

Direito do inquilino e do proprietário

Antônio Bienvenido Benitez de Matos¹ (UNIFAMA)

Bruna Cristina Aguiar Rossi² (UNIFAMA)

Helen Vitória Baldissera Gomes³ (UNIFAMA)

Isaias Dario Kwiatkowski⁴ (UNIFAMA)

João Pedro Ferreira dos Santos⁵ (UNIFAMA)

Lucas Henrique Carlos da Silva⁶ (UNIFAMA)

Orientadora: Pollianna Mesquita de Moraes.

Resumo: O presente estudo analisa os direitos e obrigações dos inquilinos e proprietários nas relações de aluguel urbano conforme a Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato. O tema apresenta relevante importância social, considerando que os contratos de locação fazem parte da realidade de grande parcela da população brasileira e que muitos conflitos surgem em razão do desconhecimento das normas jurídicas aplicáveis. O trabalho tem como objetivo analisar os principais aspectos da relação entre locador e locatário, abrangendo direitos, deveres, garantias contratuais, formas de rescisão e mecanismos de resolução de conflitos. A pesquisa caracteriza-se como bibliográfica e documental, fundamentada na análise da legislação vigente, especialmente a Lei do Inquilinato, além de estudos doutrinários relacionados ao Direito Civil e aos contratos de locação. O estudo demonstra que o acesso à informação jurídica contribui para a prevenção de conflitos, para a redução da judicialização das demandas e para o fortalecimento da segurança jurídica nas relações locatícias. Conclui-se que a disseminação do conhecimento sobre os direitos e deveres de locadores e locatários favorece o exercício da cidadania, promove relações contratuais mais equilibradas e amplia a compreensão da comunidade sobre a importância da prevenção de conflitos.

Palavras-chave: Locação urbana; Direito imobiliário; Lei do Inquilinato.

Abstract: This study analyzes the rights and obligations of tenants and landlords in urban rental relationships according to Law No. 8,245/91, known as the Brazilian Tenancy Law. The topic has significant social relevance, considering that rental agreements are part of the reality of a large portion of the Brazilian population and that many conflicts arise due to a lack of knowledge about the applicable legal rules. The study aims to analyze the main aspects of the relationship between landlords and tenants, including rights, duties, contractual guarantees, termination procedures, and conflict resolution mechanisms. The research is characterized as bibliographic and documentary, based on the analysis of current legislation, especially the Brazilian Tenancy Law, as well as doctrinal studies related to Civil Law and rental agreements. The study demonstrates that access to legal information contributes to conflict prevention, the reduction of judicial disputes, and the

¹ Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

² Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

³ Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

⁴ Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

⁵ Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

⁶ Acadêmico de Direito, cursando 7º Semestre na UNIFAMA/Nova Mutum.

strengthening of legal certainty in rental relationships. It is concluded that the dissemination of knowledge about the rights and duties of landlords and tenants promotes the exercise of citizenship, encourages more balanced contractual relationships, and expands the community's understanding of the importance of conflict prevention.

Keyword: Urban leasing; Real estate law; Tenancy Law.

1. INTRODUÇÃO

A habitação representa mais do que uma necessidade básica para os seres humanos, constituindo-se como um direito relacionado à dignidade humana, conforme estabelecido pela Constituição Federal de 1988. Nesse sentido, as relações urbanas baseadas em contratos de aluguel possuem grande relevância social, uma vez que representam uma das principais formas de acesso à moradia para parcela significativa da população brasileira, especialmente nos grandes centros urbanos, onde a aquisição da propriedade imobiliária ainda apresenta limitações para muitas pessoas.

Nesse contexto, destaca-se a Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, responsável por regulamentar os direitos e deveres de locadores e locatários, estabelecendo mecanismos destinados a proporcionar maior equilíbrio e segurança jurídica nas relações contratuais. A legislação relacionada à locação urbana passa por constantes discussões doutrinárias e jurisprudenciais, acompanhando as transformações econômicas, sociais e culturais da sociedade.

