

**OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO  
A EXIGÊNCIA DE PINTURA NOVA AO TÉRMINO DA LOCAÇÃO**

**JENNIFER MELO OLIVEIRA**

**SÃO PAULO**

**2021**

## SUMÁRIO

- 1. GENERALIDADE DA LOCAÇÃO**
- 2. PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL**
- 3. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**
- 4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**
- 5. BENFEITORIAS**
- 6. EXIGÊNCIA DE PINTURA NOVA AO TÉRMINO DA LOCAÇÃO**
- 7. CONCLUSÃO**
- 8. AVCB – LOCADOR OU LOCATÁRIO**
- 9. REFERÊNCIAS**

## 1. GENERALIDADE DA LOCAÇÃO

Caio Mário da Silva Pereira<sup>1</sup> conceitua a locação como sendo um contrato pelo qual uma determinada pessoa tem a obrigação de ceder por um tempo o uso e gozo de uma coisa não fungível, à vista de remuneração, denominada aluguel. O contrato de locação possui as seguintes características: (i) pessoal (direito de crédito); (ii) bilateral (obrigações para ambas as partes); (iii) oneroso (geração de vantagens e benefícios com direito à respectiva prestação); (iv) consensual (acordo de vontades); e, (v) de execução sucessiva (não há extinção de pagamento e sim a solvência do débito relativo a cada período.

Será imprescindível que os contraentes (locador e locatário) deem seu assentimento; o primeiro, de ceder o uso e gozo do imóvel locado, e o segundo, de pagar o aluguel como contraprestação daquele uso e gozo temporariamente obtidos. Em regra, reúnem-se numa só pessoa as qualidades de proprietário e locador, mas em algumas circunstâncias o locador não é o titular do domínio.<sup>2</sup>

Apesar do Contrato de Locação não prever a transferência do domínio da coisa existe uma analogia entre este instrumento com e o Contrato de Venda e Compra, uma vez que ambos possuem em comum os três seguintes requisitos: coisa, preço e consentimento. O Direito Romano confundia ambos os institutos e empregava as palavras *locare* e *vendere* como sendo sinônimas.<sup>3</sup>

No geral o contrato como sendo um negócio jurídico que decorre da vontade das partes e produz efeitos, conseqüentemente, cria, extingue ou modifica obrigações. Tendo o Contrato de Locação como uma de suas características a bilateralidade, acima destacada, a obrigação de uma parte gera

---

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil – Vol. III / Atul. Caitlin Mulholland – 21. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 166.

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei das locações de imóveis urbanos comentada: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 34.

<sup>3</sup> SCHELEDER, FERNANDO DURÃO. Contrato de Locação. Artigo. . R. C. pol. – Rio de Janeiro, 1985, p. 65

o direito da outra, conforme destaca Nagib Slaibi Filho<sup>4</sup>: “Na locação, a um direito se contrapõe sempre um dever.”

Portanto, a necessidade de um é contemplada pela disponibilidade de outro e, muito embora as expressões dever e obrigação por vezes se confundam, é importante destacar que obrigação nada mais é do que um dever que se tornou exigível.

Por se tratar de uma relação contratual, surge a necessidade de estabelecer limites básicos e, assim, a responsabilidade do locador e do locatário sempre deve ser estipulada a fim de evitar discussões. Para tanto, a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 na Seção IV trata sobre os deveres do locador e do locatário, instituindo hipóteses que contemplam não só o Código Civil, como também, a ordem pública e os bons costumes, com a intenção de equilibrar a relação contratual.

Não se esqueça que a relação de obrigações do locador e do locatário exposta na lei não é exaustiva. A infração do contratante pode decorrer de regras gerais que orientam o direito contratual, dentro ou fora desta lei, ou de cláusulas inseridas no contrato pelas partes.<sup>5</sup>

Vale ressaltar que as obrigações aludidas na Seção IV da Lei nº 8.245/91 não são taxativas, já que a obrigação pode também advir de regras próprias do direito contratual, além, também, de cláusulas específicas criadas e inseridas no contrato pelas partes.

## 2. PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL

Art. 9º da Lei 8.245/91. A locação também poderá ser desfeita:  
II – em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

---

<sup>4</sup> SLAIBI FILHO, Nagib. Comentários à Nova Lei do Inquilinato. 9ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 25.

<sup>5</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 111.

Não só sobre o locador como, também, sobre o locatário podem recair infrações contratuais e legais. De um lado, quando o locatário comete uma infração, conseqüentemente, dá ensejo a ação de despejo, que tem o condão de romper o vínculo contratual e desabrigar o ocupante do imóvel já, por outro lado, quando se trata de uma infração do locador tem-se a indenização e, também, a possibilidade de rompimento da relação. Em resumo, tanto as disposições prescritas pelas partes, quanto as imposições legais, dão ensejo a ruptura da locação.<sup>6</sup>

Conforme estabelece Maria Helena Diniz<sup>7</sup>, a ruptura da locação em decorrência de infração contratual ou legal produz os seguintes efeitos: (i) extinção contratual; e, (ii) obrigação de reparação do dano causado, acarretando a conseqüente responsabilidade ao agente. Fica claro, portanto, que nem sempre será conveniente ao locatário pedir a rescisão contratual, uma vez que implicará na sua desocupação do imóvel.

### 3. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Art. 22 da Lei nº 8.245/91. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas

---

<sup>6</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 70.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei das locações de imóveis urbanos comentada: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 101.

necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as 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) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento 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.

A locação tem como finalidade proporcionar ao locatário a utilização da coisa, sendo dever do locador assegurar ao locatário o seu uso pacífico e responder diretamente pela sua aptidão para ser utilizada. Os dois primeiros incisos do Art. 22 da Lei nº 8.245/91 visam exatamente isso, preservar ao locatário a fruição do bem conforme se pretende alugar e, assegurar o uso e gozo da coisa sem qualquer perturbação de terceiro e do locador.

