

Parecer Jurídico

Assunto:

Registros feitos no SPC, pelas administradoras de imóveis, de débitos oriundos de locação:

Questiona-se à Assessoria Jurídica da CDL/Divinópolis sobre a possibilidade das Administradoras ou Locadoras de Imóveis incluírem no SPC BRASIL os débitos decorrentes de locação.

Lembramos que o SPC BRASIL, gestor nacional do Banco de Dados e órgão da CNDL que processa e regulamenta os SPCs municipais, também é interligado à RENIC, rede nacional.

Seguindo os regulamentos das duas entidades, informamos que as imobiliárias ou administradoras poderão registrar débitos em atraso de compra e venda ou de locação e seus acessórios, desde que autorizada expressamente pelo contratante.

Assim, sugerimos as seguintes cláusulas que devem constar em seus contratos:

a) Contrato de administração: *“O Locador autoriza a Administradora registrar eventuais débitos do(s) locatário(s) e/ou seus fiador(es) e cônjuge(s), decorrentes das obrigações previstas no(s) respectivo contrato de Locação junto ao Serviço de Proteção ao Crédito da CDL Divinópolis e outros bancos de dados. “*

b) Contrato de locação: *“Havendo atraso no pagamento dos alugueis e/ou acessórios, superior a xxx dias, o Locatário, seus Fiadores e cônjuges autorizam nesse momento que o Locador subroge os direitos de locação para (nome da administradora) com o objetivo único de registrar os débitos de responsabilidade do locatário e seus fiadores e cônjuges no Serviço de Proteção ao Crédito da CDL Divinópolis e outros bancos de dados”.*

Casos anteriores

Caso a administradora ainda não conste em seus contratos de administração e de locação sobre a possibilidade de registro dos débitos, as decisões do TJMG são no sentido de ser lícita a inclusão feita pela Administradora.

As fundamentações desses julgados são que a administradora do imóvel locado figura como mandatária do locador, tendo assim obrigação agir no sentido de resolver os problemas do mandante, inserindo nome do devedor junto aos órgãos de proteção ao crédito, e parte ilegítima para figurar no pólo passivo de ação de indenização e/ou declaratória de inexistência de débito, por agir em nome do Locador. (TJMG 1.0702.07.373919-6/001(1), 1.0145.03.100987-4/0001(1), 1.0024.06.086175-4/0001(1); 0223.10.002891-7).

Sugestões da Assessoria Jurídica da CDL Divinópolis:

- a) Acessórios (IPTU, Condomínio, energia elétrica, reparos no imóvel): notificar os devedores, constituindo-os em mora, e informando que irá fazer a inclusão do débito no SPC;
- b) Sentenças constitutivas de débito onde figure como credor o Locador: fazer a cessão do crédito para a Administradora, notificar o(s) devedor(es) da cessão e do registro do débito no SPC.
- c) Aluguéis em atraso: para os aluguéis em atraso, mas que o inquilino ainda esteja fazendo uso do imóvel pode ser realizado o registro, mas com cuidados especiais no sentido de cancelar tão logo haja o pagamento daquela parcela registrada, mesmo que haja outras em atraso. Sendo impetrada a ação de despejo, a inclusão pode permanecer. Havendo acordos firmados, em juízo ou fora dele, deve-se constar a permanência do registro ou ser realizado o cancelamento.

Conclusão:

O Departamento Jurídico da CDL/Divinópolis sugere que as Administradoras insiram nos contratos cláusulas informando da possibilidade do registro no SPC.



Para os casos antigos, tomando os cuidados de cessão do crédito ou das notificações necessárias, não existe impedimentos para que esses também sejam registrados.

O Departamento de apoio deverá agendar horário de atendimento para o Jurídico da CDL discutir com o Jurídico da Administradora interessada, a fim de dar segurança a todas as partes interessadas.

Divinópolis(MG), 01 de março de 2011.

Maria de Lourdes Andrade
Assessoria Jurídica da CDL/Divinópolis