Conceito

Contrato é uma espécie de negócio jurídico decorrente da manifestação de vontade das partes.

Assim, no *contrato de locação*, a vontade das partes é expressa da seguinte forma:

1. Locador – Disponibiliza a **posse** do objeto da locação.
 2. Locatário – Poderá **usar** o bem e **gozar** dele de acordo com a finalidade estabelecida, mediante pagamento de remuneração periódica (mensal, geralmente), durante o período pactuado pelas partes.
- Se não for estabelecido tempo de duração: O contrato será válido por tempo *razoável ou indeterminado*.

Art. 565, CC: Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O objeto do contrato de locação é uma coisa infungível, ou seja, é única e não poderá ser substituída por outra de igual validade, mesmo que da mesma espécie, qualidade e quantidade. Assim, ao fim do contrato, deverá ser restituído ao locador o mesmo objeto.

Se o objeto fosse fungível, a restituição poderia ser realizada por meio da substituição do objeto por outro de mesma espécie, qualidade e quantidade. É o caso do contrato de mútuo, por exemplo.

A remuneração também é importante para qualificar um contrato de locação, pois, na hipótese de uma relação não onerosa (gratuita) com os moldes similares aos da locação, o contrato seria classificado como de comodato (no caso de bens imóveis).

Espécies

Diferenciam-se, principalmente, em razão da **finalidade** do contrato de locação:

- Locação de coisas (arts. 565 a 578, CC) – O objeto será coisa infungível, mas *não há finalidade específica* para a locação.
- Locação de prédio urbano (Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato) – Esta lei traz 3 espécies de locação, de acordo com a *finalidade*:
- *Locação residencial* (arts. 46 e 47, LI) – Moradia para a pessoa;

- *Locação para temporada* (arts. 48 a 50, LI) – Uso do imóvel durante período e com fim específico, com duração máxima de 90 dias (ex.: estadia para férias);
- *Locação empresarial* (arts. 51 a 57, LI) – Desenvolvimento de atividade empresarial.
- Locação de prédio rural – Imóvel rústico (Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, arts. 92 e ss.).

Classificação

Todo o contrato de locação é:

- Sinalagmático – *Bilateral*, ou seja, envolve uma *prestação* e uma *contraprestação*.
- Neste caso, a prestação realizada pelo locador é disponibilizar a posse do objeto locado e, em contraprestação, o locatário paga a remuneração.
- Consensual – Decorre de *manifestação de vontade* das partes.

OBS.: Para constituir o contrato, a manifestação de vontade é suficiente. A entrega do bem já constitui parte da execução do contrato.

- Oneroso – Há *remuneração* do locador pelo locatário.
- Impessoal – Tanto o Código Civil quanto a *Lei do Inquilinato* permitem a **transmissão do contrato aos herdeiros**.

Art. 577, CC: Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

- De execução continuada ou trato sucessivo – A relação de prestação e contraprestação é *contínua*, ou seja, *renova-se* ao longo do tempo.
- Exemplo: No contrato de locação com pagamento mensal, a cada mês se renova, para o locatário, a obrigação de pagar o aluguel e, para o locador, a obrigação de disponibilizar o bem.

Direitos e Obrigações do Locador e Locatário

Como já vimos, o contrato de locação é *sinalagmático*. Assim, há uma prestação ligada a uma contraprestação, e é desta relação que decorrem os direitos e obrigações do locador e do locatário.

Direitos do Locador

- Rescisão do contrato e indenização por perdas e danos – Quando o locatário:
- Fizer *uso do bem além dos limites* pactuados;
- Agir com *abuso e danificar a coisa*.

Art. 570, CC: Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

- Recebimento de multa (proporcional) – Quando o locatário *resolver o contrato antes do prazo*.

Direitos do Locatário

- Redução do aluguel ou resolução do contrato – Hipóteses de *deterioração sem culpa* da coisa.

Art. 567, CC: Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

- Pagamento de multa proporcional – Hipótese de *denúncia unilateral do contrato* de locação.

OBS.: A princípio, apenas o locatário poderia rescindir o contrato unilateralmente antes do prazo estipulado.

Art. 571, CC: Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

Art. 4º, LI: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Art. 54-A, § 2º: Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

- Ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no bem – O locador deve restituir ao locatário eventuais despesas decorrentes de:

- *Benfeitorias necessárias* – Melhorias no bem, **imprescindíveis** para sua conservação. O locatário as realiza visando à melhora objetiva do bem alugado, portanto, tais benfeitorias (que são necessárias, frisa-se) sempre devem ser ressarcidas, ou configurariam enriquecimento ilícito do locador.
- *Benfeitorias úteis* – Melhorias que proporcionam uma melhor utilização/aproveitamento do bem, mas que não são essenciais. Estas só serão ressarcidas se realizadas mediante consentimento expresso do locador.

