Arnon Velmovitsky: Contrato de locação de imóvel estabelece direitos e deveres

O contrato de locação é o instrumento que estabelece os direitos e as obrigações do locador e do locatário e, portanto, merece aprofundado estudo e discussão, como forma de evitar ou mesmo reduzir a chance de conflitos.

Nos contratos de locações residenciais, é usual a adoção do prazo igual ou superior a 30 meses, para que o locador tenha a faculdade de denunciar o ajuste, findo o interregno ajustado, independentemente de notificação ou aviso, conforme estabelece o artigo 46 da Lei 8.245/1991.

Cabe ao locatário verificar, antes da assinatura do contrato, o estado do imóvel no qual irá morar, apontando desde já os defeitos nas instalações hidráulicas e elétricas, apetrechos que guarnecem o imóvel, condições da pintura do piso, para que fique registrada a real situação do apartamento ou casa, tendo em vista não só as suas obrigações quando da restituição do imóvel, como também para pleitear eventuais reparos indispensáveis ao uso do bem locado.

Por outro lado, é dever do locador entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, cativo ao que estabelece o artigo 22, I, da Lei do Inquilinato, pelo que é indispensável minuciosa vistoria prévia e por escrito do bem, a ser assinada e anexada ao contrato.

O locatário não responde pelas deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, como prevê o artigo 23, III, da Lei 8.245/91.

As obrigações de cada parte estão dispostas nos artigos 22 e 23, da Lei 8.245/91, reputando-se nulas de pleno direito as cláusulas do contrato que visem a elidir os objetivos da Lei, de acordo o disposto no artigo 45, da Lei do Inquilinato.

A fim de evitar futuras surpresas desagradáveis, cabe ao locatário verificar tudo o que cerca o imóvel: a existência de feira livre na rua, a compatibilidade dos encargos do imóvel com a sua condição financeira — cota condominial —, imposto predial, vaga de garagem — demarcada ou não —, restrições que constem na convenção de condomínio e no regulamento interno, a incidência de sol da tarde e tudo aquilo que possa vir a incomodá-lo, diante do prazo de 30 meses e a consequente multa que terá de pagar, caso almeje rescindir o negócio antes do prazo a locação.

É necessário, ainda, examinar a data do vencimento do aluguel, a multa em caso de atraso e desocupação antecipada, local estipulado para pagamento do aluguel e demais obrigações que constem do instrumento locatício.

A multa para o locatário, em caso de rescisão antecipada, observará a proporcionalidade do cumprimento contratual, para efeito do seu cálculo e cobrança, tal qual previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91.

Portanto, cabe ampla e anterior negociação das cláusulas contratuais em locações, para que efetivamente

tais cláusulas representem o legítimo interesse das partes – o que irá contribuir para a boa relação entre locador e locatário.

Na dúvida em relação à aplicação de qualquer cláusula, irá prevalecer a intenção das partes, na conformidade do artigo 112, do Código Civil.

Last but not the least, os contratantes — locador e locatário — são obrigados a guardar, não só na conclusão como na execução do contrato, os princípios de probidade e boa fé, em estrita obediência ao artigo 422, do Código Civil.

Date Created

31/10/2013