

# CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL: DIREITOS E OBRIGAÇÕES BÁSICOS

Francinaldo Soares de Paula <sup>1</sup>  
Ana Laura Fernandes Marineli<sup>2</sup>  
Filipe Fernando Lima<sup>3</sup>  
Jovanna Guimarães Macedo<sup>4</sup>  
Kalistene Rodovalho de Moraes<sup>5</sup>  
Taise Santos de Lima<sup>6</sup>

## RESUMO

O presente trabalho realiza uma revisão bibliográfica sobre os contratos de locação residencial, com o objetivo de compartilhar com a comunidade externa as aprendizagens adquiridas nesse processo de análise e estudo sobre a temática. Implementando assim, o projeto de extensão em uma tríade: ensino, pesquisa e extensão. Uma vez que, o aluguel de residências é uma situação muito recorrente no Brasil, o presente trabalho justifica-se na necessidade de fomentar o conhecimento para que locadores e locatários possam resguardar seus direitos e realizarem uma contratação mais segura. Para atingir essa finalidade, iremos abordar conceitos referentes aos contratos de locação, as obrigações atribuídas ao locatário, as obrigações do locador e aspectos relevantes desse tema: como pagamento, prazo, exercício arbitrário das próprias razões e despejo. Para termos uma visão mais abrangente, utilizaremos revisão bibliográfica, em doutrinas e legislações: Código Civil, Código Penal e a Lei do Inquilinato - Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e pesquisa documental: jurisprudência.

**Palavras-chave:** contratos. locação. residencial. direitos. obrigações.

## INTRODUÇÃO

Os contratos são utilizados ainda que implicitamente há muitos séculos pela humanidade em todas as culturas. Isso fez com que a humanidade evoluísse, ainda que em meio a ambientes em que não se mostrassem muito seguros e com parceiros que não fossem tão confiáveis. Uma vez que a manutenção destes contratos, que eram então mantidos por uma moral consolidada ou por haver dos dois lados mais a perder com o não cumprimento dos contratos, evoluiu para a manutenção garantida pelo poder estabelecido e soberano, o Estado.

Por se mostrar eficiente e um grande auxiliar nas resoluções de conflitos entre duas ou mais partes e no norteamento de como deveria a ação ou não-ação acordada em contrato. Essa ferramenta passou a ser utilizada para celebrar inúmeras situações

---

<sup>1</sup> Mestre em Administração, Professor da Universidade Evangélica de Goiás, E-mail: [atividadelivre@hotmail.com](mailto:atividadelivre@hotmail.com)

<sup>2</sup> Acadêmica de direito da Universidade Evangélica de Goiás – Campus Rubiataba, E-mail: [analaoramarineli@gmail.com](mailto:analaoramarineli@gmail.com)

<sup>3</sup> Acadêmico de direito da Universidade Evangélica de Goiás – Campus Rubiataba, E-mail: [filipefernando32@gmail.com](mailto:filipefernando32@gmail.com)

<sup>4</sup> Acadêmica de direito da Universidade Evangélica de Goiás – Campus Rubiataba, E-mail: [jovannagmacedo@gmail.com](mailto:jovannagmacedo@gmail.com)

<sup>5</sup> Acadêmica de direito da Universidade Evangélica de Goiás – Campus Rubiataba, E-mail: [kalystenne@hotmail.com](mailto:kalystenne@hotmail.com)

<sup>6</sup> Acadêmica de direito da Universidade Evangélica de Goiás – Campus Rubiataba, E-mail: [taise20205@gmail.com](mailto:taise20205@gmail.com)

de compromisso entre as pessoas, como forma de definir os direitos e as obrigações de cada uma das pessoas envolvidas no contrato celebrado. Definições essas que são de fato os objetivos do contrato com dito por Fachini (2021).