Direito de retenção: O locatário poderá reter o bem caso não seja indenizado.

Art. 571, parágrafo único, CC: O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Art. 578, CC: Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador.

Obrigações do Locador

- Entregar a coisa alugada ao locatário e garantir o uso pacífico desta – Obrigação principal do devedor.

Art. 568, CC: O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

Art. 22, LI: 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; [...].”

- Dar a quitação específica (art. 22, VI, LI) – A quitação é um *direito subjetivo do devedor* (locatário), e consiste na obrigação do credor (locador) especificar em um recibo quais despesas estão sendo pagas.

Outros deveres do locador previstos no art. 22 da Lei do Inquilinato:

- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (inciso IV);
- Fornecer ao locatário a descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (inciso V);
- Pagar as taxas de administração imobiliária, além das despesas referentes à documentação do locatário ou de seu fiador (inciso VII);

- Pagar os impostos e taxas, e o prêmio de seguro complementar contra fogo, *salvo disposição expressa em contrário* no contrato (inciso VIII);
- Exibir ao locatário, quando solicitados, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas (inciso IX);
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (inciso X) – Como são destinadas a melhorias do condomínio e, conseqüentemente, do imóvel, o locador será o maior beneficiado por elas.
- Já as despesas condominiais *ordinárias* são de *obrigação do locatário*, pois são destinadas à manutenção de áreas comuns das quais este se beneficia durante a posse do imóvel.

Obrigações do Locatário

- Pagamento do aluguel – Principal obrigação do locatário, como *contraprestação* à disponibilização do uso da coisa pelo locador (contrato oneroso).
- Uso da coisa nos limites do contrato e “como se fosse sua” – Dever de empregar toda a *diligência* necessária para garantir a *conservação da coisa* durante o uso. O termo “como se fosse sua” claramente indica a obrigação de **cuidar do bem** como se lhe pertencesse, e não a possibilidade de fazer o que quiser do bem como se ele lhe pertencesse. Cuidado com esta expressão! O proprietário do bem pode dele dispor, enquanto o locatário pode somente usá-lo e gozar dele.

OBS.: É necessário ponderar as deteriorações normais ocorridas pelo decurso do tempo, as quais o locatário não será obrigado a reparar. Só geram o dever de reparação aquelas ocorridas além deste limite.

- Restituir o objeto da locação após o fim do contrato.
- Se não houver prazo pré-determinado, isto deverá ser feito quando intimado para tanto.
- Obrigações anexas ou acessórias – Não estão pactuadas no contrato, mas decorrem da *boa-fé objetiva* (dever de lealdade, honestidade, informação).

Art. 569, CC: O locatário é obrigado: I – A servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; II – A pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar; III – A levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; IV – A restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Art. 23, LI: O locatário é obrigado a: [...] 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; [...]”.

Outros deveres do locatário previstos pelo art. 23 da Lei do Inquilinato:

- 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 (inciso I).
- Esta norma é *quesível*, ou seja, só será aplicada caso as partes não pactuem de forma diversa no contrato de locação.
- Levantar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros (inciso IV) – Para possibilitar que o locador garanta a *defesa e conservação do bem*.
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel (inciso V) e que sejam passíveis de reparo sem a necessidade de anuência do locador – Caso haja necessidade de algum *reparo urgente* no bem, a lei determina sua realização imediata pelo locatário.
- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel *sem o consentimento prévio e por escrito do locador* (inciso VI).
- Entregar imediatamente ao locador a cobrança de tributos e encargos condominiais, ou qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública (inciso VII) – Mesmo as dirigidas ao próprio locatário.
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto (inciso VIII) – *Obrigações pessoais* do locatário.
- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante **combinação prévia** de dia e hora (inciso IX).
- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos (inciso X).
- Pagar o prêmio do seguro de fiança (inciso XI).
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio (inciso XII) – Durante o uso do imóvel, é o locatário quem se beneficia do uso das áreas comuns do condomínio, de modo que cabe a ele o pagamento das taxas relativas à sua conservação, que são as despesas ordinárias.
- O pagamento de condomínio constitui obrigação *propter rem*, de modo que, em caso de inadimplemento por parte do locatário, o próprio imóvel pode vir a ser utilizado como meio de pagamento destas (a obrigação segue a própria coisa). Neste caso, o locador terá assegurado o direito de regresso contra o locatário, caso tenha que arcar com as despesas condominiais ordinárias.