Autores do Direito Civil, como Silvio de Salvo Venosa e Carlos Roberto Gonçalves, destacam a importância da regulamentação das relações locatícias como instrumento de organização social, prevenção de conflitos e garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelas partes envolvidas. Dessa forma, a locação de imóveis não representa apenas uma relação contratual de natureza econômica, mas também uma relação jurídica com impactos sociais relevantes.

Apesar da existência de um conjunto normativo consolidado, observa-se que o desconhecimento sobre os direitos e deveres previstos na Lei do Inquilinato ainda contribui para o surgimento de conflitos, inadimplências, rescisões contratuais inadequadas e demandas judiciais que poderiam ser evitadas por meio do acesso à informação jurídica. Nesse sentido, a disseminação do conhecimento sobre as normas aplicáveis às relações locatícias apresenta-se como uma importante ferramenta de prevenção de conflitos e fortalecimento da cidadania.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo analisar os principais aspectos jurídicos das relações entre locadores e locatários, abordando direitos, deveres, garantias contratuais,

hipóteses de rescisão e formas alternativas de resolução de conflitos. A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, fundamentada na análise da Lei nº 8.245/91, da legislação relacionada ao tema e de estudos doutrinários do Direito Civil.

O artigo está organizado de modo a apresentar inicialmente os fundamentos jurídicos das relações de locação urbana, seguindo-se a análise dos principais direitos e obrigações das partes envolvidas, bem como a importância da informação jurídica como instrumento de prevenção e solução de conflitos.

2. DESENVOLVIMENTO (REFERENCIAL TEÓRICO)

2.1. Metodologia

A pesquisa foi desenvolvida por meio de uma abordagem qualitativa, utilizando como procedimentos metodológicos a pesquisa bibliográfica e documental. Foram analisadas a Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, dispositivos do Código Civil relacionados aos contratos e obras doutrinárias de autores do Direito Civil. A análise buscou compreender os principais aspectos jurídicos das relações entre locadores e locatários, especialmente quanto aos direitos, deveres, garantias contratuais, hipóteses de rescisão e mecanismos de prevenção e resolução de conflitos.

A pesquisa teve como finalidade identificar de que forma o conhecimento das normas jurídicas aplicáveis às relações locatícias contribuiu para a redução de conflitos e para o fortalecimento da segurança jurídica entre as partes envolvidas.

2.2. Aspectos jurídicos das relações de locação urbana

A análise realizada demonstrou que as relações de locação urbana no Brasil foram regulamentadas principalmente pela Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, responsável por estabelecer direitos e obrigações entre locadores e locatários. Verificou-se que essa legislação desempenhou papel fundamental no Direito Civil, especialmente no âmbito dos contratos, ao estabelecer regras destinadas ao equilíbrio das relações jurídicas relacionadas ao uso de imóveis urbanos.

A pesquisa identificou que o contrato de locação representou um acordo de vontades no qual o locador disponibilizou o uso e o gozo de determinado imóvel ao locatário mediante o pagamento de aluguel. Conforme destacou Gonçalves (2020), a locação caracterizou-se como um contrato bilateral, oneroso e comutativo, pois envolveu obrigações recíprocas entre as partes.

Dessa forma, observou-se que o equilíbrio contratual apresentou-se como elemento essencial para garantir maior estabilidade jurídica e prevenir conflitos decorrentes do descumprimento das obrigações assumidas.

2.3. Direitos e deveres de locadores e locatários

A análise da Lei nº 8.245/91 evidenciou que os direitos e deveres das partes foram estabelecidos principalmente pelos artigos 22 e 23 da referida legislação. Verificou-se que o locador apresentou como principais responsabilidades a entrega do imóvel em condições adequadas de uso, a garantia da utilização tranquila do bem e a responsabilidade por problemas anteriores à ocupação pelo locatário.