Dentro do ordenamento jurídico brasileiro existe uma gama de previsões e legislações para ordenar como devem ser feitos os contratos, quanto aos elementos necessários à sua validade, formas de cumprimentos, garantias, vinculações e inúmeras situações que porventura venham a ocorrer desde o processo da negociação, passando pelo fechamento do contrato, cláusulas, decorrer e as penalidades possíveis de serem aplicadas no caso de descumprimento das demais leis e princípios.

Temos também alguns tipos variados de espécies de contratos, tais como: contratos de compra e venda, troca ou permuta, locação de coisas, empréstimo, entre outros. No trabalho em questão gostaríamos de estreitar o entendimento acerca do contrato de coisas, especificamente, o contrato de locação residencial.

Tartuce (2021, p. 486) define o contrato de coisas:

Como sendo o contrato pelo qual uma das partes (locador ou senhorio) se obriga a ceder à outra (locatário ou inquilino), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa remuneração, denominada aluguel (Tartuce, 2021, p. 486).

Para Fábio Ulhoa Coelho (2016), o uso se trata de extrair da coisa todas as comodidades que ela pode proporcionar, direta ou indiretamente. Como exemplo, uma residência é usada para moradia, descanso, receber familiares, amigos e guardar bens materiais. Há uso direto quando o locatário utiliza a residência para moradia própria e o uso indireto quando usa o bem para acomodar terceiros (como pais ou filhos).

Sobre o objeto do contrato de locação, Coelho (2016) define que ele pode ser apenas para o uso (autorização para locação residencial sem autorização para sublocação), apenas fruição (locação para uso não residencial) ou ambos (locação em que se admite o uso residencial e a sublocação).

Neste contrato, quando se trata da sua forma, apesar da preconização pela forma prescrita em lei e formal, para uma segurança e respaldo jurídico ainda mais amplo e certo e de rápida resolução. Podem ser utilizados outros meios, inclusive os verbais. Visto que se trata de um contrato consensual e informal.

Para que possamos chegar ao ponto que objetivamos com a confecção desse trabalho, dentre os muitos contratos de locação que temos dispostos e previstos, falaremos e exploraremos mais sobre o contrato de locação de imóveis.

## **METODOLOGIA**

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste trabalho seguirá uma abordagem descritiva, com o intuito de aprofundar o entendimento sobre o contrato de locação de imóveis, especialmente no contexto do ordenamento jurídico brasileiro.

Como procedimento de pesquisa busca-se realizar uma revisão bibliográfica, consultando obras jurídicas, doutrinas, legislações pertinentes, e jurisprudências relacionadas ao tema, com ênfase na compreensão das definições de contratos, sua evolução histórica, e o papel do Estado na garantia da sua execução. Identificar as diferentes formas de uso e fruição previstas no contrato de locação e suas implicações legais.

Explorar a diversidade de contratos de locação existentes no ordenamento jurídico brasileiro, com destaque para o contrato de locação de imóveis. Analisar as variações possíveis no objeto do contrato, considerando as diferentes finalidades e permissões para uso e sublocação. Investigar as formas prescritas em lei para a celebração de contratos, destacando a importância da formalidade para garantir segurança e respaldo jurídico.

Analisar as possibilidades de utilização de meios verbais, considerando a natureza consensual e informal do contrato de locação. Apresentar casos práticos de situações envolvendo contratos de locação de imóveis, destacando aspectos jurídicos relevantes. Analisar jurisprudências e decisões judiciais que abordem questões específicas relacionadas a contratos de locação.

Entrevistas e Consultas Jurídicas com profissionais do direito especializados em contratos imobiliários para obter insights práticos e experiências na resolução de conflitos. Realizar consultas a advogados e especialistas para esclarecimentos de dúvidas e obtenção de informações atualizadas.

Apresentar recomendações e sugestões para aprimorar a compreensão e aplicação do contrato de locação de imóveis no contexto jurídico brasileiro. A execução desta metodologia permitirá uma análise abrangente e aprofundada do contrato de locação de imóveis, contribuindo para uma compreensão mais clara das suas nuances legais e práticas.