Cabe, ainda, ao locador a entrega do bem, quando do início da locação, de modo a que servisse ao uso a que se destina, não bastando entregar o imóvel em condições que sirvam ao locatário como, também, assegurar durante toda a locação o uso deste.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FINALIDADE COMERCIAL – INTERDIÇÃO DO ESTABELECIMENTO POR AUSÊNCIA DE HABITE-SE – DANO MORAL E MATERIAL – Ação de indenização por perdas e danos julgada parcialmente procedente para condenar o réu ao pagamento da multa imposta no valor de

R\$ 426,15, montante corrigido monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora desde a citação, bem como ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, com correção monetária desde a data da sentença e juros de mora desde o evento danoso, reconhecida a sucumbência recíproca – Recurso do réu buscando a reforma integral do julgado arguindo preliminarmente a legitimidade ativa por não ser autora parte no contrato de locação e, no mérito, insistindo na tese de que foi verbalmente pactuado entre as partes que os locatário realizariam a regularização do imóvel para pleno funcionamento da pizzaria, como a liberação de alvará de funcionamento e as demais exigências administrativas. Atacou, ainda, alegando que a interdição do estabelecimento gerou mero aborrecimento e que eventual dano moral apenas poderia ser reclamado pelo pessoa jurídica, atacando também o valor fixado – Recurso da autora buscando a reforma parcial do julgado, requerendo a condenação do réu ao pagamento dos danos materiais decorrentes das reformas do imóvel, bem como do lucro que deixou de auferir nos meses que o estabelecimento estava interditado, invocando os depoimentos prestados pelas testemunhas, postulando, ainda, a majoração dos danos morais em razão do prejuízo sofrido com sua reputação como empresária perante os clientes – Legitimidade ativa bem reconhecida – Autora que era a possuidora direta do imóvel locado, responsável pelos pagamentos dos alugueres para o réu – Alegação, ademais, de ofensa à sua imagem enquanto empresária – Ilícito contratual caracterizado – Contrato omissivo sobre a responsabilidade do locatário na regularização do imóvel – Imóvel que não se encontrava apto ao fim que se destinava – Violação do artigo 22, inciso I da Lei n. 8.245 de 1991 – Responsabilidade do requerido quanto a regularização perante os órgãos administrativos – Estabelecimento comercial interditado – Dever de indenizar caracterizado – Dano material (despesas com reforma do imóvel) e lucros cessantes não comprovados – Dano moral bem reconhecido – Interdição do estabelecimento que não se confunde com mero aborrecimento, máxime diante da natureza da atividade econômica desenvolvida e do abalo à imagem da autora enquanto empresária – Indenização fixada em valor adequado, não se justificando sua majoração ou redução – Hipótese de manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, com pequena ressalva em relação ao termo inicial dos juros moratórios que incidem sobre a verba indenizatória a título de danos morais, que devem ser contados a partir da citação – Recursos desprovidos, com observação. (TJSP – AC: 4006419-35.2013.8.26.0576. Relator José Augusto Genofre Martins, Data de Julgamento: 28/02/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/02/2019)



A manutenção da forma e do seu destino, bem como, a responsabilidade pelos vícios e defeitos existentes sobre o imóvel, que sejam anteriores a locação, estão concentrados nos incisos III e IV do Art. 22 da Lei nº 8.245/91, até mesmo vícios ocultos e desconhecidos pelo locador, porém, pré-existentes, dão ensejo a indenizações. Com relação aos demais incisos, estes se vinculam diretamente aos princípios da boa-fé e da probidade.

Locação. Responsabilidade civil. Rompimento da caixa d'água, por insuficiência da estrutura de sustentação, com inundação do imóvel e afetação de equipamentos e pertences pessoais do inquilino. Demanda indenizatória de iniciativa desse. Situação não caracterizada como fortuito, derivando o evento, como evidenciado pela prova dos autos, de vício do imóvel. Responsabilidade da locadora pelos danos havidos, em se tratando de defeito anterior à locação, nos termos do art. 22, IV, da Lei nº 8.245/91. Cláusula genérica excluindo a responsabilidade da locadora por todo e qualquer prejuízo advindo ao locatário no uso do imóvel, por qualquer origem, que se ter por abusiva e não escrita. Danos materiais demonstrados pelo autor por prova documental idônea. Dano moral igualmente caracterizado. Indenização fixada em valor moderado. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação da locadora-ré desprovida. (TJSP – Apelação Cível: 10024586820168260274, Relator: Fabio Tabosa, Data de julgamento: 11/12/2019, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/12/2019)

Apelação – Locação residencial – Ação de obrigação de fazer cumulada indenizatória de danos morais e materiais – Ilegitimidade passiva da administradora da locação – Reconhecimento – Responsabilidade da locadora pelos danos causados pelas infiltrações – Existência – Prova pericial enfática em apontar a origem dos problemas – Dano moral – Caracterização. Ainda que todas as tratativas relativas à locação tenham sido feitas pela imobiliária, quem está vinculado às consequências decorrentes do contrato e de seu eventual descumprimento é a locadora e não a imobiliária, pois somente aquela, como titular dos direitos e obrigações pertinentes ao contrato que celebrou, poderia ser compelida a cumprir o contrato e a ser responsabilizada pelo eventual descumprimento. Só a locadora, portanto, pode ser demandada para o que for pertinente à locação. Pelos elementos existentes nos autos, especialmente a prova pericial, as infiltrações



decorreram de problemas estruturais do imóvel, que já ocorriam antes da locação e dos quais a locadora tinha ou deveria ter conhecimento, em razão da obsolescência, má execução no assentamento das janelas, falta de manutenção do revestimento externo e necessidade de impermeabilização das paredes externas. Os problemas causados ao imóvel persistiam ao menos desse abril de 2016 (data da propositura da ação) até 11 de março de 2019, quando realizada a vistoria pelo perito e constatadas as consequências das infiltrações, com manchas de umidades e deslocamento de pintura. Os fatos, por certo, ultrapassaram os meros aborrecimentos e dissabores da vida cotidiana, sendo suficientes para, consoante os dizeres de Sérgio Cavalieri, "romper o equilíbrio psicológico do indivíduo" ("Programa de Responsabilidade Civil", 9ª ed., São Paulo: Atlas, 2010, pág. 87), caracterizando o dano moral a ser indenizado. Apelação provida em parte. (TJSP; Apelação Cível 1013682-56.2016.8.26.0224; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/01/2021; Data de Registro: 11/01/2021)

É possível identificar dois aspectos: a) o primeiro decorrente do locatário que de um lado examina o imóvel que será objeto de locação e, de outro o locador que diz para o pretense inquilino que entregará o imóvel no estado em que ele se encontra; e, b) o segundo aspecto, quando do término da locação (entrega das chaves), o locador exige que o imóvel seja entregue em bom estado, com pintura nova e em perfeita ordem, mesmo que no momento em que se deu o início da locação o objeto não se encontrava da forma exigida.<sup>8</sup>

Portanto, cabe ao locatário aceitar o imóvel da forma como está sendo entregue no início e ao final ter que entregar o imóvel em perfeita ordem ou, exigir quando do início da locação a descrição de toda a relação em que a coisa está sendo entregue, uma vez que, conforme anteriormente mencionado será responsabilidade do locador os vícios e defeitos existentes sobre o imóvel que sejam anteriores ao início da locação, além da manutenção da forma (estrutura) e do seu destino.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> SANTOS, Gildo dos, *Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 7. Ed, 2011, p. 176.

<sup>9</sup> SANTOS, Gildo dos, *Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 7. Ed, 2011, p. 176.

