



POLÍTICA DE COBRANÇA DE ALUGUEL E ENCARGOS

POLÍTICA DE COBRANÇA DE ALUGUEL E ENCARGOS DA J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

A J. FLEURY CONTA COM SEU DEPARTAMENTO JURÍDICO PARA COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E AJUIZAMENTO DE AÇÕES JUDICIAIS

A J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda. conta com um Departamento Jurídico que acompanha o pagamento de aluguel e encargos e coordena os procedimentos de cobranças extrajudiciais e execuções judiciais, bem como ações de despejo, a fim de manter a carteira de locação sempre saudável e com baixo índice de atrasos no cumprimento das obrigações contratuais.

ENVIO DE NOTIFICAÇÃO AO LOCATÁRIO OU AOS LOCATÁRIOS APÓS O VENCIMENTO DO ALUGUEL OU ENCARGO

Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação é uma das principais obrigações do locatário, independentemente do recebimento da qualquer cobrança.

Diante do não pagamento do aluguel ou encargo, cada caso é encaminhado imediatamente ao Departamento Jurídico, que pode elaborar um comunicado ou uma notificação para o locatário ou locatários, analisando a garantia locatícia contratual.

O Departamento de Locação, por sua vez, faz tentativas de contato telefônico ou por mensagem com o locatário, ou locatários.

Isso ocorre porque a dinâmica da imobiliária exige uma atuação pró-ativa, que acompanha a tendência do Direito de solução dos conflitos de forma preventiva, com o objetivo de regularizar a situação de descumprimento do contrato de Locação extrajudicialmente, sempre que possível.

ENVIO DE NOTIFICAÇÃO AO LOCATÁRIO OU AOS LOCATÁRIOS APÓS 10 DIAS DO VENCIMENTO, COM COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NO PERCENTUAL DE 20% SOBRE O VALOR DO DÉBITO

Após 10 (dez) dias de vencido e não pago o aluguel ou encargo da locação, incidem honorários advocatícios no percentual de 20% sobre o valor do débito, conforme dispõe a Cláusula Contratual.

“Após o prazo de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel ou encargo sem que tenha havido o pagamento, incidirão honorários advocatícios equivalentes a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.”

Importante ressaltar que a Ordem dos Advogados do Brasil-OAB apoia a atuação preventiva do Advogado, constando em sua Tabela de Honorários, no Capítulo que trata da Advocacia Extrajudicial, a cobrança de honorários para atuação do advogado na construção de uma solução consensual, a fim de evitar o ajuizamento de ações



judiciais.

A inclusão de honorários do advogado está, ainda, fundamentada no Código Civil, no Capítulo que trata do Inadimplemento das Obrigações, em especial nos seguintes artigos:

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo os índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Neste mesmo sentido, é a jurisprudência do STJ, que interpreta os artigos acima transcritos como incidentes também na esfera extra-judicial, por ter o devedor obrigação legal de cumprir suas obrigações de pagar, na data do vencimento.

A jurisprudência do TJDF também declara que a Lei 8.245/91 estabelece que, quando o pagamento dos alugueis e encargos em mora são realizados extra judicialmente, o percentual de honorários contratualmente fixado deverá ser incluído no cálculo do débito.

Após o vencimento do aluguel e encargos sem o devido pagamento, também poderá ser notificada a garantia da Locação: fiadores pessoas físicas ou jurídicas, Banco responsável pelo Título de Capitalização, a seguradora em caso de seguro fiança ou outro responsável solidário pelo cumprimento da obrigação.

Após 15 dias o título poderá ser enviado para protesto.

ELABORAÇÃO DA AÇÃO DE DESPEJO E DE EXECUÇÃO

Vencido e não pago o aluguel, inicia-se, também, a elaboração da ação de despejo, cumulada ou não com ação de cobrança, que tem como objeto a retomada do imóvel, pois o não pagamento do aluguel ou de encargo da locação enseja o desfazimento da locação, conforme disposto no inciso III, do artigo 9º, da Lei 8.245/91:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I – (...)