## **RESULTADOS**

### **Tipos de contrato de locação de imóveis**

Procurando especificar as formas desse tipo de contrato surgem na legislação brasileira, submetidas e em conformidade com o código civil, duas outras leis que servem de norteadoras para os contratos urbanos e rurais. São elas, respectivamente, as leis: Lei Nº 8.245/1991 e a Lei Nº 4.504/1964. Os tipos de contratos de locação de imóveis que temos são os seguintes:

**Não residencial:** Nesse tipo a locação do imóvel dá-se para uso não residencial, seja para uso comercial, industrial e prestação de serviço. Acomoda-se aqui também, quando o uso for por empregados ou executivos (Artigos 55, 56 e 57).

**Comercial (ou protegido):** Aqui, a lei confere ao inquilino, ainda que contra a vontade do locador, sucessivas renovações por 5 anos, sob a condição de que seja explorada atividade econômica que dependa de ponto e reúna outras características determinadas pela ação (Artigo 51).

**Em shopping center:** Aquele contrato estabelecido neste polo de atração de clientela, com características próprias (Artigo 54).

**Por encomenda:** Esse contrato caracteriza-se pelo fato de que o inquilino encomenda ao locador algo específico e de grande relevância, como: reforma de grande relevância, compra de imóvel ou mesmo a construção (Artigo 54).

Para temporada: Contratos que são inferiores a 90 dias, para motivo temporário. Ex.: lazer, saúde, reforma da residência do locatário ou motivos do mesmo gênero (Artigo 48).

Residencial: É o contrato firmado entre o locatário e o locador, para que este, mediante pagamento de aluguel, resida na casa alugada. Os dispositivos que balizam essa relação são os artigos 46 e 47 da Lei 8.245/1991, doravante tratada como Lei do Inquilinato.

Daremos um enfoque especial para o contrato de locação residencial, que é o tema do nosso trabalho.

### **Obrigações do Locatário e Locador**

As obrigações do inquilino são descritas de forma clara e específica no artigo 23, da Lei do Inquilinato: pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado, porém se não houver sido definido o prazo, até o sexto dia útil do mês; usar o imóvel para a finalidade que foi convencionado; finalizado o contrato, entregar o imóvel no estado em que o recebeu (art. 23, incisos I, II e III, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

Também são responsabilidades do locatário, dar ciência ao locador sobre o surgimento de danos, que sejam da responsabilidade do locador reparar; realizar imediatamente a reparação dos danos causados por si ou por seus dependentes, familiares, visitantes. É vedado que o locatário modifique a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento do locador, que deve ser prévio e escrito (art.23, incisos IV, V e VI, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

Outras obrigações previstas são: entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, assim como, intimação, multa ou exigência de autoridade pública. Deve permitir a vistoria do imóvel pelo locador, mediante agendamento anterior de data e horário e, cumprir o regulamento interno do condomínio (art. 23, incisos VII, VIII, IX e X, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991) .

Sendo que, é atribuído ao locatário o prêmio de seguro de fiança e as despesas ordinárias referentes ao condomínio, que sejam de caráter comum, como: consumo de água e esgoto, gás e demais despesas de uso comum; limpeza e conservação das

áreas coletivas; manutenção de equipamentos que são utilizados por todos os condôminos: equipamentos hidráulicos, elétricos, destinados ao lazer e práticas de esportes; entre outros custos relacionados (art. 23, incisos XI e XII, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991) .