Locação. Ação de declaração de inexistência de débito cumulada com e indenização por danos materiais e morais. Alegação de que vícios estruturais e vazamentos no imóvel tornaram inviável a manutenção do contrato. Pedido de restituição dos valores das contas de água. Responsabilidade das locatárias. Laudo de vistoria de entrada e assinatura quanto ao recebimento do imóvel em perfeitas condições. Perito que atestou a inexistência de vazamentos na data da perícia. Falta de prova efetiva das alegações iniciais, consistentes em laudos unilaterais, orçamentos ou imagens. Multa contratual pela rescisão antecipada que é devida. Danos morais não configurados. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP. Apelação Cível 1001652-29.2019.8.26.0597; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2020; Data de Registro: 17/11/2020)

Locação. Defeitos que dificultam a utilização da coisa locada. Desfeita a locação por culpa do locador, responde ele pela multa contratual. Cuidando-se de prefixação convencional das perdas e danos, indenização excedente àquele valor não pode o locatário concomitantemente reclamar. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Com Revisão 9144032-82.1999.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 12a. Câmara do Sexto Grupo (Extinto 2º TAC); Foro Regional IV - Lapa - 1ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 26/04/2001; Data de Registro: 04/05/2001)

Vale ressaltar ainda os seguintes dispositivos que tratam sobre o dever do locador: Artigo 1.219 do Código Civil (possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, com relação as voluptuárias, caso não sejam pagas, podem ser levantadas desde que não danifique o imóvel) e Artigos 33 (perdas e danos em caso de alienação) e 43 (multa caso exigir: (i) pagamento de um valor além do aluguel e encargos locatícios; (ii) mais de uma modalidade de garantia e, (iii) cobrar o aluguel antecipadamente) da Lei nº 8.245/91.

#### 4. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

1º 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.

2º 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.

3º 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.

O Artigo acima representa um rol de deveres do inquilino e está longe de ser taxativo, destacando-se, também, as cláusulas contratuais e outros dispositivos.

Diante das obrigações do locatário, tem-se a mais elementar que é a de pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios. Além desta, outra obrigação tradicionalmente conhecida é a de utilizar adequadamente o imóvel, como se fosse seu, tanto para que o locatário dedique cuidados durante o período em que estiver no imóvel, quanto para quando da sua restituição, esteja em boas condições.

ACÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Ocorrência de incêndio no imóvel em data desconhecida. Ausência de informações acerca da causa do incêndio. Presunção de culpa. Exclusão de responsabilidade não demonstrada. Dever do locatário restituir o imóvel no estado em que o recebeu. Art. 23, III, da Lei 8.245/91. Preclusão de prova documental. Inocorrência. Documentos juntados após autorização judicial e com o devido contraditório. Incêndio possivelmente ocorrido em data aproximada à da entrega do imóvel. Rescisão contratual que, no caso, ocorreu na data de entrega. Indevidos os aluguéis após a rescisão. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP. Apelação Cível 1002986-

70.2017.8.26.0047; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 27/05/2021)

Ademais, caso o inquilino constate o surgimento de qualquer defeito ou dano no imóvel que seja de responsabilidade do locador a realização imediata dos reparos ou, até mesmo de sua responsabilidade (causados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos), é dever do locatário levar imediatamente ao conhecimento do locador tal constatação. Caso o locatário realize os reparos, sem dar ciência ao locador, este perderá a oportunidade de requerer a compensação com o pagamento do aluguel.

Apelação. Locação comercial. Danos materiais. Prescrição. Inocorrência. Termo inicial do prazo trienal a partir da ciência dos locadores quanto ao dano sofrido. Modificação do imóvel sem autorização dos locadores. Demolição completa da estrutura interna do bem locado. Expressa vedação contratual e legal. Obrigação da locatária de restituir o bem no estado em que o recebeu. Ausência de prova concreta quanto à eventual anuência dos locadores. Dever de indenizar. Suposta precariedade do estado do imóvel e comprometimento da segurança que não se prestam para justificar demolição, que foi realizada sem autorização dos locadores e alvará municipal. Ademais, vícios estruturais que sequer restaram comprovados. Alegação de negligência do administrador da locação, terceiro nos autos, que teria contribuído para os danos sofridos pelos locadores por não realizar vistoria periódica no imóvel. Descabimento. Valor do imóvel demolido que, na hipótese, deve ser fixado com base no laudo do perito judicial. Parecer do assistente técnico que não trouxe elementos suficientes para elidir o trabalho técnico bem elaborado pelo expert oficial. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP - Apelação Cível 1018099-32.2016.8.26.0554; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 27/05/2021)

Será presumida a culpa do locatário se após a devolução do imóvel existirem danos, sendo assim, após a entrega do imóvel, tão somente a prova pericial servirá para comprovação de que determinados danos foram ou não

foram ocasionados pelo uso regular do imóvel, podendo então ser discutida a responsabilidade do locatário.

APELAÇÃO – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS POR USO ANORMAL DO IMÓVEL LOCADO – Cláusula contratual prevendo que os imóveis (galpões) foram entregues em perfeitas condições de uso aos locatários – Réus que assinaram os relatórios referentes ao estado de uso e conservação dos imóveis sem qualquer ressalva – Prova documental que evidencia a existência de danos decorrentes do uso anormal do imóvel – Fato corroborado pela prova pericial produzida, que concluiu que o valor despendido pela locadora com os reparos condiz com a realidade do preço de mercado da época – Ressarcimento devido – RECURSO IMPROVIDO, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1035143-16.2018.8.26.0224; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2021; Data de Registro: 25/05/2021)

Vale ressaltar que, quando na devolução do imóvel (entrega das chaves) houver dúvidas, fazendo com que o locador se recuse a receber o imóvel, poderá o inquilino se utilizar da consignação das chaves e, comprovar que o imóvel está em estado de uso e conservação, além de que todas as obrigações foram devidamente cumpridas.

APELAÇÃO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. Sentença de procedência. Insurgência do réu. Controvérsia entre as partes acerca do termo final da relação locatícia. Notificação encaminhada pela parte autora ao locador. Recebimento incontroverso. Ausência, no entanto, de eficácia liberatória das obrigações da locatária. Presente a resistência do locador à formal extinção da relação locatícia, tem razão de ser a invocação do remédio consignatório. Conduta contraditória manifesta da autora, que a despeito do pedido de liminar para a consignação das chaves, obtendo a tutela de urgência, olvidou-se de depositar as chaves em juízo, aduzindo tê-las entregue à filha do réu, antes mesmo do ajuizamento da demanda. Réu que se viu obrigado à contratação de chaveiro para a retomada da posse do imóvel locado, sendo como tal considerado o termo final da relação locatícia. Sentença parcialmente reformada. Recurso



parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1037191-50.2019.8.26.0114; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2021; Data de Registro: 28/05/2021)

Outro dever do inquilino que não se restringe ao imóvel, além do pagamento pontual do aluguel e encargos locatícios, supracitados, é o de entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos, taxas, intimações multas e exigências de órgãos públicos, mesmo que tais documentos não estejam dirigidos a ele (locador). Cabe, ainda, ao locatário o pagamento das contas de luz, água, gás, telefone e etc., que estejam ligadas ao uso durante o período locatício.

Locação de Imóvel. Consignação de Chaves C/C Rescisão Contratual. Demonstração do réu locatário da justa recusa em receber as chaves. Ausência de notificação prevista na lei e no Contrato. Reconvenção Procedente. Aluguel Referente a um mês devido. Danos no Imóvel comprovados. Ausência de prova do pagamento das contas de energia elétrica e luz. Locatária Apelante que não se desincumbiu do ônus probatório que era seu, nos termos do Art. 373, I, do CPC. Recurso Não Provido. (TJSP; Apelação Cível 1047995-30.2016.8.26.0002; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2018; Data de Registro: 01/07/2018)

Pela mesma razão, é dever do locatário pagar as despesas ordinárias do condomínio, gastos rotineiros com manutenção, sobretudo: salários; encargos trabalhistas; contribuições previdenciárias e sociais dos empregados; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura nas instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados a praticas de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de



reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se relacionada com período anterior ao da locação.<sup>10</sup>

## 5. BENFEITORIAS

Art. 35 da Lei nº 8.245/91. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36 da Lei nº 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel.

Quando se fala em indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, podendo ser obras ou reparos, deve-se primeiro atentar para o tipo de benfeitoria realizado. Benfeitorias úteis (Art. 96, § 2º do Código Civil) e necessárias (Art. 96, § 3º do Código Civil) são obras destinadas à conservação e melhoria do imóvel, conseqüentemente, evitando a deterioração e facilitando o seu uso. Com relação as benfeitorias voluptuárias, essas estão ligadas à decoração (embelezamento do imóvel).<sup>11</sup>

À vista disso, tudo dependerá do Contrato que foi celebrado, em regra, as benfeitorias úteis e necessárias são passíveis de indenização, sendo assim, o locatário tem direito de reaver do locador os valores gastos no imóvel para manutenção e melhorias, ao se negar ao pagamento o locatário pode exercer o direito de retenção (Art. 1.219 do Código Civil).<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> CASCONI, Francisco Antônio e AMORIN, José Roberto. Locações: aspectos relevantes. São Paulo: Editora Método, 2004, p. 269.

<sup>11</sup> LIMA, André Luiz Villela de Souza. Benfeitorias em imóveis alugados e o Direito à Indenização – Repertório de Jurisprudência IOB – 2ª Quinzena de Dezembro de 2020 – nº 24/2020 – Volume III – Civil, Processual, Penal e Comercial.

<sup>12</sup> LIMA, André Luiz Villela de Souza. Benfeitorias em imóveis alugados e o Direito à Indenização – Repertório de Jurisprudência IOB – 2ª Quinzena de Dezembro de 2020 – nº 24/2020 – Volume III – Civil, Processual, Penal e Comercial.

O dispêndio com a realização das benfeitorias (*impensae*) incumbirá ao inquilino, mas este terá direito ao reembolso dessas despesas, cuja pretensão poderá ser deduzida em ação de procedimento ordinário ou sumário, conforme o *quantum* reclamado (CPC, art. 275, I). O inquilino terá direito de reter o imóvel locado até receber a indenização pelas benfeitorias úteis ou necessárias (CC, art. 1.219).<sup>13</sup>

No que diz respeito as benfeitorias voluptuárias, não são passíveis de indenização, conseqüentemente, não podendo exigir reembolso dos valores despendidos para realização ao locador (Art. 36 da Lei 8.245/1991).<sup>14</sup>

André Luiz Villela Souza<sup>15</sup> salienta que existe exceção ao dever de indenizar quando se diz respeito as benfeitorias úteis e necessárias, exceção esta prevista no Art. 35 da Lei 8.245/1991, supracitado, quando há disposição contratual em contrário. Sendo assim, se houver no contrato uma cláusula limitando ou eliminando o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, o locatário não terá direito de exigir do locador o valor despendido nas obras executadas durante a locação.

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA – DIREITO DE INDENIZAÇÃO PELA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO IMÓVEL – RENÚNCIA EXPRESSA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – A Lei do Inquilinato assegura ao locatário o direito de indenização e retenção por benfeitorias e acessões, salvo no caso de expressa disposição contratual em sentido contrário (TJMG, Apelação Cível nº 1.0647.15.010508-6/001, 0105086.97.2015.8.13.0647 (1), Rel. Des. Valdez Leite Machado, Data de julgamento 12.11.0017, Data de publicação da Súmula: 17.11.2017)

---

<sup>13</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei das locações de imóveis urbanos comentada: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 181.

<sup>14</sup> LIMA, André Luiz Villela de Souza. Benfeitorias em imóveis alugados e o Direito à Indenização – Repertório de Jurisprudência IOB – 2ª Quinzena de Dezembro de 2020 – nº 24/2020 – Volume III – Civil, Processual, Penal e Comercial.

<sup>15</sup> LIMA, André Luiz Villela de Souza. Benfeitorias em imóveis alugados e o Direito à Indenização – Repertório de Jurisprudência IOB – 2ª Quinzena de Dezembro de 2020 – nº 24/2020 – Volume III – Civil, Processual, Penal e Comercial.

O Supremo Tribunal de Justiça também consolidou um entendimento no sentido de ser possível a existência de disposição contratual sobre renúncia à indenização por benfeitorias realizadas no imóvel objeto da locação, por meio da Súmula nº 335: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança – Ação procedente – Ausência da prova de quitação dos aluguéis e encargos da locação do período imposto na condenação – Indenização por benfeitorias realizadas pelo locatário – Impossibilidade, pois o contrato de locação excluiu a indenização por qualquer espécie de reforma – Validade da cláusula de renúncia ao direito de indenização – Aplicação da Súmula 335 do C. STJ - Multa moratória contratual de 10% – Redução - Impossibilidade – Código de Defesa do Consumidor – Inaplicabilidade, pois a relação jurídica estabelecida pelo contrato de locação é regulada por lei específica - A multa moratória pode ser objeto de convenção entre as partes, motivo pelo qual é incabível a sua redução ao patamar de 2% sobre o montante devido – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0205005-98.2009.8.26.0100; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2016; Data de Registro: 25/10/2016)

Conclui-se que é de extrema importância que, ao celebrar um contrato de locação, o locatário fique atento quando houver interesse na realização de algum tipo de benfeitoria no imóvel objeto da locação.

## **6. EXIGÊNCIA DE PINTURA NOVA AO TÉRMINO DA LOCAÇÃO**

Especificamente, no que diz respeito a exigência de pintura nova no imóvel ao término da locação, não há respaldo na Lei do Inquilinato.

O Art. 23, III, da Lei nº 8.245/91 é claro ao estabelecer que é obrigação do locatário restituir o imóvel, finda a locação (tradição simbólica com a entrega das chaves), no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e, é nesta parte final do artigo que entra a discussão da

obrigatoriedade ou não de exigir a pintura nova no imóvel locado com o término do prazo contratual.

Salienta-se que a própria Lei do Inquilinato permite que existam disposições contratuais que vão em direção contrária ao que a norma ordena, como é o caso, por exemplo, do Art. 35 da Lei nº 8.245/91, mencionado acima, bem como, o Art. 39 da Lei nº 8.245/91.

Há diversas interpretações sobre a expressão “deteriorações decorrentes do seu uso normal” na exigência de pintura do apartamento, casa ou prédio comercial, as quais serão expostas a seguir.

Existem entendimentos no sentido de que o locatário não tem obrigação de entregar o imóvel locado com pintura nova, caso o desgaste tenha decorrido da ação do tempo.

Locação de imóveis. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Cobrança por danos constatados após devolução do imóvel. Inexistência de obrigação de restituir o imóvel pintado de novo. Verbas para pintura e para os reparos decorrentes do desgaste natural do imóvel indevidas. Obrigação legal de restituir o bem no estado em que foi recebido. Art. 23, III, da Lei nº 8.245/91. Locatário que deve arcar com reparos que não decorrem do desgaste natural do uso. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1001965-12.2019.8.26.0137; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerquilha - Vara Única; Data do Julgamento: 10/11/2020; Data de Registro: 10/11/2020)

Locação comercial de imóvel. Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança e reparação de danos. Condenação dos réus ao pagamento do valor reclamado pelo autor, descontados os pagamentos com pintura. Inexistência de obrigação de restituir o imóvel pintado de novo. Verbas para pintura e para os reparos decorrentes do desgaste natural do imóvel indevidas. Obrigação legal de restituir o imóvel no estado em que foi recebido. Art. 23, III, da Lei nº 8.245/91. Locatário que deve arcar com reparos que não decorrem da deterioração natural e que não existiam no momento da contratação. Afastada multa compensatória, porque não evidenciada infração contratual diversa do inadimplemento,

hipótese para a qual já há previsão de incidência de multa moratória. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0008005-08.2005.8.26.0011; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2013; Data de Registro: 13/08/2013)

Apesar disso, por outro lado existe o entendimento de que é obrigação do locatário pintar o imóvel ao término da locação caso esteja expresso no contrato. Neste caso, há decisões no sentido de que além da previsão contratual existia um laudo de vistoria inicial detalhado com a menção de que o imóvel estava sendo entregue com pintura nova e, também, decisões onde há tão somente previsão contratual, independentemente se no início da locação o imóvel estava ou não com pintura nova.

#### Disposição contratual e Laudo de Vistoria:

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA - DE ALUGUEIS – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – AUSÊNCIA DE REPAROS NECESSÁRIOS – OBRIGAÇÃO CONTRATUAL – LAUDO DE VISTORIA VÁLIDO - Os danos relatados não são decorrentes de desgaste natural do imóvel, constatado por laudo de vistoria final, de que o locatário estava ciente da sua realização; - O locatário estava obrigado, pelo contrato, a reparar o imóvel após a desocupação; RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1032896-31.2014.8.26.0506; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2021; Data de Registro: 05/05/2021)

Locação de imóvel. Ação de cobrança. Alegação de que a locatária deixou o imóvel sem efetuar os reparos necessários. Vistoria final indicando que o imóvel foi entregue nas mesmas condições do início da locação, sendo pactuada apenas a pintura. Ação julgada parcialmente procedente, afastada a cobrança relativa à pintura do chão e portão. Apelação do autor. Renovação dos argumentos anteriores. Ausência de demonstração dos fatos alegados (art. 373, I, CPC). Alegação da necessidade de reparos que seriam de responsabilidade da locatária: não acolhimento. Ausência de prova de constatação acerca da necessidade de todos os reparos mencionados pelo autor. Alegação de má-fé da requerida no cumprimento do

mandato. Má prestação de serviços não evidenciada nos autos. Prova documental que não comprova o descumprimento contratual da ré ao deixar de tomar providências para a pintura externa do imóvel. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1011174-76.2019.8.26.0566; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2021; Data de Registro: 05/05/2021)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. Obrigação do locatário de restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, salvo deterioração por uso normal. Dicção do artigo 23, III, da Lei nº 8.245/91. Vistoria realizada no início da locação que, embora atestasse as regulares condições em que o bem se encontrava, consignou a ausência de pintura nova. Ausência de vistoria ao término da locação, com a participação da locatária e dos fiadores. Juiz que não fica vinculado às conclusões do perito. Compreensão do disposto no art. 479 do CPC/2015. Não comprovação de que a alegada despesas com pintura decorreu de mau uso do imóvel pela inquilina. Gastos com reparos referentes à troca da porta da cozinha, à recolocação de fechadura na janela, à remoção dos fios e fechamento dos buracos nas paredes cuja responsabilidade deve ser atribuída aos corréus. Lucros cessantes não evidenciados. Multa correspondente ao valor de um (01) aluguel, que deve corrigida monetariamente a contar da data da entrega do imóvel, eis que corresponde ao momento em que ficou configurado o efetivo prejuízo causado ao autor. Sucumbência recíproca consagrada. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA CORRÉ PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006525-95.2014.8.26.0161; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2021; Data de Registro: 25/05/2021)

Disposição contratual independente de vistoria válida:

Apelação Cível. Ação de cobrança cumulada com reparação de danos. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Recurso adesivo do autor. Recurso adesivo não preparado, mesmo após concessão de prazo a tanto. Deserção. Apelação da ré não provida. Era obrigação dos locatários e da fiadora a devolução do imóvel com sua pintura interna e externa refeita, independentemente de vistoria válida. É incontroverso que não foi providenciada a pintura do imóvel quando de sua devolução.



O fato de as datas das notas fiscais e recibo de mão de obra serem de praticamente um ano após a desocupação do imóvel não basta para afastar o direito do autor ao recebimento do valor gasto com a pintura do imóvel. Desnecessidade da apresentação de três orçamentos. Recurso adesivo não conhecido. Apelação da ré não provida. (TJSP; Apelação Cível 1002436-25.2015.8.26.0248; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2020; Data de Registro: 29/09/2020)

Destaca-se, ainda, casos com ausência de previsão contratual, que ocasionou o afastamento da responsabilidade do locatário em realizar a pintura nova:

Apelação. Locação comercial. Indenização. Ação objetivando o pagamento de valores referentes a reparos no imóvel locado. Condenação por despesa com pintura do imóvel afastada. Ausência de previsão quanto à obrigação de realizar nova pintura no imóvel quando da sua devolução. Inexistência de prova de que os danos reclamados na pintura não decorreram do uso normal da coisa, que perdurou por mais de quinze anos. Parte autora que não juntou laudos de vistoria de entrada e saída, assinados pelo locatário ou seu fiador. Afastamento, também, da condenação quanto a gastos decorrentes de construção de paredes divisórias. Ausência de prova quanto às supostas modificações no imóvel. Alegação de ajuste verbal entre as partes. Descrição genérica do bem nos contratos firmados. Meras fotografias tiradas de forma unilateral. Insuficiência. Reposição de pastilhas na fachada do bem. Necessidade. Obrigação prevista expressamente em documento assinado pelas partes. Ré que não se desincumbiu do ônus do artigo 373, II, do CPC. Indenização mantida quanto a esse aspecto, afastados os demais pleitos indenizatórios. Sucumbência recíproca configurada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1015112-42.2017.8.26.0019; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2020; Data de Registro: 05/11/2020)

Por fim, há decisões que consideram nula e abusiva a cláusula contratual que impõe a obrigação ao locatário de devolver o imóvel com pintura nova.