Revisão Judicial do Contrato de Locação

Respeitando a autonomia privada e o poder negocial das partes, a *regra geral* é de que o contrato deverá ser executado nos termos pactuados.

No entanto, visando a atender ao princípio do equilíbrio contratual, há algumas hipóteses em que, diante de *disparidade econômica e informacional*, *legitima-se a intervenção do Estado* através da **revisão do contrato pelo Poder Judiciário**. Isto acontece normalmente na seguinte hipótese:

- Valor do aluguel arbitrado abusivamente
- Também vale para o “aluguel-pena”, que é exigido pelo locador quando, mesmo após a notificação para restituição do bem, o locatário não o faz. Ele será fixado arbitrariamente pelo locador, mas também não poderá ser estipulado valor considerado abusivo, sob pena de revisão judicial (enunciado 180 da III Jornada de Direito Civil).

Art. 575, parágrafo único, CC: Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.

Art. 582, segunda parte, CC: O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.

Cláusula de Vigência

Conceito

É uma cláusula que, se presente no contrato de locação com prazo determinado, garante ao locatário a permanência no imóvel até o fim do prazo mesmo na hipótese de o locador alienar o imóvel.

Art. 8º, LI: Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

A cláusula de vigência constitui exceção ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato, segundo o qual o contrato não produzirá efeitos (sejam benéficos ou malefícios) a terceiros que dele não sejam parte. Nesta hipótese, o adquirente, promissário comprador ou cessionário não participaram da constituição do contrato de locação, mas serão obrigados a respeitar seu término, é claro, contanto que soubessem da existente cláusula de vigência do contrato.

Requisitos

Para que a cláusula de vigência tenha plena eficácia, exige-se:

- Cláusula expressa (escrita);
- Averbação do contrato na matrícula do imóvel (bem imóvel) ou no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do locador (bem móvel) – Necessário para *dar conhecimento da existência da cláusula de vigência a terceiros*, tendo em vista que estes não são parte integrante do contrato de locação e é de seu interesse saber a atual situação do bem objeto do contrato.
- Em **regra**, a publicidade dos contratos de locação *não é necessária*. Apenas se exige no caso da cláusula de vigência, sob pena de esta não produzir seus efeitos.

Art. 576, CC: Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro. § 1º O registro a que se refere este artigo será o de Títulos Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

Inexistência da Cláusula de Vigência

No caso de a cláusula de vigência não constar expressamente no contrato de locação, os *adquirentes* do imóvel terão de observar o *prazo de 90 dias para retomar a posse do imóvel* do locatário. Não poderá o locatário ser retirado do imóvel antes disso e não poderá o locador reivindicar a posse do bem após este prazo.

Art. 576, §2º, CC: Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

OBS.: Caso o adquirente não fizer a denúncia do contrato dentro de 90 dias do registro da venda, presume-se a renúncia do direito de reaver a posse do bem, e o locatário poderá continuar com ela até o término do prazo contratual.

Prazos de Locação

Já sabemos que o contrato de locação poderá dar-se tanto por *tempo determinado* quanto por *tempo indeterminado*. Mas é certo que, em qualquer das hipóteses, o *locatário* tem o dever de restituir o objeto da locação ao *locador*. Mas quando isso deve ser feito?

Locação com Prazo Indeterminado

Assim considerada a locação da qual o contrato *não prevê* um *prazo* para sua duração.

• **Locador:** Nesta hipótese, não poderá haver a denúncia da locação por parte do locador, a não ser que seja uma *denúncia cheia*, ou seja, aquela que se atende aos requisitos do art. 9º da Lei do Inquilinato.

Art. 9º, LI: A locação também poderá ser **desfeita**: I – Por mútuo acordo; II – Em decorrência da prática de infração legal ou contratual; III – Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; IV – Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a

consenti-las”.

OBS.: Diante da gravidade das situações supracitadas, não será necessária a notificação prévia do locatário.

• **Locatário:** Poderá devolver a posse do imóvel a qualquer momento, desde que *mediante notificação prévia* do locador, com antecedência mínima de *30 dias*, sob pena de pagamento do valor equivalente a um aluguel.

