

Deveres do locador (art. 22)

Ao locador são atribuídos os seguintes deveres (art. 22):

1. Entregar o imóvel alugado ao locatário em bom estado para seu uso;
2. Garantir o uso pacífico do imóvel locado durante o tempo da locação;
3. Manter a forma e o destino do imóvel durante a locação;
4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
6. Fornecer ao locatário recibo com discriminação das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica (recibo que englobe em um só valor o aluguel e demais encargos);
7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, incluindo as despesas para aferição da idoneidade do locatário ou seu fiador (certidões);
8. Pagar os impostos, taxas e prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, exceto se houver disposição expressa em contrário no contrato;
9. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes das parcelas que estejam sendo exigidas;
10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

A própria lei define que as **despesas extraordinárias** citadas acima devem ser entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- Reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, de data anterior ao início da locação;
- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- Constituição de fundo de reserva.

Deveres do locatário (art. 23)

O locador é obrigado aos seguintes deveres:

1. Pagar aluguel e encargos da locação (legais e contratuais) no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte, no local do imóvel ou outro indicado no contrato;

2. Destinar o imóvel para o seu uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e finalidade. Por exemplo, não pode haver uso comercial de locação residencial sem concordância do locador.
3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de dano ou defeito cuja reparação seja dever deste, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador;
7. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que este seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de haver intenção de venda do imóvel;
10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
11. Pagar o prêmio do seguro de fiança;
12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação destas.

A própria lei define que as **despesas ordinárias** citadas acima devem ser entendidas como aquelas necessárias à administração respectiva, especialmente:

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

No caso de edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas (apartamentos independentes), de propriedade da mesma pessoa, o dever do locatário de arcar com as despesas mencionadas depende da comprovação de tais despesas.

Direito de preferência (arts. 27 a 34)

O **direito de preferência** consiste no direito de o locatário ser consultado previamente e ter preferência na aquisição de imóvel caso o locador deseje aliená-lo.

Hipóteses em que há direito de preferência:

1. Venda ou promessa de venda,
2. Cessão ou promessa de cessão de direitos,
3. Dação em pagamento.

Exceções ao direito de preferência: o direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão, incorporação e (nos contratos firmados a partir de 1/10/2001) constituição da propriedade fiduciária e perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia. Ou seja, *só vale direito de preferência para venda espontânea*.

ATENÇÃO: deve haver igualdade de condições com terceiros. Ou seja, o locador não pode dizer um valor mais alto para o locatário e um mais baixo para os outros interessados.

Comunicação: o locador deve comunicar o locatário sobre a intenção de vender a propriedade *por qualquer meio de ciência inequívoca*. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio: preço, forma de pagamento, existência de ônus reais, local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente, dentre outros.

Prazo: o direito de preferência do locatário caducará no prazo de 30 dias se não manifestada, de maneira inequívoca, a aceitação integral à proposta do locador.

Direitos do locatário preterido: o locatário que não for comunicado segundo as condições mencionadas anteriormente pode:

- Reclamar do locador as perdas e danos; ou
- Haver para si o imóvel, se (i) depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, (ii) fizer o requerimento em até 6 meses do registro do ato no cartório de imóveis e (iii) o contrato de locação estiver averbado pelo menos 30 dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Hierarquia: Havendo condomínio no imóvel (propriedade compartilhada por mais de uma pessoa), a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Benfeitorias (arts. 35 e 36)

O Código Civil dispõe que há três tipos de benfeitorias, obras que agregam valor ao imóvel (art. 96, CC):

As **benfeitorias voluptuárias** são aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

As **benfeitorias úteis** são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem e tem utilidade certa, ou seja, não são apenas luxos.

As **benfeitorias necessárias** são aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar que este se deteriore.

ATENÇÃO: conforme o art. 97 do CC, não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Diante disso, a Lei do Inquilinato dispõe que apenas alguns tipos de benfeitoria realizadas pelo locatário são indenizáveis (locador deve ressarcir gastos) e permitem o direito de retenção (direito de o locatário responsável pela benfeitoria reter ou permanecer no imóvel até que seja ressarcido).

Benfeitorias indenizáveis e que permitem o direito de retenção:

- *Necessárias*, ainda que não autorizadas
- *Úteis*, desde que autorizadas

ATENÇÃO: Essas são as regras da lei na ausência de disposição contratual a respeito. Mas o contrato pode dispor de forma diversa (art. 35, primeira parte).

Benfeitorias não indenizáveis:

- *Voluptuárias*, desde que sua retirada não afete estrutura e substância do imóvel, ou seja, desde que possam ser levadas embora sem prejuízo da estrutura do bem imóvel. Exemplo: piscina, não dá pra retirar. Estátua, dá pra retirar. Esta deve ser levada pelo locatário que a adquiriu, pois ele não será indenizado por ela.

Garantias locatícias (arts. 37 a 45)

As **garantias** são instrumentos jurídicos que visam a assegurar que determinada obrigação será cumprida. Em qualquer tipo de garantia, o devedor indica um patrimônio, do qual possa dispor, que poderá ser atingido caso ele não pague a dívida no prazo estabelecido. Todos os termos devem constar expressamente em contrato escrito.

A Lei do Inquilinato prevê que, no contrato de locação, o locador pode *exigir* do potencial locatário uma das seguintes formas de garantia:

- **Caução real:** a garantia indicada é bem ou dinheiro;
- **Fiança pessoal:** a garantia indicada é o patrimônio de terceiro;
- **Seguro de fiança locatícia:** a garantia indicada é patrimônio de uma seguradora (até certo limite), que foi contratada pelo locatário mediante o pagamento mensal de um prêmio;
- **Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento:** a garantia indicada são quotas de fundos de investimento, legalmente autorizadas a ser utilizadas para esta finalidade.

Prazo das garantias: salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Caução

A lei determina ainda algumas regras especificamente para a garantia dada em caução.

Tipos de caução: além de dinheiro, poderá ser oferecida em bens móveis ou imóveis.

Formalidades:

- A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a que se der em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.
- A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a 3 meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo-se em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.
- A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de 30 dias, em caso de concordata (atual recuperação judicial), falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Novo fiador ou substituição da modalidade de garantia

O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

1. Morte do fiador;
2. Ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
3. Alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador (ou seja, no caso de comprometimento dos bens do fiador);
4. Exoneração do fiador;
5. Prorrogação da locação por prazo indeterminado, quando fiança for ajustada por prazo certo;
6. Desaparecimento dos bens móveis;
7. Desapropriação ou alienação do imóvel.
8. Exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;
9. Liquidação ou encerramento do fundo de investimento (no caso da cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento);
10. Prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 dias após a notificação ao locador.

Renovação da garantia: o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias, sob pena de desfazimento da locação.

Seguro de fiança: o seguro de fiança locatícia deve abranger a totalidade das obrigações do locatário.

Ausência de garantia: não havendo garantia prevista o contrato, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Nulidade: são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir (afastar) os objetivos da lei, notadamente as que proíbam a prorrogação do contrato de locação residencial (art. 47) ou que afastem o direito à renovação (art. 51) ou imponham obrigações

pecuniárias para tanto.