Já as obrigações atribuídas ao locador, estão estabelecidas no artigo 22, da Lei do Inquilinato: entregar o imóvel em condições de ser usado conforme a finalidade a que se destina; garantir o uso pacífico do imóvel; responder por defeitos anteriores ao contrato; fornecer ao locatário, caso ele solicite, descrição do estado do imóvel, inclusive dos defeitos existentes (art. 22, incisos I, II, III, IV e V, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

Também precisa fornecer ao locatário recibo específico de quitação de cada pagamento realizado e exibir ao locatário, quando ele solicitar, os comprovantes relativos à essas parcelas. Demais obrigações são o pagamento de taxas de administração imobiliária; pagamento de impostos e taxas, incluindo o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, incisos VI, VII, VIII, IX e X, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

Como despesas extraordinárias, são classificados os gastos seguintes: obras de reformas ou acréscimos na estrutura do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, assim como esquadrias externas; obras para repor as condições de habitação do imóvel; indenizações trabalhistas e previdenciárias em razão da dispensa de funcionários, que tenham ocorrido em período anterior à locação; instalação de equipamentos, como os equipamentos de segurança, de incêndio, telefonia, esporte e lazer; despesas de decoração nos ambientes de uso comum e a constituição de fundo de reserva (art. 22, inciso X, parágrafo único, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

### **Dúvidas recorrentes sobre o contrato de locação residencial**

Carlos Roberto Gonçalves destaca o preço como elemento imprescindível para a configuração de contratos de locação, havendo “comodato, e não locação, se o uso e gozo da coisa forem cedidos a título gratuito”. O preço também deve ser sério, pois

caso seja estipulado um valor ínfimo o contrato será descaracterizado (GONÇALVES, 2023).

Como via de regra, o pagamento deve ser realizado em dinheiro, mas não é vedada outras formas de pagamento. Assim, ele pode ser misto, parte em dinheiro e parte em frutos, produtos ou benfeitorias feitas pelo locatário.

Porém, se o pagamento for efetuado apenas da segunda maneira, o contrato deixará de ser de locação, se configurando em contrato inominado (GONÇALVES, 2023).

Prazo: O artigo 571, do Código Civil, estabelece que se houver prazo para a duração do contrato, o locador não pode retomar a posse da coisa alugada, senão mediante o ressarcimento de perdas e danos em face do locatário. Dentro do prazo, o locatário também não pode devolver o objeto ao locador, apenas se pagar a multa prevista no contrato.

Exercício arbitrário das próprias razões: Ocorre quando o agente usa de meios, como a violência física ou ameaça, para satisfazer sua pretensão (CAPEZ, 2022). O Código Penal, em seu artigo 345, tipifica como crime o exercício arbitrário das próprias razões:

Art. 345 - Fazer justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão, embora legítima, salvo quando a lei o permite:

Pena - detenção, de quinze dias a um mês, ou multa, além da pena correspondente à violência (Código Penal, BRASIL, 1940)

Capez cita Hungria (2023), para enfatizar que ninguém pode fazer justiça pelas próprias mãos. Se a pessoa possui um direito e alguém se nega a reconhecê-lo, ela não pode resolver a questão de forma arbitrária, decidindo a seu favor e tomando com as próprias mãos o que a pertence. Mas sim, recorrer à autoridade judicial, que é incumbida da solução de tais conflitos, como destacado por Bitencourt (2022, pág. 297), “quando o particular arvora-se em julgador dos seus próprios interesses, coloca-se acima da lei e despreza o poder jurisdicional ao qual é atribuída a missão de dar a cada um o que é seu”.

Podemos concluir então que, na sociedade moderna a Justiça Pública substitui a violência privada (ESTEFAM, 2023) e o locador, mesmo sendo o proprietário da residência não pode retoma-la de forma arbitrária, removendo por conta própria os bens do locatário da casa ou usando de qualquer outro meio autoritário para fazer cumprir seu direito.

Nesse sentido, a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL LOCADO. ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL. RETOMADA PELO LOCADOR. NECESSIDADE DE AÇÃO REGULAR DE DESPEJO. DIREITO À POSSE. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES. a RECURSO CONHECIDO E AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (TJ-RJ - APL: XXXXX20178190209, Relator: Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS, Data de Julgamento: 27/11/2019, VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL).

Esse caso refere-se a uma apelação contra uma sentença que condenou o réu a uma indenização por danos morais no valor de R\$5.500,00. O autor da ação inicial era inquilino do réu e por dificuldades financeiras atrasou o pagamento do aluguel, por esse motivo o réu suspendeu o fornecimento de energia elétrica e água do imóvel, além de expulsar o locatário. Na decisão foi enfatizado que nos caso de descumprimento do contrato, o locador, que tenha a pretensão de retomar o imóvel, deve ajuizar uma ação de despejo. Impedir o locatário de usar o imóvel por seus próprios meios se configura em exercício arbitrário das próprias razões. Por esse motivo, a decisão inicial foi mantida.

Despejo: O despejo é conceituado como “a desocupação compulsiva de imóvel alugado, determinada por decisão judicial” (SIDOU, 1997, p. 248 apud ALVES, 2022).

Angella Rodrigues Alves (2022), cita três situações que justificam o despejo: o primeiro pode ser requisitado nos casos em que é finalizado o contrato, com prazo superior a 30 meses e o inquilino não desocupar o imóvel; o segundo por descumprimento do que foi estipulado no contrato; já o terceiro é o que ocorre por falta de pagamento.

O despejo também pode ser solicitado, conforme previsto na Lei do Inquilinato, para: uso do próprio do locador ou seu cônjuge ou, uso próprio do descendente ou ascendente do locador que não disponha de residência própria (art. 47, inciso III, Lei do Inquilinato, BRASIL, 1991).

## **CONCLUSÃO**

Nesse trabalho, abordamos os contratos de locação de imóveis, através de uma revisão bibliográfica. Exploramos aspectos fundamentais para a compreensão plena desse tópico, como os conceitos relacionados a contratos em geral, contrato de locação de coisas e enfatizamos os contratos de locação residencial, que é o tema que nos interessa.

Também mencionamos as obrigações das partes envolvidas nesse negócio jurídico: locatário e locador e, falamos de pontos centrais, que geram dúvidas recorrentes nas partes: pagamento, prazo, exercício arbitrário das próprias razões e despejo.

Assim, podemos concluir que a pesquisa de literatura foi de suma importância para o nosso processo de ensino e aprendizagem, contribuindo para uma formação mais plena e para a concretização do Projeto de Extensão que pretendemos realizar, sendo que o ensino e pesquisas são de suma importância para que o conhecimento possa ser construído e depois compartilhado com a sociedade, através da Extensão.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ALVES, Angela Rodrigues. A desocupação nos contratos de locação. Tese (Bacharelado em Direito) – Faculdade UniEVANGÉLICA. Anápolis, 2022;

BITENCOURT, Cezar R. Tratado de direito penal: parte especial: crimes contra a administração pública, crimes praticados por prefeitos e crimes contra o estado democrático de direito (arts. 312 a 359-T). v.5. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622050. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622050/> Acesso em: 13 set. 2023;

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, 18 de out. 1991.

CAPEZ, Fernando. Curso de direito penal: parte especial – arts. 213 a 359-T. v.3. Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 978655596007. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978655596007/> Acesso em: 12 set. 2023.

COELHO, Fábio. 1. Conceito de Locação. Curso de Direito Civil: Contratos. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/1-conceito-de-locacao-capitulo-31-contrato-de-locacao-curso-de-direito-civil-contratos/1328288166#:~:text=Pode%20denominar%2Dse%20tamb%C3%A9m%20arrendamento,%2C%20locat%C3%A1rio%2C%20inquilino%20ou%20arrendat%C3%A1rio> Acessado em: 06 de setembro de 2023.

ESTEFAM, André. Direito penal: parte especial (arts. 235 a 359-T). v.3. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626904. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626904/> Acesso em: 12 set. 2023.

GONCALVES, Carlos R. Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais. v.3. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628434. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628434/> Acesso em: 12 set. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Ação de indenização por danos morais devido ao exercício arbitrário das próprias razões. Relator: Wilson do Nascimento Reis. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/como-citar-jurisprudencia-no-tcc/1307535173> Acessado em: 14 de setembro de 2023.