Art. 6º, LI: O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Locação com Prazo Determinado

Hipótese na qual o *tempo de duração* da locação é estabelecido no contrato.

- **Art. 4º, LI:** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

• **Locatário:** Pode rescindir o contrato antes do fim do prazo mediante o *pagamento de multa*, que deverá ser *proporcional* ao tempo remanescente do contrato.

OBS.: Caso a rescisão do contrato de locação decorra de transferência no emprego do locatário, este não será obrigado a pagar multa; deve apenas notificar o locador, de forma escrita, com antecedência mínima de 30 dias (Art. 4º, parágrafo único, Lei do Inquilinato).

• **Locador:** Não poderá retomar a posse do imóvel antes do fim do prazo contratual.

Art. 5º, LI: Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Contrato com prazo igual ou superior a 30 meses

Caso haja renovação do contrato de locação por *tempo indeterminado*, ocorrem mudanças nas regras.

As regras para este tipo de contrato estão previstas pelo art. 46 da Lei do inquilinato:

- O contrato deve ser escrito
- A resolução independe de notificação do locatário – A *obrigação* do locatário de *restituir a coisa surge automaticamente ao fim do prazo* pactuado no contrato sem que ele deva ser avisado disso. Caso não o faça, ele já estará sujeito aos efeitos da mora (*mora ex re*).
- Hipótese de o locatário permanecer com a posse por 30 dias após findo o prazo contratual sem oposição do locador – Presume-se a *prorrogação do contrato por prazo indeterminado*, mas, caso isto ocorra, o *locador* poderá denunciar o contrato a qualquer tempo e sem motivo justo (denúncia vazia, porque não há um fundamento legal prévio autorizando a denúncia do imóvel).

Art. 46, §2º, LI: Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Contato com prazo inferior a 30 meses

Outra hipótese de locação, regulada no artigo 47 da Lei do Inquilinato:

- O contrato poderá ser verbal ou escrito
- O locatário tem dever de restituir a coisa após o fim do prazo estabelecido, ocorrendo a *mora automaticamente*, de forma idêntica aos contratos superior a 30 meses.
- A permanência do locatário na posse do imóvel por 30 dias além do prazo estipulado sem oposição do locador também produz a prorrogação do contrato por prazo indeterminado.
- A **diferença**, neste tipo de contrato, é que, com ou sem a prorrogação, o *locador só poderá reaver o imóvel na hipótese denúncia cheia*, ou seja, **com motivo justificado**.

A *denúncia cheia* pode ser feita pelo locador nas seguintes situações:

Art. 9º da Lei do inquilinato:

- Mútuo acordo
- Infração legal ou contratual
- Falta de pagamento
- Realização de reparos urgentes
- Extinção do contrato de trabalho – Hipótese em que o locatário e locador têm relação de empregado e empregador.
- Para uso próprio ou para cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente – Desde que estes não possuam residência própria.
- Para demolição ou edificação
- Após 5 anos de vigência ininterrupta do contrato

Como já visto anteriormente, o *locador* tem o dever de restituir ao *locatário* eventual valor gasto na realização de benfeitorias no bem. A partir de agora, então, estudaremos as *circunstâncias* em que isto ocorre.

Benfeitorias

Classificação

- Benfeitorias necessárias – São *fundamentais* para a *conservação e manutenção* da integridade do bem.
- Benfeitorias úteis – *Melhoram* ou *otimizam* o uso ou a *função* do bem.
- Benfeitorias voluptuárias – Realizadas por *luxo, deleite*.

Realização de Benfeitorias no Contrato de Locação

- **Benfeitoria úteis:** São realizadas pelo locatário, que possui *obrigação* de realizar os reparos urgentes necessários para a manutenção/conservação do bem.
- **Benfeitorias necessárias:** *Podem* ser realizadas mediante autorização prévia.

Nessas duas espécies de benfeitorias, quando realizadas pelo locatário, há direito de regresso perante o locador, ou seja, o primeiro pode demandar do segundo um ressarcimento pelo valor das melhorias.

Art. 35, LI: 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.

- **Benfeitorias voluptuárias:** Não são indenizáveis, mas o locatário tem direito de retirá-las do imóvel após o fim da locação, *apenas* se isto *não causar dano* ao imóvel.

Art. 36, LI: As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Direito de Preferência

Consiste no direito do locatário de exercer a *preferência* na hipótese de *alienação do bem* objeto da locação, desde que observadas as mesmas condições negociais (preço, forma de pagamento etc.). Ou seja, restringe-se a liberdade de escolha do locador quanto à pessoa para quem vender o bem.

