

Como já vimos, o contrato de locação é *sinagmático*. 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, conseqüentemente, 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 a 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.