

Neste curso trataremos da Lei 8.245/1991, conhecida como **Lei do Inquilinato** ou **Lei de Locação**, a qual é responsável por regular as relações de locação de *imóveis urbanos*.

ATENÇÃO! Sempre que um artigo for mencionado sem a identificação da lei a qual pertence, deve-se entender que estamos tratando de norma da Lei do Inquilinato.

## Conceitos Iniciais

### Locação de imóvel

A **locação de imóvel** é um tipo de contrato no qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra parte, compromete-se a fornecer, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de um imóvel àquela.

### Partes do contrato

O contrato de locação é sempre firmado por duas partes:

- **Locador:** é o proprietário do bem, a pessoa que fornece o uso do imóvel.
- **Locatário:** é o inquilino, a pessoa que efetivamente usa o imóvel e paga a contraprestação (aluguel) ao locador.

Cada uma dessas partes poderá ser formada por um único sujeito ou por uma *pluralidade de sujeitos* (mais de um locador ou mais de um locatário). Por exemplo, quando um casal aluga um apartamento para viver junto, temos um contrato em que a parte locatária é formada por duas pessoas – dois locatários. Se este casal estiver colocando um imóvel para alugar, teremos então uma pluralidade de locadores.

### Solidariedade

Nos contratos em geral (não só de locação), quando houver pluralidade de sujeitos de uma ou ambas as partes contratantes, pode ou não haver **solidariedade**. Conforme o art. 264 do Código Civil (CC):

*Art. 264. Há solidariedade quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um **com direito, ou obrigado, à dívida toda.***

O *credor* aqui é o sujeito que possui um direito exigível da outra parte do contrato (*devedor*) - no caso estudado, é o locador, que tem direito a receber o aluguel do locatário. Logo, o *devedor* é o sujeito que deve cumprir uma obrigação contratual para com a outra parte (*credor*) – o locatário, que deve pagar aluguel.

Podemos, firmado isto, dizer que a solidariedade é a regra que *unifica a obrigação* entre seus credores ou entre seus devedores, de modo que:

- **Havendo uma única obrigação e mais de um credor (solidariedade ativa):** cada um dos credores pode, *sozinho*, exigir do devedor o cumprimento da prestação *por inteiro*. Então mesmo se o devedor pagar toda a dívida *só para um* dos credores, exaure-se a obrigação. (art. 267, CC)
- **Havendo uma única obrigação e mais de um devedor (solidariedade passiva):** cada um dos devedores pode, *sozinho*, ser responsabilizado por cumprir a obrigação compartilhada com outros devedores *por inteiro*. Se só um dos devedores pagar a dívida toda, a obrigação se dá por satisfeita (art. 275, caput, CC). Após isto, haverá *direito de regresso* do devedor pagador contra os demais devedores solidários, ou seja, não estará completamente findo o pagamento da dívida se a satisfação desta deu-se inteiramente por um dos devedores. Todos os outros, após tal ocorrido, deverão dar a sua parte a este, que terá assumido a posição de credor dos demais.

A solidariedade não se aplica a todos os contratos e não pode ser presumida. O art. 265 do CC dispõe que só haverá solidariedade (i) quando a lei determinar ou (ii) quando as partes assim convencionarem (devem incluir cláusula no contrato prevendo a responsabilidade/obrigação solidária).

### **Solidariedade nos contratos de locação (art. 2º):**

No caso dos contratos de locação, a Lei do Inquilinato determinou que **sempre existirá solidariedade**, exceto se houver disposição expressa no contrato em sentido contrário. Ou seja, *as partes podem decidir se haverá, ou não, solidariedade no contrato de locação mas, se forem omissas a esse respeito, a lei define que existirá, sim, solidariedade.*

A Lei do Inquilinato prevê, ainda, que, se o contrato não dispuser em sentido contrário, *presume-se* que os ocupantes de *habitações coletivas multifamiliares* são todos locatários ou sublocatários. Com tal presunção, tais pessoas tornam-se responsáveis pelo contrato (nos seus direitos e deveres), inclusive solidariamente com outros locatários ou sublocatários, caso não haja disposição em contrário. As habitações coletivas multifamiliares, conforme Alcides Tomasetti Jr, são:

*"casas ou edifícios, pavimentos de casas ou de edifícios, ou partes deles, nos quais se alojam as pessoas, sem que exista uma separação precisa entre aqueles que ali residem e os espaços de que conjunta ou separadamente usam (sublocatários) ou de que usam e desfrutam (sublocadores)" ("Comentários à Lei de Locações de Imóveis Urbanos", pp.42/43, Saraiva)*

