REVISTA TÓPICOS
ISSN 2965-6672 | Qualis A2

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO NA LEI Nº 8.245/91 E NA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LANDLORD AND THE TENANT UNDER LAW NO. 8,245/91 AND THE SOCIAL FUNCTION OF THE CONTRACT

Ciências Sociais Aplicadas • 23/11/2026

REGISTRO DOI: 10.70773/revistatopicos/795304266

Ivaneis da Silva Nogueira

Valdivino Passos Santos

RESUMO

O presente artigo analisou os direitos e as obrigações do locador e do locatário à luz da Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, em diálogo com o princípio da função social do contrato. A pesquisa partiu do seguinte problema: em que medida a função social do contrato contribui para a efetivação dos direitos e deveres das partes e para o equilíbrio das relações locatícias? O objetivo geral consistiu em examinar a relação entre a legislação específica da locação urbana e os princípios contratuais contemporâneos, especialmente a função social do contrato e a boa-fé objetiva. Adotou-se metodologia qualitativa, baseada em revisão bibliográfica e análise legislativa. Os resultados indicaram que a Lei do Inquilinato estabeleceu deveres recíprocos para locadores e locatários, enquanto os princípios da boa-fé objetiva e da função social orientaram a interpretação e a execução do vínculo contratual. Concluiu-se que a aplicação conjunta dessas normas e princípios contribuiu para a segurança jurídica, a justiça contratual e a conciliação entre o direito de propriedade e o direito à moradia.

Palavras-chave: Lei do Inquilinato; locador; locatário; função social do contrato; obrigações contratuais.

ABSTRACT

This article analyzed the rights and obligations of landlords and tenants under Law No. 8,245/1991, known as the Tenancy Law, in connection with the principle of the social function of contracts. The research addressed the following question: to what extent does the social function of contracts contribute to the effectiveness of the parties' rights and duties and to the balance of rental relationships? The general objective was to examine the relationship between the specific legislation governing urban leases and contemporary contractual principles, especially the social function of contracts and

objective good faith. A qualitative methodology was adopted, based on a bibliographic review and legislative analysis. The findings indicated that the Tenancy Law established reciprocal duties for landlords and tenants, while objective good faith and the social function of contracts guided the interpretation and performance of the contractual relationship. It was concluded that the joint application of these rules and principles contributed to legal certainty, contractual fairness, and the reconciliation of the right to property with the right to housing.
Keywords: Tenancy Law; landlord; tenant; social function of the contract; contractual obligations.

1. INTRODUÇÃO

A locação de imóveis urbanos constitui uma das relações contratuais mais recorrentes no cotidiano brasileiro e possui relevância econômica e social, especialmente por viabilizar o acesso à moradia e a utilização de imóveis para o desenvolvimento de atividades comerciais e profissionais. No ordenamento jurídico brasileiro, essa relação é disciplinada principalmente pela Lei nº 8.245/1991, que estabelece regras específicas sobre os direitos e as obrigações do locador e do locatário (BRASIL, 1991).

A compreensão do contrato de locação também exige o diálogo com as normas gerais do Direito Civil. O Código Civil de 2002 consagrou a função social do contrato e a boa-fé objetiva como parâmetros de interpretação e execução das relações contratuais, especialmente nos artigos 421 e 422 (BRASIL, 2002). Esses princípios representam uma superação da compreensão estritamente individualista da autonomia privada, pois exigem que o exercício da liberdade contratual observe limites jurídicos e sociais.

Júnior e Correia (2019) relacionam a função social do contrato à dignidade da pessoa humana e à boa-fé objetiva, destacando a importância de uma ética contratual orientada pela probidade e pela consideração dos interesses envolvidos. Na mesma direção, Rosenvald e Dias (2020) discutem a função social como princípio capaz de conformar os limites da relação contratual às necessidades e expectativas sociais.

Diante desse contexto, o problema que orientou a pesquisa foi: de que forma a função social do contrato influencia a aplicação dos direitos e das obrigações do locador e do locatário? O objetivo geral consistiu em analisar os direitos e deveres das partes na relação locatícia à luz da Lei nº 8.245/1991 e do princípio da função social do contrato. Como objetivos específicos, buscou-se examinar as obrigações do locador, analisar os deveres do locatário e avaliar a incidência dos princípios contratuais nas relações locatícias.

A pesquisa adotou abordagem qualitativa, com revisão bibliográfica e análise legislativa. Foram considerados dispositivos da Constituição Federal de 1988, da Lei do Inquilinato e do Código Civil, além de estudos doutrinários e artigos científicos relacionados aos contratos, à locação urbana, à boa-fé objetiva e à função social do contrato.

O artigo foi organizado em três eixos principais: inicialmente, foram apresentados os fundamentos jurídicos da locação urbana; em seguida, foram examinados os direitos e as obrigações do locador e do locatário; por fim, discutiu-se a função social do contrato e sua contribuição para o equilíbrio das relações locatícias.

2. A LOCAÇÃO URBANA E SEUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. Conceito E Características do Contrato de Locação

O contrato de locação é o negócio jurídico pelo qual uma parte, denominada locador, cede à outra, denominada locatário, o uso e o gozo de determinado bem por tempo certo ou não, mediante remuneração. No caso dos imóveis urbanos, a disciplina específica encontra-se na Lei nº 8.245/1991, sem prejuízo da aplicação subsidiária das normas gerais do Código Civil (BRASIL, 1991; BRASIL, 2002).

A locação apresenta, em regra, natureza bilateral, onerosa, consensual e de trato sucessivo, uma vez que gera obrigações para ambas as partes e sua execução se prolonga no tempo. Pereira, Carvalho e Vernack (2020) abordam as modalidades e as características gerais do contrato de locação, contribuindo para a compreensão de sua estrutura obrigacional. Essas características demonstram que o vínculo não se encerra na entrega das chaves: durante a vigência contratual, permanecem deveres relacionados ao pagamento, à conservação, à manutenção e ao uso adequado do imóvel.

2.2. Regime Jurídico da Locação Urbana

A Lei nº 8.245/1991 disciplina as locações de imóveis urbanos e estabelece regras específicas para a formação, a execução e a extinção do contrato. A legislação define, entre outros aspectos, as obrigações do locador e do locatário, as garantias locatícias, as hipóteses de desfazimento da locação e os procedimentos de despejo (BRASIL, 1991).

A análise da relação locatícia deve considerar também o Código Civil, especialmente as disposições gerais sobre contratos e os deveres de probidade e boa-fé. Gonçalves (2022), ao tratar dos contratos no

Direito Civil, oferece suporte doutrinário para a compreensão da estrutura contratual e das obrigações assumidas pelas partes. Assim, a Lei do Inquilinato funciona como norma especial, enquanto o Código Civil fornece regras gerais e princípios aplicáveis de forma compatível.

2.3. Boa-Fé Objetiva e Função Social do Contrato

A boa-fé objetiva impõe às partes padrões de lealdade, cooperação, informação e transparência, tanto na formação quanto na execução do contrato. Não se limita à intenção íntima dos contratantes: constitui uma regra de conduta que orienta o comportamento esperado de cada parte. O artigo 422 do Código Civil determina que os contratantes devem guardar, na conclusão e na execução do contrato, os princípios de probidade e boa-fé (BRASIL, 2002).

Júnior e Correia (2019) destacam a conexão entre a dignidade da pessoa humana, a boa-fé objetiva e a função social do contrato. Tartuce (2023) também apresenta esses princípios como elementos relevantes para a interpretação contemporânea dos negócios jurídicos. Nas relações locatícias, sua aplicação exige que locador e locatário atuem com lealdade, evitem comportamentos contraditórios e respeitem os direitos legitimamente constituídos.

A função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, estabelece que a liberdade contratual deve ser exercida nos limites da função social do contrato (BRASIL, 2002). Rosenvald e Dias (2020) analisam esse princípio como instrumento de conformação da liberdade contratual às necessidades sociais e de tutela dos interesses que ultrapassam a dimensão estritamente individual. Portanto, a função social não elimina a autonomia privada, mas

orienta seu exercício para que o contrato não produza efeitos incompatíveis com valores jurídicos e sociais relevantes.

2.4. Direito de Propriedade e Direito à Moradia

A relação locatícia coloca em contato interesses juridicamente protegidos: de um lado, o direito de propriedade do locador; de outro, o interesse do locatário em utilizar o imóvel para moradia ou para a finalidade contratada. A Constituição Federal protege o direito de propriedade e estabelece que ela deve atender à sua função social, além de reconhecer a moradia como direito social (BRASIL, 1988, arts. 5º, XXII e XXIII, e 6º).

Sarlet (2022), ao examinar a eficácia dos direitos fundamentais, contribui para a compreensão da força normativa desses direitos nas relações jurídicas. No âmbito da locação, isso significa que a interpretação do contrato deve considerar a proteção da propriedade, a dignidade da pessoa humana e, quando se tratar de locação residencial, a relevância social da moradia. Não se trata de atribuir prevalência automática a uma das partes, mas de buscar uma solução compatível com a legislação e com as circunstâncias do caso concreto.

3. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

A Lei nº 8.245/1991 distribui deveres entre locador e locatário com a finalidade de organizar a utilização do imóvel e reduzir conflitos decorrentes da relação contratual. Os artigos 22 e 23 apresentam, respectivamente, as principais obrigações do locador e do locatário (BRASIL, 1991). Marcolino (2017), ao estudar o conteúdo da relação locatícia, examina os direitos e deveres de ambas as partes,

incluindo o dever de assegurar o gozo do imóvel, o pagamento da renda e a restituição do bem.

3.1. Direitos e Obrigações do Locador

Nos termos do artigo 22 da Lei do Inquilinato, cabe ao locador entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, garantir o uso pacífico durante a locação e manter, durante sua vigência, a forma e o destino do imóvel. Também deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando solicitada e apresentar os comprovantes relativos às parcelas exigidas, conforme as condições previstas na lei (BRASIL, 1991, art. 22).

Entre as obrigações do locador, destaca-se ainda o pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, conforme o artigo 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991. A distinção entre despesas ordinárias e extraordinárias é relevante para evitar a transferência indevida de encargos e preservar a distribuição legal das responsabilidades. Marcolino (2017) também examina as obrigações do senhorio no âmbito da relação locatícia, especialmente quanto ao gozo do imóvel e às obras necessárias.

Em contrapartida, o locador tem o direito de receber o aluguel e os encargos legal ou contratualmente exigíveis, exigir a utilização do imóvel conforme sua destinação e requerer a restituição do bem nas hipóteses previstas em lei. O exercício desses direitos, contudo, deve respeitar os procedimentos legais e a boa-fé objetiva, não sendo permitido recorrer a meios arbitrários para retomar o imóvel ou constranger o locatário.

3.2. Direitos e Obrigações do Locatário

O artigo 23 da Lei nº 8.245/1991 estabelece que o locatário deve pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, utilizar o imóvel para o uso convencionado ou presumido, cuidar do bem como se fosse seu e restituí-lo, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal (BRASIL, 1991, art. 23).

Também compete ao locatário comunicar ao locador o surgimento de danos ou defeitos cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como reparar imediatamente os danos provocados por si, seus familiares, visitantes ou prepostos. O locatário deve, ainda, permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, desde que haja combinação prévia de dia e hora, nos termos legais (BRASIL, 1991, art. 23).

Entre os direitos do locatário estão o uso pacífico do imóvel, a exigência de que o locador cumpra suas obrigações legais e contratuais, o recebimento de recibos discriminados dos pagamentos e, nas hipóteses legais, o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel. A Lei do Inquilinato prevê esse direito de preferência nos artigos 27 e seguintes, observadas as condições e exceções legais (BRASIL, 1991).

O descumprimento das obrigações pode produzir consequências jurídicas distintas, conforme a natureza da infração e as circunstâncias do caso. A falta de pagamento, por exemplo, pode fundamentar ação de despejo cumulada ou não com cobrança, observados os requisitos legais. Por outro lado, o descumprimento dos deveres do locador pode justificar medidas destinadas ao cumprimento da obrigação, à reparação de danos ou à resolução contratual, conforme o caso. Venosa (2021) e Gonçalves (2022)

oferecem referências doutrinárias para a análise dos efeitos do inadimplemento e da responsabilidade contratual.

4. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

A função social do contrato assume especial importância nas relações locatícias porque a locação não representa apenas uma operação econômica entre particulares. O contrato produz efeitos sobre a utilização da propriedade urbana e, especialmente na locação residencial, sobre o acesso à moradia. Por essa razão, a autonomia privada deve ser exercida em conformidade com os limites estabelecidos pelo ordenamento jurídico.

O artigo 421 do Código Civil prevê que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato, enquanto o artigo 422 determina a observância da probidade e da boa-fé. Esses dispositivos devem ser interpretados em conjunto com a legislação especial da locação e com os direitos fundamentais previstos na Constituição Federal (BRASIL, 1988; BRASIL, 2002).

Júnior e Correia (2019) associam a função social à proteção da dignidade humana e à exigência de uma conduta contratual pautada pela boa-fé. Rosenvald e Dias (2020), por sua vez, destacam a necessidade de compreender a função social como princípio que conforma a liberdade contratual e considera interesses que podem ultrapassar os dos próprios contratantes. Essas contribuições permitem compreender que a validade e a execução do contrato não devem ser avaliadas apenas pela literalidade de suas cláusulas, mas também pela compatibilidade de seu exercício com os princípios jurídicos aplicáveis.

Na prática locatícia, a função social pode orientar a interpretação de cláusulas, a distribuição de responsabilidades e a avaliação de comportamentos abusivos. Isso não significa afastar o dever de pagamento do aluguel ou impedir o exercício legítimo do direito de propriedade. Significa, antes, exigir que os direitos de ambas as partes sejam exercidos de maneira regular, proporcional e compatível com a boa-fé. Tartuce (2023) e Venosa (2021) contribuem para a análise dos princípios contratuais e de sua incidência nas relações privadas.

Desse modo, o equilíbrio locatício depende da observância simultânea da Lei do Inquilinato, das regras gerais do Código Civil e dos princípios constitucionais. O locador deve assegurar as condições legais de uso do imóvel e respeitar a posse legítima do locatário; este, por sua vez, deve cumprir as obrigações assumidas, conservar o bem e utilizá-lo de acordo com a finalidade contratada. A função social do contrato atua, portanto, como diretriz interpretativa para a harmonização desses interesses.

5. CONCLUSÃO

A pesquisa permitiu analisar que a Lei nº 8.245/1991 estabeleceu um conjunto de direitos e obrigações destinado a disciplinar as relações entre locador e locatário e a proporcionar maior segurança jurídica à locação de imóveis urbanos. Os artigos 22 e 23 da referida lei definiram deveres específicos para cada parte, de modo a organizar a entrega, a utilização, a conservação e a restituição do imóvel.

Verificou-se que as normas da Lei do Inquilinato devem ser interpretadas em conjunto com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, previstos no Código Civil. Esses princípios

orientam a conduta dos contratantes, limitam o exercício abusivo da autonomia privada e contribuem para a prevenção de desequilíbrios na relação locatícia.

Constatou-se, ainda, que o locador possui obrigações relacionadas à entrega do imóvel em condições adequadas, à garantia do uso pacífico e à responsabilidade por determinados encargos e defeitos. Ao locatário competem, entre outros deveres, o pagamento pontual do aluguel, a conservação do bem e a restituição do imóvel ao término da relação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Concluiu-se, portanto, que a função social do contrato contribui para a efetivação dos direitos e deveres das partes ao orientar a interpretação e a execução do contrato de locação de acordo com os valores constitucionais. A aplicação integrada da Lei do Inquilinato e dos princípios contratuais contemporâneos favorece o equilíbrio entre o direito de propriedade e o direito à moradia, sem afastar a necessidade de respeito às obrigações legalmente estabelecidas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 out. 1991.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: contratos. São Paulo: Saraiva, 2022.

JÚNIOR, Romano Deluque; CORREIA, Cristiane Maluf Rodrigues. A dignidade da pessoa humana, a boa-fé objetiva e a função social do contrato. Revista de Ciências Jurídicas, v. 20, n. 1, p. 25-35, 2019. DOI: https://doi.org/10.17921/2448-2129.2019v20n1p25-35.

MARCOLINO, João. O conteúdo e as garantias da relação jurídica locatícia no arrendamento urbano para habitação. Jurismat: Revista Jurídica, n. 10, p. 129-170, 2017. Disponível em: https://revistas.ulusofona.pt/index.php/jurismat/article/view/8220. Acesso em: 12 nov. 2026.

PEREIRA, Kimberlly Emanuelle de Souza; CARVALHO, Maria Raauxilene Santos de; VERNACK, Marcos Nunes Silva. Contrato de locação: suas modalidades e características gerais de acordo com o Código Civil. Revista Científica Semana Acadêmica, v. 1, n. 202, 2020. DOI: https://doi.org/10.35265/2236-6717-202-9069.

ROSENVALD, Nelson; DIAS, Wagner Inácio Freitas. Recompondo a função social do contrato: é possível um sistema em que a menor minoria possua uma tutela efetiva? Revista de Direito, v. 12, n. 2, p. 1-18, 2020. DOI: https://doi.org/10.32361/2020120211069.

SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2022.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil. São Paulo: Método, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos. São Paulo: Atlas, 2021.