Art. 27, LI: No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Prazo

O locatário terá o prazo decadencial de 30 dias para exercer o direito de preferência.

Art. 28, LI: O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Sublocação

Na hipótese em que o bem está sublocado, quem terá prioridade no exercício do direito de preferência é o sublocatário, uma vez que é ele quem *detém a posse* do bem. Seu interesse é considerado maior, levando-se em conta o direito à moradia.

OBS.: Havendo vários sublocatários, o direito de preferência caberá a todos. No caso de vários interessados, o critério de desempate será: (i) locatário mais antigo; ou (ii) locatário mais idoso.

Art. 30, LI: Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado. Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Imóvel em condomínio

Se o imóvel objeto da locação for propriedade em condomínio, o direito de preferência será de prioridade dos coproprietários.

Atenção: Isso vale para o caso de condomínio geral, em que o objeto da locação possui mais de um proprietário. Lembrando da diferença: no condomínio edilício, existe um complexo nos feixes obrigacionais, pois o condômino possui propriedade plena, mas também há áreas comuns.

Inobservância do direito de preferência

Caso o locador realize a alienação do imóvel sem primeiro oferecê-lo para o locatário, este poderá:

- Pleitear perdas e danos ao alienante (locador, dono do imóvel); ou
- Pleitear a adjudicação compulsória do imóvel, depositando o valor da venda, ou seja, conseguir para si a transferência obrigatória do imóvel.

Requisitos:

- Deve ser feito em até 6 meses do registro da venda no Registro de Imóveis;
- O contrato de locação precisa estar averbado na matrícula do imóvel – Publicidade da relação de inquilinato em face de terceiros.

Locação não Residencial ou Comercial

Conceito

Será comercial a locação cujo *contrato* tiver como finalidade específica o uso do imóvel para o desenvolvimento de atividade comercial ou empresarial.

Art. 55, LI: Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Direito de renovação

O Decreto 24.150 de 20 de abril de 1934 estabelecia que, para haver renovação do contrato de locação comercial, era necessária uma indenização, denominada “luvas”.

Com a Lei do Inquilinato, este Decreto foi *revogado*, de modo que ***não é mais exigida indenização para renovação do contrato*** de locação comercial.

De acordo com o artigo 51 da Lei do Inquilinato, a renovação do contrato de locação comercial é um **direito do locatário**, nas seguintes condições:

- Contrato escrito – Há mitigação do princípio da liberdade de forma do contrato.
- Prazo igual ou superior a 5 anos – Também se admite casos em que a soma de vários contratos de locação totalize o período de 5 anos.
- Exercício da mesma atividade por, no mínimo, 3 anos – Como um dos objetivos do direito de renovação é a *fidelização da clientela*, é necessário que a atividade tenha se desenvolvido por um *período de tempo considerável*.

Tutela da inerência do ponto comercial: O direito de renovação tem como objeto evitar o enriquecimento sem causa. Também busca evitar prejuízo ao empresário, já que, durante o período de locação, este realizou investimentos consideráveis no imóvel; além de garantir a clientela que, muitas vezes, é fiel em razão da localidade do negócio.

A propositura da ação renovatória deve ser realizada de *1 ano a 6 meses* antes do término do contrato de locação comercial, para que se possam discutir todas as questões pertinentes e apresentar todas as defesas, antes do efetivo término do contrato.

Art. 51, §5º, LI: Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Há poucas hipóteses em que o *locador* pode exercer sua defesa **contra o direito de renovação** do locatário:

- Uso próprio, de cônjuge, companheiro(a), ascendente ou descendente, para realização de atividade comercial; desde que não seja do mesmo ramo do locatário (art. 51, II e §1º, LI);
- Comprovação de que o valor pago pelo locatário está muito abaixo do valor de mercado.

Aspectos Procedimentais

Além dos aspectos materiais das relações contratuais, a Lei do Inquilinato também estabelece regras processuais, a partir do artigo 58.

O artigo 58 lista as possíveis ações para as relações inquilinárias:

- Ação de despejo
- Ação de consignação de pagamento de aluguéis e encargos
- Ação revisional
- Ação renovatória (inerência da clientela do ponto comercial)

Código de Processo Civil de 2015

Questão: Houve revogação das normas procedimentais específicas da Lei do Inquilinato?

Como o CPC de 2015 *não trouxe regulamentação especial* para as relações inquilinárias, não há que se falar em revogação; esta continua sendo feita pela Lei do Inquilinato, em razão de sua especificidade.

