

# DIREITOS E DEVERES DO INQUILINO E DO PROPRIETÁRIO

*Silas Santana*

A locação de um imóvel exige uma série de cuidados. O contrato que regulamenta as condições do aluguel de um imóvel chama-se contrato de locação ou locatício. É elaborado de acordo com um padrão de cláusulas e requisitos, deve ser lido e assinado pelo locador, pelo locatário e por duas testemunhas e, depois, registrado em cartório. Só assim ambos os lados garantirão seus direitos legais. Segue abaixo alguns dos deveres do inquilino e do proprietário.

**Deveres do proprietário:** Oferecer ao inquilino um imóvel em condições ao uso que se destina; arcar com os defeitos e problemas anteriores à locação; pagar as taxas de elaboração de contrato e os custos de administração da imobiliária, (se outra forma não for ajustada entre as partes); fornecer recibos a tempo e hora; o pagamento do IPTU deve ser feito pelo proprietário, mas pode haver a transferência dessa obrigação ao inquilino, desde que estipulada no contrato; demais despesas extraordinárias poderão ser suportadas pelo locador como, por exemplo, reformas ou acréscimos à estrutura do imóvel.

**Deveres do inquilino:** Pagar em dia o aluguel; devolver o imóvel no mesmo estado em que o encontrou; utilizar o imóvel para o fim a que ele se destina; levar ao conhecimento do proprietário os defeitos ocorridos e que sejam de responsabilidade dele; alterar estrutura interna ou externa do imóvel, somente mediante autorização por escrito; exigir o termo de vistoria do imóvel ficando de posse de uma cópia; permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou pessoa autorizada por ele, desde que o dia e a hora sejam previamente combinados; cobrir as despesas rotineiras, por exemplo, consumo de água, gás e energia elétrica.

O inquilino poderá deixar o imóvel antes do prazo, desde que pague a multa estabelecida em contrato. Entretanto, essa multa deve ser proporcional ao tempo restante da locação. Por exemplo, se o inquilino cumpriu 20 meses de uma locação com prazo total de 30 meses, o proprietário só poderá cobrar a multa proporcional ao período restante, ou seja, 10 meses. Assim, se a multa estipulada é equivalente a três meses de aluguel, o inquilino só pagará o valor relativo a um mês de aluguel.

O proprietário pode pedir que o inquilino desocupe o imóvel em algumas situações. As principais são:

**Contratos com prazo de 30 meses ou mais:** o imóvel poderá ser retomado por "denúncia vazia" (sem qualquer justificativa) no fim do prazo contratado ou a qualquer momento após esse prazo. Ele terá 30 dias para a desocupação.

**Contratos com prazo inferior a 30 meses:** o proprietário que não tiver outro imóvel poderá pedi-lo nos seguintes casos: para uso próprio, de descendente (filhos, netos) ou ascendente (pais, avós); necessidade de reparação urgente, determinada pelo poder público, para demolição ou obras aprovadas; após cinco anos de locação com o mesmo inquilino.

Se o proprietário entrar com ação para a retomada do imóvel, o inquilino poderá, no prazo de contestação e através de advogado, manifestar-se concordando ou não com a desocupação. Em caso de decisão judicial pela desocupação é costume ser concedido um prazo razoável para ambas as partes.