

DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

Tanto locatário como locador têm obrigações a cumprir. Toda negociação vem acompanhada do exercício dos direitos e deveres entre os envolvidos.

Na assinatura de um contrato há uma legislação estabelecendo o papel de cada uma das partes na venda ou no aluguel de um imóvel.

A Lei 8.245/91 esclarece nos artigos 22 e 23 as obrigações do locador e locatário. O cumprimento da lei favorece uma relação harmoniosa. É o único jeito de todos os lados se darem bem.

Artigo 22 - cabe ao locador obrigações como:

- Depois de alugado, o imóvel deve ser entregue em estado para servir, que atenda ao destinatário (em bom estado).
- Enquanto estiver alugado, deve ser garantido o uso pacífico do imóvel locado e mantido a sua forma e o seu destino.
- Fica responsável pelos problemas, defeitos e vícios anteriores à locação.
- Se o locatário solicitar, deve fornecer descrição da situação do estado do imóvel, antes que efetive a sua mudança, registrando seus defeitos.
- Deve ser entregue ao locatário recibo com discriminação dos pagamentos realizados; é vedada a quitação genérica.
- Se houver, devem ser quitadas as taxas de administração imobiliária e de intermediações, considerando as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.
- Os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, deverão ser pagos, exceto a disposição expressa em contrário no contrato.
- Apresentar ao locatário, os comprovantes de parcelas pagas quando solicitadas.
- Pagar despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo Único - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pinturas das fachadas, em penas, poços de areação e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e providenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Artigo 23 - cabe ao locatário obrigações como:

- Pagar o aluguel, os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado. Caso contrário, saldar a dívida até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.
- Usar o imóvel como foi convencionado ou presumido, de acordo com a sua natureza e com o fim a que se destina. Cuidar e zelar pelo imóvel como se fosse sua propriedade.
- No final da locação, devolver o imóvel, no mesmo estado em que recebeu para morar, exceto às deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- Se o dano ou defeito que o imóvel sofrer for da responsabilidade do locador, informá-lo imediatamente sobre o ocorrido. Tomar também a mesma atitude nas eventuais turbações de terceiros.
- Reparar rapidamente os danos sob sua responsabilidade - provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.
- Sem o consentimento prévio e por escrito do locador é proibido modificar a forma interna ou externa do imóvel.
- Mesmo que dirigida ao locatário, é preciso entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública ao locatário.
- Deve pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

- O locador ou o seu mandatário têm o direito de fazer vistoria do imóvel mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que o mesmo seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no Art. 27.
Deve cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- Pagar o prêmio do seguro de fiança e as despesas ordinárias de condomínio.

Parágrafo Primeiro - Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) 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;

Parágrafo Segundo - O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

Parágrafo Terceiro - No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

DICAS PARA O LOCATARIO:

- SEMPRE INFORME POR ESCRITO A ADMINISTRADORA TODOS OS PROBLEMAS QUE SURGIREM NO IMÓVEL.
- TIRE FOTOS E ENVIE POR EMAIL DOS ITENS QUE VIEREM A SURTIR PROBLEMAS DE PUNHO ESTRUTURAL.

- MANTENHA O SEGURO CONTRA INCENDIO EM DIAS, PARA EVITAR TRANSTORNOS EM CASO DE INCENDIO NO IMOVEL.
- EVITE O ATRASO DO ALUGUEL E DE CONTAS DOS ACESSORIOS REFERENTE AO IMOVEL LOCADO.
- SOLICITE OS BOLETOS NO PRAZO DE 5 DIAS QUE ANTECEDEM O DATA DO SEU VENCIMENTO PARA EVITAR A COBRANÇA DE JUROS E MULTAS.
- EVITE PRODUTOS FORTES NA HORA DA LIMPEZA DOS PISOS E ARMARIOS PARA EVITAR DANOS QUE PODERA TER UM CUSTO ALTO NA HORA DA ENTREGA.
- NÃO MODIQUE E NEM FAÇA FUROS NAS PAREDES DO IMOVEL SEM AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETARIO.