



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,  
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

## RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

### DIRETRIZES

#### **Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**

Conforme preconizado pela Lei nº 8.245/1991, tanto o locatário quanto o locador ostentam responsabilidades distintas ao longo do processo locatício de um imóvel.

Ao locatário incumbe o dever de zelar pelo imóvel locado com a mesma diligência e precaução que dispensaria a seu próprio patrimônio. Além disso, ao término do contrato, é-lhe imposto o ônus de restituir o bem em idênticas condições às que recebeu. Logo, caso o locatário haja ocasionado qualquer deterioração, recai sobre ele a obrigação de efetuar os reparos indispensáveis no imóvel objeto da locação.

Por outro prisma, é incumbência do locador providenciar a entrega do imóvel em um estado de conservação satisfatório ao locatário no início do contrato. Ademais, repousa sobre o locador a responsabilidade de solucionar quaisquer falhas que antecedam a locação e, se, durante o período locatício, ocorrerem avarias na estrutura do imóvel, cabe-lhe providenciar as medidas reparatórias necessárias.

Destarte, tanto o locatário quanto o locador são detentores de obrigações específicas, devidamente estipuladas pela Lei Federal nº 8.245, cujo objetivo reside na preservação do imóvel e na garantia de um ambiente condigno e seguro para ambas as partes envolvidas no processo de locação.

De acordo com a Lei Federal nº 8.245, Seção IV, são deveres do locador e do locatário:

*Art. 22. 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;*



**GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,  
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

*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 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.*

*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;*



**GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,  
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

*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.*



**GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,  
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

*Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti - los.*

*Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.*

### **LISTA DE RESPONSABILIDADES DOS LOCATÁRIOS**

A responsabilidade pelas limpezas, reparos e manutenções de uso do imóvel fica a cargo do locatário. Isso inclui:

- Limpeza do imóvel;
- Manutenção de jardins;
- Limpeza de calçadas;
- Descartar o lixo corretamente;
- Repintura de paredes desgastadas;
- Manutenção em pontos elétricos danificados;
- Manutenção em pontos hidráulicos danificados;
- Troca de torneiras, louças sanitárias, pias, tanques, descargas, vasos sanitários, disjuntores, fiação, tomadas elétricas, vidros quebrados, fechaduras, azulejos quebrados, interfone e campainha que forem danificados;
- Limpeza e desentupimento de vasos sanitários, caixa de gordura, ralos, pia, rede de esgoto cloacal;
- Reparos em revestimentos que forem danificados;
- Reparos de calçadas que forem danificadas pelo uso;
- Reparos de pisos que forem danificados pelo uso;
- Limpeza de calhas e dutos de queda;
- Limpeza de caixa d'água;
- Manutenção de portas, janelas esquadrias, portões externos e internos.

### **LISTA DE RESPONSABILIDADES DO LOCADORES**

A responsabilidade pelas manutenções estruturais é do locador, que deve garantir que a estrutura do imóvel esteja segura e em boas condições de funcionamento. Isso inclui:

- Rachaduras em paredes;



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,  
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

- Elaboração e execução do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) do imóvel;
- Elaboração e execução da Acessibilidade do imóvel;
- Troca e/ou reparo estrutural do telhado;
- Reparos estruturais dos pisos e contrapisos;
- Manutenção na rede elétrica;
- Reparos nas fundações e na estrutura do imóvel;
- Reparos no sistema de calha;
- Troca e/ou reparo da caixa d'água;
- Troca e/ou reparo da caixa de esgoto, filtros, fossa e sumidouro;
- Troca de tubulações externa e interna da rede de água, assim como os registros de água;
- Instalação do relógio de água;
- Reparos do muro externo;
- Troca e/ou reparo da tubulação externa e interna de esgoto;
- Pintura externa do imóvel;
- Calçamento externo;
- Impermeabilização;
- O locador também é responsável por lidar com problemas relacionados à infiltração, tais como manchas, bolores, eflorescência, deterioração dos revestimentos, pinturas e danos na estrutura causados por infiltração.

**Nota:** No contexto de edifícios de múltiplos pavimentos com serviços de condomínio, é prudente verificar se a administração desses serviços é conduzida diretamente pelo condomínio. Além disso, é aconselhável examinar detalhadamente o contrato de locação, a fim de evitar qualquer eventual prejuízo para ambas as partes envolvidas.

Porto Alegre, 17 de Abril de 2024.

Divisão de Administração e Manutenção de Imóveis  
Departamento Administrativo