Locação de imóvel - Cobrança - O locador responde com exclusividade pelo desgaste resultante do uso normal do imóvel,



em face de preceito de natureza cogente, sendo nula cláusula contratual que impõe ao inquilino a obrigação de restituir o bem com pintura nova (Lei nº 8.245/91, art. 45), a não ser que haja prova de que assim o tenha recebido - Existente tal prova, o ressarcimento é devido. - Desocupação voluntária do imóvel pelo inquilino antes do término do prazo contratual - Multa compensatória devida, segundo a proporção estabelecida no art. 4º, da Lei 8.245/91- Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0931089-36.2012.8.26.0506; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2019; Data de Registro: 30/04/2019)

Locação de Imóvel. Cobrança. Exoneração de fiança em função de prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Inocorrência. Cláusulas contratuais que preveem a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves. Desnecessidade de expressa anuência dos garantes à prorrogação automática, mesmo porque não houve aditamento contratual ou agravamento da garantia. Fiadores que não pleitearam a exoneração da fiança depois de vencida a locação por prazo determinado, como lhes era lícito fazê-la. Responsabilidade solidária que subsiste para o período de prorrogação por prazo indeterminado até a entrega das chaves. Locação de imóvel. Pintura. Exigência. Impossibilidade face ao disposto no artigo 45 da Lei nº 8.245/91. Ausência de provas quanto ao mau uso do imóvel dado em locação. Responsabilidade não incluída entre as obrigações do locatário (art 22, inciso III da Lei do Inquilinato), obrigação se satisfaz com a devolução do imóvel no estado em que o inquilino recebeu, ressalvada as deteriorações decorrentes do uso regular da locação, assim impertinente a exigência de pintura nova. Recurso provido em parte. (TJSP – AC 9179339-82.2008.826.0000, Relator: Júlio Vidal. Data de julgamento 18/10/2011, 28ª Câmara de Direito Privado. Data de publicação: 20/10/2011)

Por outro lado:

Apelação. Locação. Ação de cobrança. Contestação intempestiva. Revelia configurada. A previsão contratual que determina a devolução do imóvel, pela locatária, no estado em que foi recebido, inclusive com pintura nova, não pode ser acoimada de ilegal, porquanto amparada pelo dispositivo contido no art. 23, inc. III, da Lei no. 8.245/91. Destarte, o reparo, consistente na pintura, é devido. Precedentes jurisprudenciais –

sucumbência integral dos requeridos. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP. Apelação: 0001759-28.2012.8.26.0451, Relator: Neto Barbosa Ferreira, Data de julgamento: 05/08/2015, 29ª Câmara de Direito Privado. Data de publicação: 05/08/2015)

Diante desse cenário, o correto é se debruçar sobre o Contrato de Locação e fazer com que as cláusulas reservadas as obrigações do locador e do locatário sejam claras e objetivas, prevendo todas as situações possíveis.

Mesmo existindo teses contrárias, o que deve ser considerado é a obrigação prevista no Art. 23, III da Lei nº 8.245/91, que obriga o locatário a entregar, ao final da locação, o imóvel no estado em que recebeu, salvo as deteriorações normais de seu uso comum, ficando claro que, neste caso, o que vale é o estado da pintura e não a sua idade (cobrar pintura nova).

Posto isso, tem-se a importância do laudo de vistoria não só quando no início da locação como, também, ao término.

Gildo dos Santos<sup>16</sup> destaca o fato de ser presumida a culpa do locatário quando em um momento posterior a devolução do imóvel são constatados danos, cabendo então prova pericial em uma eventual ação por ressarcimento dos danos, sendo possível então que identificar se tais danos são ou não são aqueles atribuídos a utilização regular do imóvel.

Não tendo o locatário a relação descrita de todo o estado em que o imóvel foi entregue no início da locação, entende-se que o mesmo foi entregue em bom estado para servir ao uso que se destina.

Desse modo, conforme acima mencionado, quando se trata de danos naturais (proveniente do uso normal do imóvel ao longo do tempo) não caberá indenização por má utilização do imóvel, não obstante seja exigido os serviços

---

<sup>16</sup> SANTOS, Gildo dos, Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 7. Ed, 2011, p. 191.

de limpeza e pintura, nessa conformidade os danos maiores representarão uso irregular, sendo de responsabilidade do locatário.<sup>17</sup>

Levando em consideração que na prática o que mais ocorre é a constante busca pela definição do exato desgaste no imóvel do seu uso normal e, havendo dúvidas, ficará a cargo da perícia os esclarecimentos. Silvio de Salvo Venosa<sup>18</sup> dispõe que não há nenhum impedimento sobre a possibilidade de incluir no contrato uma cláusula que estabeleça ser obrigação do locatário pintar o imóvel ao término da locação.

Por fim, se conclui que os contratos devem ser regidos pelos princípios da probidade e boa-fé, mais especificamente no que diz respeito ao contrato de locação, os dispositivos devem ser transparentes no que tange aos direitos e obrigações do locatário e locador.

A solução para a questão de exigir a pintura no imóvel ao término da locação não é pacífica e, não há que se falar sobre o Art. 23, III da Lei nº 8.245/91 quando há disposição contratual exigindo a execução de pintura nova.

Porquanto impor a obrigação pura e simples de entregar a coisa com a pintura nova, conseqüentemente, desencadeará discussão. Isto posto, o correto seria estabelecer na cláusula contratual o disposto em lei, e exigir paralelamente a pintura e a limpeza quando da entrega do imóvel, anexando um laudo de vistoria inicial já indicando o exato estado em que o imóvel se encontrava quando do início da locação.

---

<sup>17</sup> SANTOS, Gildo dos, *Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 7. Ed, 2011, p. 191.

<sup>18</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245 de 18-10-1991*. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 128.

## 7. CONCLUSÃO

O presente trabalho abordou sobre a exigência de pintura nova no imóvel ao término da locação. Entretanto, foi necessário tratar de outras questões como a locação no geral, a prática de infração legal ou contratual, as obrigações do locador e do locatário e as benfeitorias.

A locação nada mais é do que um contrato no qual uma determinada pessoa tem a obrigação de ceder por um tempo o uso e gozo de uma coisa à vista de remuneração denominada aluguel. A necessidade de uma parte é contemplada pela disponibilidade da outra.

