

AV JK 1620M
parcela exc local 99772-4478

CEDRAL 10.000M²
Dentro do perímetro para indústria ou lotes residenciais (17) 9.9628.3900

CEDRAL 6 ALQ.
dentro do perímetro urbano. retificada. Estuda parceria cabem 308 lotes residenciais (17) 9.9628.3900

ESTAC CENTRO \$900
mil 430mts Ot. local. escrit. wc murado port. elet. 3212-1210



FAÇO PARCERIA
Para construção de prédios em área de 18Mil^m em Votuporanga, prop 99625-0035

FRENTE RECINTO EXPOSIÇÃO - CEASA
murado 50X100 ☎ 17/997625155 (11)99953-1955

JAGUARÉ/ELMAZ
4.000m murada plana financeira-se ☎ 17.99772-7505

PHILADELPHO 2.500M²
(17) 9.9628.3900

V MADALENA \$720M
Ot área 901,12² frente p/rotatória R762656 F40099000

ZONA NORTE 4050M
px Shopping Quadra fechada c/praca ótimo p/prédio ac trc parcela 99716-3716

2ALQ. BADCY BASSIT
p/loteamento e18alq.nova aliança 997221137/99201-8100

CASAS COMERCIAIS ALUGAM-SE

A CASA COM. RES.
5d 1ap+2q. gar B.Vista Curva da galinha 3225-6270 p.ót.

ANDALO \$8000
4Sls amplas coz wcs gars Recepção gars 21366666



AV. ANDALÓ
sobrado em fte Automóvel Clube f:3234-1763

BOM JESUS
4 salas, recepcao, 2wc, cozinha, id8159, 32145999

IMOTETO

CENTRO \$9000 260MT
sobrado 9salas recuo acessib. recuo/gars 3212-1210

IMPERIAL
3 salas + dep. quintal grande R Benjamin Constant, 3636 \$800 F:3234-2000

JD. EUROPA\$1800
3Sls amplas coz wcs gars Recepção gars 21366666



N REDENTORA \$25MIL
1084m² ter 15 salas recepção coz/copa 20 vagas 21366666 Excelente p/clinica



N.REDENTORA TERREA
3apt,1qto,2sl,gar p/vros aut. p.eltr. ó local. part996771294

NOVA REDENTORA
terrea,450m²ac,adapta p/negocio Locasa 3231-9724

PEDRO AMARAL1596
2g, 3suítes, 3slas. coz. ed. comerc.ou res-3234.7222

R.GAL. GLICÉRIO,PROX
Maranhão,casa comerc+resid juntos,clín,escr.etc992472773

REDENTORA \$6000
6sls 2coz 3 wcs21366666



SANTA CRUZ \$1800
Recepção 3salas acessib. copa wc despejo 3212-1210



SANTA CRUZ \$2000
2salas coz gars wcs/acce.21366666



CASAS COMERCIAIS VENDEM-SE

BALSAMO PRÓX. MATRIZ 440M² TERR.
casa, alvenaria \$230mil ac/ troca veiculo☎99217-6937 Cod.: 44444395

BOA VISTA \$320MIL
Esquina Ótima Localização Terreno 11X22 3212-1210



CENTRO \$850M
av.bady bassit, 242² terr, 190² construção F996151767

CENTRO 600MIL
casa com 3dorms terr 11x44m F:32345890/997714003



JD. REDENTOR
Ót.casa, terr. 15x35, 230m² de const. 99722-9280

N.REDENTORA TERREA
3apt,1qto,2sl,gar p/vros aut. p.eltr. ó local. part996771294

NOVA REDENTORA
960m terreno-ót.casa-troca/ casa condominio-981253151



P/INVESTIDORES
locada \$2.000 venda \$450mil vir merc. \$600mil 981253150



PRÓX. PLAZA AVENIDA
4salas 3wcs demais dep. ☎ 99106-5151

SOBRADO - STA. CRUZ
Vendo Urgente, ocasião ac/tr ☎3012-9814 /99101-2647

STA CRUZ
4 salas, lote 203 m2. ótimo local 350 mil F:32342000

PONTOS VENDEM-SE

ABRA SUA EMPRESA
Canada Contabilidade Rua Maximiano Mendes, 333 Santa Cruz ☎ 3353-9440

AÇOUGUE MONTADO
só tocar, portentoso, F:3014-2364, Ac.veiculo/Proposta

ATENÇÃO



☎31229000

CASAS LOTÉRICAS
ag.bancária/hotéis/motéis/p. gasolina.face imobiliária bem viver17:34228000/997158000

ESTACIONAMENTO
px Austa mensalista mais diária ótimo neg 99601-2260

ESTACIONAMENTO
Centro R.Gal Glicério 30 vagas ☎17-99738-8719

POSTO DE RODOVIA
300.000 Lts f(17) 98180-8001

SILVA LANCHES
R. Jaguaré, Nº492 R\$25Mil ☎99190-1711/ 99144-7575

VENDE-SE CNPJ DE
14 anos de imobiliária ou financeira. Tratar 17-98116-6153/16-3382-5046 Vergjino

