelo imóvel e pelo pagamento do aluguel. Portanto, é importante cumprir com suas obrigações contratuais até a finalização do contrato, com emissão de certidão de quitação de todas as obrigações referentes ao imóvel e ao contrato de locação.

## Como contestar a vistoria de imóvel alugado?

A vistoria abusiva é um problema para muitas pessoas e ocorre quando são feitas exigências injustas ao final do contrato da locação, como consertos, pinturas ou restituição de bens que não constavam na vistoria inicial.

Para reduzir os riscos de uma vistoria abusiva na saída do imóvel, **é fundamental saber como produzir provas** desde o início do contrato de locação e como contestá-la de maneira adequada. Aqui estão algumas medidas que você pode tomar:

### Passo a passo para a Produção de Provas:

#### 1. No momento da locação e da vistoria de entrada no imóvel

- ❖ Certifique-se de que o laudo de vistoria de entrada não seja abusivo, contendo apenas informações corretas e justas;

- ❖ Guarde uma cópia integral do laudo de vistoria, que é parte integrante do contrato de locação.

## 2. Durante o período de permanência no imóvel

- ❖ Registre todas as negociações sobre eventuais benfeitorias realizadas no imóvel, certificando-se de obter por escrito a autorização do proprietário;
- ❖ Mantenha comprovantes de gastos e provas de qualquer conserto ou melhoria realizada durante o contrato de locação.

## 3. No momento de saída do imóvel: documente tudo e comunique-se formalmente

- ❖ Anote todos os pontos de discordância na vistoria, contrapondo-os à vistoria de entrada;
- ❖ Tire fotos detalhadas dos itens contestados para ter uma prova visual sólida;
- ❖ Mantenha um registro detalhado de todas as interações com a imobiliária e/ou o proprietário, incluindo datas, horários e conteúdos (preferencialmente por e-mail ou por outro meio de comunicação escrita);
- ❖ Guarde as informações em um local seguro (drive) e esteja preparado para apresentar esse registro, caso seja necessário mais tarde;
- ❖ Em casos mais graves, envie uma notificação formal à imobiliária ou ao proprietário, por escrito, manifestando os pontos de discordância e demandando o recebimento imediato das chaves;
- ❖ Se necessário, quando houver chamadas telefônicas, registre a comunicação por gravação de áudio;
- ❖ Converse com possíveis testemunhas, como vizinhos ou o síndico para que possam fortalecer os seus argumentos por meio de relatos escritos.

## Como resolver divergências com as imobiliárias

### A. Busque um acordo amigável

- ❖ Em comunicação escrita, preferencialmente por e-mail, aponte de maneira fundamentada os pontos de discordância, juntando como provas o laudo de vistoria de entrada, fotos e negociações realizadas durante o período de estadia no imóvel;
- ❖ Proponha um acordo que possa ser do interesse de ambas as partes.

## B. Entrega do Imóvel com Vistoria Pendente

Entregar o imóvel mesmo com a vistoria de saída do imóvel pendente pode ser uma situação delicada, pois o contrato segue vigente e novos aluguéis podem ser cobrados. Dependerá de uma decisão judicial afastar a cobrança indevida a partir da constatação da abusividade da vistoria final.

Nesse caso, aqui estão algumas recomendações:

### 1. **Comunique sua intenção**

Entre em contato com a imobiliária ou com o proprietário e informe sobre sua intenção de entregar o imóvel, mesmo pendente a vistoria final, colocando-se à disposição para negociar os pontos ainda em aberto posteriormente. Mais uma vez, é recomendado que essa comunicação seja feita por escrito, por meio de uma notificação formal.

### 2. **Verifique o prazo de aviso prévio**

Consulte o contrato de locação para saber se já há a possibilidade de devolução do imóvel e quais as eventuais consequências dessa devolução;

### 3. **Realize a entrega formal**

Agende uma data e horário para realizar a entrega formal do imóvel. É recomendado que essa entrega seja feita em conjunto com representantes da imobiliária ou do proprietário. Leve 1 ou 2 testemunhas com você, preferencialmente que não sejam familiares ou amigos próximos que poderão depor a seu favor em uma eventual ação judicial.