A Lei no 8.245/91 na seção IV trata sobre os deveres do locador e do locatário, instituindo hipóteses que contemplam não só o Código Civil, como também, a ordem pública e os bons costumes, com a intenção de equilibrar a relação contratual.

As obrigações aludidas na seção IV da Lei no 8.245/91 não são taxativas podendo, também, advir de regras próprias do direito contratual e de cláusulas específicas criadas e inseridas no contrato pelas partes.

Em se falando especificamente da obrigação de entregar o imóvel ao término da locação com pintura nova, não há respaldo específico na Lei do Inquilinato. O Art. 23, III, da Lei no 8.245/91 é claro ao estabelecer que é obrigação do locatário restituir o imóvel ao término da locação no estado em que recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal e, é nesta parte final que entra a discussão da obrigatoriedade ou não de exigir a pintura nova no imóvel ao final da locação.

O correto é debruçar sobre o contrato de locação e designar cláusulas reservadas as obrigações do locador e do locatário que sejam claras e objetivas. Mesmo existindo diversas teses, o que deve ser levado em consideração é a obrigação prevista no Art. 23, III da Lei no 8.245/91, sendo claro que o que vale é o estado da pintura e não a sua idade. Por isso, a grande importância da

elaboração de um laudo de vistoria, não só quando do início da locação como, também, ao término.

Caso o locatário não possua uma relação descrita do estado do imóvel, entende-se que foi entregue em bom estado para servir ao uso que se destina.

Portanto, em que pese existam teses contrárias (destacadas anteriormente), conclui-se que o que vai valer, para que seja possível exigir a pintura nova no imóvel, é exatamente o que constar no Contrato. Isto posto, nota-se que o contrato de locação e a vistoria inicial é o basilar para o momento da rescisão contratual. Os princípios da boa-fé, função social do contrato e autonomia privada são essenciais para moldar a defesa dos contratos de locação.

Cobrança - Locação imobiliária - Relação locatícia incontroversa - Discussão quanto a responsabilidade em arcar com gastos de pintura do imóvel, bem como entrega de lona de propaganda ao término do contrato de locação - "Pacta sunt servanda" - Disposição contratual para que o locatário, ao restituir o imóvel, entregue devidamente com nova pintura - Existência de lona do painel de anúncios do imóvel - Equipamento existente quando iniciada a locação, porém ao término encontrava-se vazia Necessidade de reparação, porém reduzida à metade a estimativa realizada pelo autor, pois demonstrado tratar de lona usada - Parcial procedência mantida - Recurso desprovido. (TJSP – APL: nº 1008754-40.2015.8. 26.0566, Relator: Cláudio Hamilton, Data de Julgamento: 11/05/2017, 25ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 11/05/2017)

Locação residencial - Ação de Cobrança - Preliminares afastadas - Pagamento de reparos (art. 23, Incisos III, LI). Mau estado de conservação do imóvel-Obrigaçãõ reconhecida quando despesa apontada não decorre de uso normal - Dever de pintura previsto em contrato, mantido em respeito ao princípio "pacta sunt servanda" Recurso parcialmente provido. (TJSP – APL: nº 3002560-20. 2008.8.26.0506, Relator: Francisco Casconi, Data de Julgamento: 19/03/2013, 31ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 21/03/2013)

Contrato firmado deve ser contrato cumprido, não se celebra um contrato com a pretensão de entrar com uma ação judicial. Cláusulas com estipulação de valor, especificação de profissional ou a marca de tinta que deve ser utilizada para a pintura do imóvel ao final da locação, podem sim ser consideradas abusivas, porém, a entrega do imóvel com pintura nova deve ser levada em consideração como sendo um meio de conservação e, além disso, um atrativo para que o imóvel seja recolocado no mercado para realização de outras locações.

## 8. AVCB – LOCADOR OU LOCATÁRIO

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é um documento expedido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar que tem como finalidade certificar as condições de segurança contra incêndio de um imóvel.

Não há respaldo na Lei nº 8.245/91 sobre este assunto, sendo possível, portanto, que as partes entrem em um acordo (Art. 54-A da Lei do Inquilinato).

Apelação – Locação não residencial – Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pagamento de multa – Imóvel que não possuía AVCB – Locador que entregou à locatária AVCB de outro imóvel – Infração contratual e violação à boa-fé – Possível a resolução do contrato. A compatibilidade do imóvel para o uso não residencial há de considerar a obrigação de o locador entregar o imóvel com "Habite-se" ou documento corresponde e AVCB. Essa atuação do pretense locador visa dar ao pretense locatário condições obter alvarás e licenças necessárias ao negócio a ser desenvolvido, garantindo com isso o pleno uso do imóvel ao qual se destina. Assim, se o proprietário ou possuidor do imóvel objetiva que o imóvel seja locado para uso não residencial, há de verificar a compatibilidade do bem para esse uso, inclusive quanto aos aspectos legais, pois não pode, a menos que isso fique expressamente convencionado no contrato, locar imóvel com situação irregular (sem "Habite-se" ou sem AVCB, por exemplo). Alegar que não sabia da necessidade de obtenção do AVCB, dando o imóvel em locação sem procurar informar-se antes do que é necessário para locar um imóvel regular, só demonstra que a conduta do demandado não foi diligente e afrontou deveres legais. Totalmente cabível a rescisão do contrato e a imposição da multa contratual, pois o locador cometeu infração legal e contratual. Apelação desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1004806-27.2019.8.26.0477; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 27/05/2021)

É importante destacar que muito embora seja possível as partes entrarem em um acordo sobre a obtenção do AVCB e convencionar no Contrato de Locação, com relação a responsabilidade sobre a manutenção das medidas de



segurança as legislações se diferenciam entre os Estados brasileiros e, especificamente no Estado de São Paulo o Art. 23 da Lei Complementar nº 1.257 de 06 de janeiro de 2015 estabelece ser de responsabilidade solidária a manutenção das medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, devendo providenciar a adequada manutenção do prédio e estando sujeito às penalidades legais, além das responsabilidades civis e penais cabíveis.

**Artigo 23.** O proprietário do imóvel ou o responsável pelo uso é obrigado a manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando sua adequada manutenção, estando sujeito às penalidades da legislação em vigor, sem prejuízo das responsabilidades civis e penais cabíveis.

Conclui-se, que o ideal é que o Locatário, antes da celebração do Contrato de Locação, verifique os seguintes pontos: (i) se o imóvel está em condições de uso; (ii) quais os documentos exigidos; e, ainda, (iii) consulte junto aos órgãos responsáveis a viabilidade de exercer a atividade no local.

Com relação ao proprietário, o ideal é sempre buscar manter a situação regular do imóvel, o que conseqüentemente resultará em uma maior facilidade para locar, com melhores condições comerciais.