Por outro lado, constatou-se que o locatário ficou responsável pelo pagamento dos valores relacionados à locação, pela conservação do imóvel e pela devolução do bem ao término do contrato em condições compatíveis com o uso regular, considerando os desgastes naturais decorrentes do tempo.

A análise desses dispositivos demonstrou que a relação locatícia não foi baseada apenas em interesses econômicos, mas também em princípios de cooperação, boa-fé e equilíbrio contratual. Conforme ressaltou Venosa (2019), a locação de imóveis apresentou relevante função social por estar diretamente relacionada ao direito à moradia e à dignidade humana.

2.4. Garantias contratuais e resolução de conflitos

A pesquisa verificou que as garantias locatícias exerceram importante função de proteção das partes envolvidas na relação contratual. Conforme previsto no artigo 37 da Lei nº 8.245/91, foram identificadas como modalidades de garantia a caução, a fiança, o seguro-fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Constatou-se que essas garantias tiveram como finalidade assegurar o cumprimento das obrigações contratuais e reduzir os riscos decorrentes de possíveis inadimplementos. Segundo Tartuce (2021), tais instrumentos proporcionaram maior segurança jurídica aos contratos de locação, protegendo tanto locadores quanto locatários.

Também foi analisado que a legislação estabeleceu diferentes possibilidades de encerramento da relação locatícia. A inadimplência, por exemplo, foi identificada como uma das principais causas de conflitos entre as partes, podendo resultar em ações judiciais de despejo. Entretanto, verificou-

se que mecanismos como a negociação e a mediação apresentaram-se como alternativas importantes para solucionar conflitos de forma mais rápida e menos onerosa.

2.5. A importância da informação jurídica na prevenção de conflitos

A análise desenvolvida demonstrou que o desconhecimento sobre os direitos e deveres previstos na legislação de locação urbana representou um dos principais fatores responsáveis pelo surgimento de conflitos entre locadores e locatários. Observou-se que a falta de informação contribuiu para situações de inadimplência, descumprimento contratual e judicialização de demandas que poderiam ser solucionadas previamente.

Nesse contexto, verificou-se que a extensão universitária desempenhou papel relevante na aproximação entre o conhecimento acadêmico e a comunidade, possibilitando a disseminação de informações jurídicas em linguagem acessível. As ações educativas relacionadas aos direitos dos envolvidos nas relações locatícias contribuíram para ampliar a consciência dos cidadãos sobre seus deveres e possibilidades de prevenção de conflitos.

Assim, a pesquisa evidenciou que o acesso ao conhecimento jurídico constituiu uma ferramenta importante para fortalecer a cidadania, promover relações contratuais mais equilibradas e incentivar métodos alternativos de resolução de conflitos.

3. CONCLUSÃO

O presente estudo demonstrou a relevância da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) como instrumento fundamental para a regulamentação das relações de locação urbana, estabelecendo direitos e deveres tanto para locadores quanto para locatários. Verificou-se que o conhecimento das normas legais aplicáveis contribui significativamente para a prevenção de conflitos, para a redução da judicialização das demandas e para a promoção de relações contratuais mais equilibradas e seguras.

Observou-se, ainda, que a falta de informação jurídica adequada é um dos principais fatores que geram divergências entre as partes envolvidas na locação. Nesse contexto, o projeto de extensão cumpre importante função social ao aproximar o conhecimento acadêmico da comunidade, tornando acessíveis informações essenciais sobre contratos de aluguel, garantias locatícias, direitos, obrigações e formas alternativas de resolução de conflitos.

Conclui-se que a disseminação do conhecimento sobre a Lei do Inquilinato fortalece a cidadania, amplia a segurança jurídica e favorece a construção de relações locatícias pautadas na boa-fé, no equilíbrio contratual e no respeito mútuo. Assim, iniciativas de extensão universitária como esta desempenham papel relevante na formação de uma sociedade mais consciente de seus direitos e deveres, contribuindo para a promoção da justiça social e da cultura da prevenção de conflitos.

REFERENCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Brasília, DF: Presidência da República, 1991.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.