### 4. **Documente o estado do imóvel**

Antes de entregar as chaves, faça um registro detalhado do estado atual do imóvel. Tire fotos ou faça vídeos que demonstrem as condições em que o imóvel está sendo entregue.

### 5. **Guarde cópias dos documentos**

Certifique-se de guardar cópias de todos os documentos relacionados à entrega do imóvel, como a notificação de encerramento do contrato e qualquer outra comunicação por escrito trocada com a imobiliária ou o proprietário.

## C. Quando o inquilino tem que recorrer ao processo judicial?

Lembre-se, o processo judicial deve ser a última opção após esgotar todas as vias de resolução amigável!

## O que fazer caso a negociação não seja resolutive?

Se você tentou todas as etapas de negociação extrajudicial e ainda não conseguiu uma solução amigável, mas conseguiu reunir as devidas provas que demonstram seu direito, não se preocupe: estamos aqui para ajudar!

Nesse caso, não haverá outra opção senão ajuizar uma ação visando afastar a cobrança abusiva de valores e, a depender do estresse causado, requerer indenização por danos morais.

Lembre-se! Se você seguiu as etapas deste guia, você já terá um registro detalhado do problema e todas as provas necessárias. Isso será fundamental para o sucesso da causa!

## QUEM SOMOS

A [VRP Advocacia e Consultoria](#) é um escritório de advocacia que tem como objetivo auxiliar pessoas e empresas a enfrentarem seus desafios legais. Desde 2015, temos nos dedicado a fornecer serviços jurídicos de alta qualidade para nossos clientes. Nossa equipe é formada por diversos advogados e advogadas altamente capacitados e dedicados.

## O QUE FAZEMOS

Temos experiência e resultados consistentes no atendimento de demandas em várias áreas do direito, dentre as quais destacamos:

### ❖ [Direito Civil](#)

Assessoramos pessoas em todas as questões da esfera civil buscando a proteção de direitos e garantia do cumprimento de obrigações e contratos. Temos experiência e buscamos as melhores estratégias para a solução e a prevenção de conflitos.

### ❖ [Direito Patrimonial](#)

Assessoramos pessoas físicas na implementação de estratégias legais voltadas para a preservação, otimização e proteção de seu patrimônio. Ajudamos nossos clientes a resguardar seus ativos e assegurar que seu legado seja transmitido de forma eficiente às gerações futuras, garantindo segurança financeira e tranquilidade.

### ❖ [Direito do Consumidor](#)

Assessoramos na resolução e reparação de danos causados nas relações entre pessoas consumidoras e as fornecedoras de bens e serviços. Nossa equipe acumulou diversos casos de sucesso na área, demonstrando nossa eficácia em assegurar reparação adequada e proteger os interesses das pessoas que buscam fazer valer os seus direitos.

### ❖ [Direito Trabalhista](#)

Assessoramos pessoas e empresas nas mais diversas questões relacionadas ao trabalho, incluindo assessoria para reclamações trabalhistas; negociação, revisão e elaboração de contratos; direitos coletivos e sindicais; sindicância e *compliance*.

❖ [Direito Educacional](#)

Atendemos estudantes, profissionais da educação, pesquisadores e pesquisadoras em casos relacionados ao Direito Educacional, incluindo processos administrativos e judiciais.

## NOSSO COMPROMISSO

Nosso compromisso é com a excelência jurídica e a inovação. Atendemos com excelência pessoas e [empresas](#) para alcançar o melhor resultado. Nossa equipe altamente capacitada possui ampla *expertise* nos âmbitos judicial e extrajudicial.

Oferecemos acolhimento e escuta qualificada desde o primeiro contato para buscar soluções jurídicas eficientes de forma personalizada, realista e acessível. O sucesso de quem atendemos também é o nosso sucesso. Nossa equipe estará ao seu lado, buscando sempre as melhores estratégias jurídicas para enfrentar desafios jurídicos com confiança.