Regra – Lei geral posterior não revoga lei especial anterior.

Normas Processuais da Lei do Inquilinato

São estabelecidas 5 regras procedimentais próprias, nos incisos do artigo 58 (rol taxativo):

- As ações tramitam nas férias forenses;
- Competência territorial – Será definida pela situação do *imóvel*, e não pelo domicílio do devedor.
- **OBS.:** A regra de competência territorial é *relativa*, podendo ser afastada mediante acordo entre as partes; por exemplo: inserção de uma cláusula no contrato que estabelece outro

foro de eleição para eventuais ações judiciais.

- Valor da causa – Será equivalente a *12 aluguéis* pois, como se trata de um contrato de execução continuada, não se sabe exatamente quando começa e termina (a relação contratual tanto pode ser interrompida antes do previsto como pode ser prorrogada além do previsto).
- Citação – Admite-se a *citação pelo correio*, com aviso de recebimento.
- Apelação – Terá apenas *efeito devolutivo*. Não são suspensos os efeitos da sentença, que poderá ser executada provisoriamente.

AÇÃO DE DESPEJO

Art. 5º, LI: Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

- Seguirá o rito ordinário.
- Pedido liminar de desocupação do imóvel: O locatário deverá sair em *15 dias*.
 - Requisitos legais (art. 59, §1º, LI):
 - **Caução** de 3 aluguéis, depositados pelo locador (autor da ação) – Finalidade de ressarcir eventuais danos ao locatário;
 - Causa de pedir – Deve ser esclarecida e se enquadrar nas hipóteses autorizadas pela lei:
 - Descumprimento de mútuo acordo
 - Término de relação de emprego
 - Locação para temporada – A ação de despejo com pedido liminar de desocupação poderá ser proposta em 30 dias após o fim do contrato
 - Morte do locatário sem sucessor
 - Permanência do sublocatário legítimo após o término do contrato de locação

Há também situações excepcionais em que cabe o pedido liminar na ação de despejo, trazidas pelo CPC. Arts. 303 e 305 – Tutela de urgência: Deve-se demonstrar o *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, e o juiz poderá deferir liminarmente a retomada do imóvel, mesmo sem o

depósito de caução.

Ação de despejo por falta de pagamento

Possui algumas características distintas:

- Natureza – Desconstitutiva ou constitutiva negativa (não é condenatória).
- Possibilidade de purgar a mora – Afastamento dos efeitos do descumprimento do contrato caso o locatário deposite os valores devidos. Com isso, a relação contratual continua e a ação é interrompida.
- *Condição*: Isso só poderá ser feito no máximo 2 vezes dentro de um período de 12 meses – Evitar a contumácia do devedor, ou seja, que a situação de inadimplemento ocorra repetidas vezes.
- Cumulação objetiva – A ação de despejo pode ser *cumulada* com *ação de cobrança* por falta de pagamento de aluguéis.

OBS.: Os contratos de locação constituem título executivo extrajudicial. Em regra, o rito cabível seria a ação de execução. Mas, havendo a cumulação de pedidos, obrigatoriamente deverá ser seguido o rito ordinário.

- Como a ação de despejo é a determinada para a retomada da posse do imóvel (art. 5º, LI), nada impede que o autor proponha eventual ação de cobrança separadamente, caso em que poderá seguir normalmente as regras de execução.
- Cumulação objetiva – A jurisprudência tem admitido a propositura da ação com o locatário e o fiador no polo passivo, **desde que não haja o benefício de ordem**, pelo qual o fiador demanda que, antes de ele próprio pagar a dívida, sejam liquidados os bens do devedor. (Se houver, a primeira tentativa de cobrança deverá ser contra o locatário e, apenas se frustrada, voltar-se-á para o fiador).

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

- Segue o rito sumário.
- Condição temporal: Só poderá ser exercida *3 anos após a última revisão*.

OBS.: A revisão pode ser extrajudicial, por meio de acordo entre as partes; ou judicial. Se for judicial, o prazo é contado a partir da citação.

- O pedido deverá indicar o valor do aluguel pretendido: Tanto o *locador* quanto o *locatário* podem querer modificar o valor do aluguel.

O juiz definirá um valor para o aluguel provisório: Fixado *durante a demanda*, no limite de 80% do valor indicado (ainda não há certeza de qual será o valor fixado ao final da ação).

- Necessidade de documento probatório do valor de mercado.