VENDE-SE PADARIA
Forno a Lenha + 2 casas de fundo ☎ (17) 3245-1162

VENDO LANCHONETE
centro da cidade, próximo ao Poupatempo. Completa. Motivo: Saúde. Contato ☎98119-2586/98166-2466

VENDO SALÃO
Venha ser dono do seu próprio negócio ☎ 98134-1591

4 LOJAS SALGADOS
Faturamento mensal de todas R\$40Mil livre. Comprova renda. ☎ 99651-1001



Jornalista Responsável: Luciana Ferreira - Mtb 31.098 | Ano 5 | N° 81 | 3 de fevereiro de 2019

As modalidades de garantias locatícias

Adúvida sobre qual garantia locatícia escolher é uma das mais frequentes nos momentos de fechar contratos de locação. São vários os tipos de garantias existentes, que podem atender a necessidades tanto de locadores, quanto de locatários. Segundo o advogado Jaques Bushatsky, diretor de Legislação do Inquilinato do Secovi-SP, existem vantagens e desvantagens referentes a cada uma delas, por isso a necessidade de conhecer cada modalidade. “Nossa recomendação é que os envolvidos se aprofundem em conhecer detalhes de cada garantia antes de contratá-la”, afirma.

A Lei nº 8.245/1991 prevê quais são as garantias locatícias - ferramentas que dão ao locatário a garantia do retorno do crédito -, das quais destacam-se: caução, fiança e seguro fiança. No caso da caução, o locatário pode exigir até três aluguéis depositados antecipadamente. “Ninguém mexe nesses recursos, a não ser por ordem judicial”, explica Bushatsky. Até que ponto é suficiente tal recurso é um ponto questionado. Exemplo: se um locatário deve oito meses, a amplitude da cobertura dos débitos não está contemplada pelo valor depositado. “Muita gente não gosta da caução porque, depois de despejado, é praticamente impossível localizar o locatário”, ressalta o advogado.

Também é possível caucionar bens imóveis, como fazendas, residências e salas comerciais. No caso de bens móveis, as dificuldades estão no valor da garantia para executá-la. “Às vezes, o locatário dá um carro que não vale sua dívida”, diz Jaques. “Além disso, hoje o carro está aqui, depois pode estar em outro Estado”.

Alternativas – Os títulos de capitalização destinados especificamente para fins locatícios vêm despontando como alternativa. O impasse nessa modalidade pode estar na li-

quidação do título. Se o despejo foi feito de forma ilegítima e um tribunal reverte a situação, por exemplo, como reaver o saldo depositado na eventualidade de o locador já ter gasto o dinheiro do título? “É um problema de gestão para as imobiliárias”, ressalta o advogado.

A fiança é uma modalidade muito usada. Quando ações envolvendo o tema vão parar na Justiça, o juiz tende a interpretá-las de forma restrita, sempre visando a eximir o fiador. Em casos de moratória, ao conceder mais prazo ao inquilino e, mesmo assim, o débito não for quitado, entende-se que é injusto cobrar do fiador o saldo da dívida, que ficou maior justamente em razão do adiamento concedido por livre vontade do locador. “Nesse caso, o fiador tem o direito de se abster do pagamento”, esclarece o diretor do Sindicato.

Já o seguro fiança tem como grande vantagem a questão do adiantamento da indenização. Isso porque, a seguradora paga para o locador o valor devido e depois vai atrás do devedor. Muitos questionam quem deve pagar o prêmio do seguro. “Quem tem obrigação de arrumar a garantia é o locatário”, afirma Bushatsky. Há ainda as opções de locação sem garantia, que é permitida por lei, e em caso de inadimplência, o despejo ocorre liminarmente em 15 dias; e a garantia extinta, que dá ao locador o direito de entrar com ação de despejo, mas que se caracteriza por vários riscos em caso de inadimplência, inclusive os que envolvem as custas de ações judiciais, caso necessárias. Para Alessandro Nadruz, diretor regional do Secovi em São José do Rio Preto, não há um tipo de garantia ideal, já que cada locatário tem um perfil e precisa ser analisado individualmente. “É importante que o locador esteja seguro que receberá os aluguéis em dia até o fim do contrato.”

Agende-se

Prêmio Master Imobiliário – As inscrições para a 25ª edição da premiação, considerada o ‘Oscar’ do setor, estão abertas. Informe-se: www.premiomasterimobiliario.com.br.

Qualificação – Empresas do mercado imobiliário engajadas no desenvolvimento dos seus recursos humanos e na gestão do bom atendimento já podem se inscrever para o Programa Qualificação Essencial do Secovi-SP (PQE). Informações: pqe@secovi.com.br ou (11) 5591-1284.



Regional de São José do Rio Preto
Rua Francisco Cal, 156
São José do Rio Preto/SP
(17) 3235-1138/3222-7249

