Como já vimos, o contrato de locação é *sinalagmático*. Assim, há uma prestação ligada a uma contraprestação, e é desta relação que decorrem os direitos e obrigações do locador e do locatário.

Direitos do Locador

- Rescisão do contrato e indenização por perdas e danos – Quando o locatário:
  - Fizer *uso* do bem *além dos limites* pactuados;
  - Agir com *abuso* e *danificar a coisa*.

> **Art. 570, CC:** Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

- Recebimento de multa (proporcional) – Quando o locatário *resolver o contrato antes do prazo*.

Direitos do Locatário

- Redução do aluguel ou resolução do contrato – Hipóteses de *deterioração sem culpa* da coisa.

> **Art. 567, CC:** Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

- Pagamento de multa proporcional – Hipótese de *denúncia unilateral do contrato* de locação.

> OBS.: A princípio, apenas o locatário poderia rescindir o contrato unilateralmente antes do prazo estipulado.

> **Art. 571, CC:** Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

> **Art. 4º, LI:** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

> **Art. 54-A, § 2o:** Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

- Ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no bem – O locador deve restituir ao locatário eventuais despesas decorrentes de:
  - *Benfeitorias necessárias* – Melhorias no bem, **imprescindíveis** para sua conservação. O locatário as realiza visando à melhora objetiva do bem alugado, portanto, tais benfeitorias (que são necessárias, frisa-se) sempre devem ser ressarcidas, ou configurariam enriquecimento ilícito do locador.
  - *Benfeitorias úteis* – Melhorias que proporcionam uma melhor utilização/aproveitamento do bem, mas que não são essenciais. Estas só serão ressarcidas se realizadas mediante consentimento expresso do locador.

Direito de retenção: O locatário poderá reter o bem caso não seja indenizado.

> **Art. 571, parágrafo único, CC:** O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

> **Art. 578, CC:** Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador.

Obrigações do Locador

- Entregar a coisa alugada ao locatário e garantir o uso pacífico desta – Obrigação principal do devedor.

> **Art. 568, CC:** O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

> **Art. 22, LI:** O locador é obrigado a: I – Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; [...].

- Dar a quitação específica (art. 22, VI, LI) – A quitação é um *direito subjetivo do devedor* (locatário), e consiste na obrigação do credor (locador) especificar em um recibo quais despesas estão sendo pagas.

Outros deveres do locador previstos no art. 22 da Lei do Inquilinato:

- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (inciso IV);
- Fornecer ao locatário a descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (inciso V);
- Pagar as taxas de administração imobiliária, além das despesas referentes à documentação do locatário ou de seu fiador (inciso VII);
- Pagar os impostos e taxas, e o prêmio de seguro complementar contra fogo, *salvo disposição expressa em contrário* no contrato (inciso VIII);
- Exibir ao locatário, quando solicitados, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas (inciso IX);
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (inciso X) – Como são destinadas a melhorias do condomínio e, consequentemente, do imóvel, o locador será o maior beneficiado por elas.
- Já as despesas condominiais *ordinárias* são de *obrigação do locatário*, pois são destinadas à manutenção de áreas comuns das quais este se beneficia durante a posse do imóvel.

Obrigações do Locatário

- Pagamento do aluguel – Principal obrigação do locatário, como *contraprestação* à disponibilização do uso da coisa pelo locador (contrato oneroso).
- Uso da coisa nos limites do contrato e “como se fosse sua” – Dever de empregar toda a *diligência* necessária para garantir a *conservação da coisa* durante o uso.

O termo “como se fosse sua” claramente indica a obrigação de **cuidar do bem** como se lhe pertencesse, e não a possibilidade de fazer o que quiser do bem como se ele lhe pertencesse.

Cuidado com esta expressão! O proprietário do bem pode dele dispor, enquanto o locatário pode somente usá-lo e gozar dele.

> OBS.: É necessário ponderar as deteriorações normais ocorridas pelo decurso do tempo, as quais o locatário não será obrigado a reparar. Só geram o dever de reparação aquelas ocorridas além deste limite.

- Restituir o objeto da locação após o fim do contrato.
  - Se não houver prazo pré-determinado, isto deverá ser feito quando intimado para tanto.
- Obrigações anexas ou acessórias – Não estão pactuadas no contrato, mas decorrem da *boa-fé objetiva* (dever de lealdade, honestidade, informação).

> **Art. 569, CC:** O locatário é obrigado: I – A servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; II – A pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar; III – A levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; IV – A restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

> **Art. 23, LI:** O locatário é obrigado a: [...] II – Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; [...].

Outros deveres do locatário previstos pelo art. 23 da Lei do Inquilinato:

- Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no *prazo estipulado* ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato (inciso I).
  - Esta norma é *quesível*, ou seja, só será aplicada caso as partes não pactuem de forma diversa no contrato de locação.
- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros (inciso IV) – Para possibilitar que o locador garanta a *defesa* e *conservação do bem*.
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel (inciso V) e que sejam passíveis de reparo sem a necessidade de anuência do locador – Caso haja necessidade de algum *reparo urgente* no bem, a lei determina sua realização imediata pelo locatário.

- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel *sem o consentimento prévio e por escrito do locador* (inciso VI).
- Entregar imediatamente ao locador a cobrança de tributos e encargos condominiais, ou qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública (inciso VII) – Mesmo as dirigidas ao próprio locatário.
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto (inciso VIII) – *Obrigações pessoais* do locatário.
- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante **combinação prévia** de dia e hora (inciso IX).
- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos (inciso X).
- Pagar o prêmio do seguro de fiança (inciso XI).
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio (inciso XII) – Durante o uso do imóvel, é o locatário quem se beneficia do uso das áreas comuns do condomínio, de modo que cabe a ele o pagamento das taxas relativas à sua conservação, que são as despesas ordinárias.
    - O pagamento de condomínio constitui obrigação *propter rem*, de modo que, em caso de inadimplemento por parte do locatário, o próprio imóvel pode vir a ser utilizado como meio de pagamento destas (a obrigação segue a própria coisa). Neste caso, o locador terá assegurado o direito de regresso contra o locatário, caso tenha que arcar com as despesas condominiais ordinárias.

Revisão Judicial do Contrato de Locação

Respeitando a autonomia privada e o poder negocial das partes, a *regra geral* é de que o contrato deverá ser executado nos termos pactuados.

No entanto, visando atender ao princípio do equilíbrio contratual, há algumas hipóteses em que, diante de *disparidade econômica* e *informacional*, legitima-se a intervenção do Estado através da **revisão do contrato pelo Poder Judiciário.** Isto acontece normalmente na seguinte hipótese:

- Valor do aluguel arbitrado abusivamente
    - Também vale para o “aluguel-pena”, que é exigido pelo locador quando, mesmo após a notificação para restituição do bem, o locatário não o faz. Ele será fixado arbitrariamente pelo locador, mas também não poderá ser estipulado valor considerado abusivo, sob pena de revisão judicial (enunciado 180 da III Jornada de Direito Civil).

> **Art. 575, parágrafo único, CC:** Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.

> **Art. 582, segunda parte, CC:** O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.