Apelação Cível. Ação indenizatória por danos morais e materiais. Contrato de locação. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Alegação dos autores de que o locador promoveu as medidas necessárias para emissão de novo auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, o que levou a interdição do estabelecimento. Responsabilidade pela obtenção do AVCB e do alvará de licenciamento que recai sobre o locatário, que deve adequar a atividade explorada no imóvel às exigências legais e normativas. Vistoria realizada no imóvel que revelou diversas irregularidades no estabelecimento explorado pelos autores. Improcedência da ação mantida. Apelação não provida. (TJSP – APL: 0021979-05.2013.8.26.0344, Relator: Morais Pucci, Data

de julgamento: 06/03/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data  
de Publicação: 06/03/2017)

Vale ressaltar que a exceção está nas edificações em áreas de riscos ou em área com mais de 750 m<sup>2</sup>, com altura superior a 12m e, mais de 3 pavimentos. Conforme Decreto 63.911, de 10 de dezembro de 2018, essas edificações necessariamente precisam de Projeto Técnico, hidrantes e saída de emergência, itens esses considerados essenciais, por conseguinte, de responsabilidade do Locador, nos termos do Art. 22 da Lei nº 8.245/91.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO Júnior, Gediel Claudino de. Prática de locação: lei do inquilinato anotada: questões práticas: modelo. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 2014.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. Anotações à lei do inquilinato: lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000.

CASCONI, Francisco Antônio e AMORIN, José Roberto. Locações: aspectos relevantes. São Paulo: Editora Método, 2004.

DINIZ, Maria Helena. Lei das locações de imóveis urbanos comentada: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.

Decreto nº 63.911 de 10 de dezembro de 2018. Institui o Regulamento de Segurança Contra Incêndios das Edificações e Áreas de Risco no Estado de São Paulo e dá providências correlatas. Disponível em: <  
<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2018/decreto-63911-10.12.2018.html>>

Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>

Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l10405.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10405.htm)>

Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009. Altera a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l12112.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l12112.htm)>

Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil.  
Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l13105.htm) >

Lei Complementar nº 1.257 de 06 de janeiro de 2015. Institui o Código Estadual de Proteção contra Incêndios e Emergências e dá providências correlatas.  
Disponível em: < <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei.complementar/2015/lei.complementar-1257-06.01.2015.html> >

LIMA, André Luiz Villela de Souza. Benfeitorias em imóveis alugados e o Direito à Indenização – Repertório de Jurisprudência IOB – 2ª Quinzena de Dezembro de 2020 – nº 24/2020 – Volume III – Civil, Processual, Penal e Comercial.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil – Vol. III / Atul. Caitlin Mulholland – 21. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SANTOS, Gildo dos, Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 7. Ed, 2011.

SCHELEDER, FERNANDO DURÃO. Contrato de Locação. Artigo. . R. C. pol. – Rio de Janeiro, 1985.

SLAIBI FILHO, Nagib. Comentários à Nova Lei do Inquilinato. 9ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245 de 18-10-1991. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

Informações Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB – CLCB.  
Disponível em: < <https://bombeiros.com.br/> >

TJSP - Agravo de Instrumento 2104279-71.2021.8.26.0000; Relator (a): Campos Petroni; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de

Mauá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2021; Data de Registro: 28/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1037191-50.2019.8.26.0114; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2021; Data de Registro: 28/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1002986-70.2017.8.26.0047; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 27/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1018099-32.2016.8.26.0554; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 27/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1035143-16.2018.8.26.0224; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2021; Data de Registro: 25/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1006525-95.2014.8.26.0161; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2021; Data de Registro: 25/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1032896-31.2014.8.26.0506; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2021; Data de Registro: 05/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1011174-76.2019.8.26.0566; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2021; Data de Registro: 05/05/2021

TJSP - Apelação Cível 1013682-56.2016.8.26.0224; Relator (a): Lino Machado;  
Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara  
Cível; Data do Julgamento: 11/01/2021; Data de Registro: 11/01/2021

TJSP - Apelação Cível 1001652-29.2019.8.26.0597; Relator (a): Milton  
Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho  
- 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2020; Data de Registro: 17/11/2020

TJSP - Apelação Cível 1001965-12.2019.8.26.0137; Relator (a): Cesar Lacerda;  
Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerquillo - Vara Única;  
Data do Julgamento: 10/11/2020; Data de Registro: 10/11/2020)

TJSP - Apelação Cível 1015112-42.2017.8.26.0019; Relator (a): Walter Exner;  
Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 3ª Vara  
Cível; Data do Julgamento: 05/11/2020; Data de Registro: 05/11/2020

TJSP - Apelação Cível 1002436-25.2015.8.26.0248; Relator (a): Moraes Pucci;  
Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara  
Cível; Data do Julgamento: 29/09/2020; Data de Registro: 29/09/2020

TJSP – Apelação Cível: 10024586820168260274, Relator: Fabio Tabosa, Data  
de julgamento: 11/12/2019, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:  
12/12/2019

TJSP - Apelação Cível 0931089-36.2012.8.26.0506; Relator (a): Silvia Rocha;  
Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara  
Cível; Data do Julgamento: 30/04/2019; Data de Registro: 30/04/2019

TJSP – AC: 4006419-35.2013.8.26.0576. Relator José Augusto Genofre Martins,  
Data de Julgamento: 28/02/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de  
Publicação: 28/02/2019

TJSP - Apelação Cível 1047995-30.2016.8.26.0002; Relator (a): Alfredo Attié;  
Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro  
- 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2018; Data de Registro: 01/07/2018

TJMG - Apelação Cível nº 1.0647.15.010508-6/001, 0105086.97.2015.8.13.0647  
(1), Rel. Des. Valdez Leite Machado, Data de julgamento 12.11.0017, Data de  
publicação da Súmula: 17.11.2017

TJSP – APL: nº 1008754-40.2015.8. 26.0566, Relator: Cláudio Hamilton, Data  
de Julgamento: 11/05/2017, 25ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação:  
11/05/2017

TJSP – APL: 0021979-05.2013.8.26.0344, Relator: Moraes Pucci, Data de  
julgamento: 06/03/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:  
06/03/2017

TJSP - Apelação Cível 0205005-98.2009.8.26.0100; Relator (a): Carlos Nunes;  
Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara  
Cível; Data do Julgamento: 25/10/2016; Data de Registro: 25/10/2016)

TJSP - Apelação: 0001759-28.2012.8.26.0451, Relator: Neto Barbosa Ferreira,  
Data de julgamento: 05/08/2015, 29ª Câmara de Direito Privado. Data de  
publicação: 05/08/2015

TJSP - Apelação Cível 0008005-08.2005.8.26.0011; Relator (a): Cesar Lacerda;  
Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª  
Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2013; Data de Registro: 13/08/2013)

TJSP – APL: nº 3002560-20. 2008.8.26.0506, Relator: Francisco Casconi, Data  
de Julgamento: 19/03/2013, 31ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação:  
21/03/2013

TJSP – AC 9179339-82.2008.826.0000, Relator: Júlio Vidal. Data de julgamento  
18/10/2011, 28ª Câmara de Direito Privado. Data de publicação: 20/10/2011