II – (...)

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV – (...)

A ação de execução igualmente é elaborada pelo Departamento Jurídico, e tem como objeto o pagamento do valor da dívida e como um dos pedidos a penhora de bens do devedor, ou devedores, para satisfação da dívida.



INCLUSÃO DO NOME DO DEVEDOR OU DEVEDORES NO CADASTRO DE INADIMPLENTES

Outra medida que pode ser adotada é a inclusão do nome do devedor, ou devedores, nos cadastros de inadimplentes, como autoriza o Contrato de Locação:

“O não pagamento do aluguel e encargos acarretará a inclusão do nome dos Locatários e de seus fiadores no cadastro de Serviço de Proteção ao Crédito-SPC ou cadastro de inadimplentes-CADIN com finalidade semelhante (SPC, DPC, CHECK-CHECK, SERASA, etc.), cabendo aos devedores, após a quitação do débito, realizar o cancelamento da inscrição, arcando com as despesas decorrentes.”

PREFERÊNCIA PELA SOLUÇÃO AMIGÁVEL DA DÍVIDA

É importante esclarecer que a inclusão do nome do devedor no cadastro de inadimplentes, bem como o ajuizamento das ações judiciais ou protesto em Cartório, são providências que podem ser tomadas desde o primeiro dia do atraso do pagamento, sem a necessidade de envio de notificação.

Por outro lado, a J. Fleury acredita na solução amigável e no pagamento das obrigações pelo Locatário logo nos 10 (dez) dias após a data do vencimento, e o resultado positivo da cobrança extrajudicial, realizada pelo Departamento Jurídico, evita litígios que podem onerar mais o devedor com a despesa decorrente da sucumbência, como as custas judiciais.

Por fim, o Departamento Jurídico da J. Fleury tem plena ciência da responsabilidade do advogado perante a Constituição Federal, por ser indispensável à administração da justiça, bem como de que é defensor da Justiça e da paz social, e tem ciência da responsabilidade do advogado decorrente do artigo 3º do Código Civil, do Estatuto da Advocacia e do Código de Ética no sentido de que deve evitar o ajuizamento de ações judiciais, contribuindo com a redução do volume de processos que sobrecarregam a Justiça Brasileira, alcançando a quitação da dívida pelo Locatário no menor prazo após a data do vencimento.

PROGRAMA DE INTEGRIDADE E CANAIS DE DENÚNCIA DE IRREGULARIDADES OU ILEGALIDADES

A J. Fleury possui um Programa de Integridade, que consiste no conjunto de mecanismos e procedimentos internos de integridade.

Conta com um Código de Ética, Manuais e Políticas, disponibilizados nos sites da imobiliária www.grupojfleury.com.br e www.jfleury.com.br, e que são aplicáveis a todos os empregados e administradores, assim como aos locadores e locatários.

Eventuais denúncias de irregularidades são recebidas por meio de seu Formulário de Denúncia, disponível nos sites da empresa (www.jfleury.com.br ou www.grupojfleury.com.br), ou por meio do endereço eletrônico denunciacompliance@jfleury.com.br,



também amplamente divulgado em seus sites oficiais.

A J. Fleury possui a figura do Compliance Officer para garantir a aplicação efetiva dos Códigos e Políticas da empresa visando a prevenção, detecção e combate à ocorrência dos atos irregulares ou ilegais, e qualquer denúncia também pode ser feita diretamente a ela, pelo endereço eletrônico complianceofficer@jfleury.com.br.

Assim a J. Fleury confia em atender seus clientes de forma íntegra e transparente, incentivando o cumprimento das obrigações legais e contratuais, de forma que todos possam ter relações profissionais harmoniosas e baseadas na ética.

Ser íntegro faz parte de nosso dever como cidadão!



J.FLEURY

+55 (61) 3224-9884
www.jfleury.com.br

SRTVS Qd. 701, Ed. Centro Empresarial Brasília, Bloco B,
Salas 606/608, Brasília-DF | CEP: 70.340-907