### **Características do contrato de locação**

Vejamos as características dos contratos de locação de imóvel:

- **Bilateral ou sinalagmático:** o contrato de locação cria direitos e deveres para ambas as partes envolvidas (credora e devedora), envolvendo prestações recíprocas;
- **Comutativo:** as prestações a serem cumpridas por ambas as partes são conhecidas *desde o início da contratação*, são previsíveis;
- **Oneroso:** ambas as partes do contrato possuem vantagem ou proveito econômico, cada qual a sua. Se o contrato fosse gratuito, seria de *comodato* e não de locação.
- **Consensual:** a *contratação* depende de um acordo de vontades de ambas as partes.
- **De execução continuada:** as obrigações do contrato se renovam no tempo (mensal, anual, etc).
- **Não solene:** não há norma legal exigindo que o contrato de locação possua uma forma específica para possuir validade, *exceto* se houver uma *cláusula de fiança* (veremos sobre isso nas próximas aulas). Neste último, o contrato precisará ser *escrito*.
- **Impessoal:** o posicionamento majoritário da doutrina é de que o contrato de locação não possui caráter personalíssimo, ou seja, para que uma das partes possa cumprir suas obrigações é irrelevante saber quem é a outra parte. É em função dessa característica que se admite a cessão ou sublocação para terceiros, desde que estes possam cumprir as prestações que lhe são cabíveis, e que o contrato não se extinga necessariamente com a morte de uma das partes.

## Objeto da Lei do Inquilinato (art. 1º)

A Lei do Inquilinato tem por objeto apenas a **locação de imóveis urbanos**.

Consultando o art. 32 do Código Tributário Nacional, podemos dizer que o *imóvel urbano* é aquele situado em *zona urbana* (a ser definida por norma municipal), a qual deve conter aos menos dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

*I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*

*II – abastecimento de água;*

*III – sistema de esgotos sanitários;*

*IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;*

*V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*

Caso haja áreas urbanizáveis ou de expansão urbana com loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou comércio, estas também poderão ser consideradas urbanas propriamente ditas, mesmo sem a existência dos melhoramentos mencionados.

No entanto, há alguns tipos de locação de imóvel urbano que não são objeto desta Lei, sendo regulados pelo Código Civil e outras leis especiais (art. 1º). São eles:

- As locações:

- de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
- de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
- de espaços destinados à publicidade;
- em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e, como tais, sejam autorizados a funcionar;
- O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Já a locação dos imóveis rurais é regulada pelo Código Civil, bem como pela Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e o Decreto 59.566/66, nos casos de arrendamento e à parceria rurais.

## Prazo do contrato de locação (art. 3º)

O contrato de locação de imóvel urbano pode ser ajustado por *qualquer prazo, determinado ou indeterminado*, conforme acordado pelas partes.

Se o contrato tiver prazo igual ou superior a 10 anos será necessária a **vênia conjugal**, ou seja, a *autorização do cônjuge de cada contratante*, se houver. Na ausência de tal autorização, o cônjuge que não assinou ficará *desobrigado* de observar o prazo excedente. Isso significa que, por exemplo, na locação tida por prazo superior a 10 anos, poderá o cônjuge locador que não tenha autorizado a locação demandar o imóvel de volta após este período, inobservado o prazo a mais que fora estabelecido.

## Formas de Extinção do Contrato de Locação

Vejam os abaixo as hipóteses de extinção do contrato de locação.

- **Em contrato com qualquer tipo de prazo (art. 9º):**
  - Por acordo mútuo.
  - Por denúncia de uma das partes, fundamentada na prática de infração legal ou contratual pela outra parte.
  - Por denúncia de uma das partes, em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela outra parte.
  - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, quando o locatário recusar-se a consentir a execução de tais obras ou quando não for possível a execução com a permanência do locatário no imóvel.
- **Nos contratos por prazo determinado:**
  - Por término do prazo do contrato, a não ser que haja prorrogação (art. 46, §1º; art. 47, caput; e art. 56, §único) ou renovação (arts. 4º e 51);
  - Por denúncia do *locatário*, a *qualquer tempo*, mediante o *pagamento de multa* pré definida contratualmente ou estipulada judicialmente (em valor nunca superior à soma dos aluguéis que faltariam para receber até o final do contrato). O locatário fica dispensado de pagar multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência do local de trabalho determinada por seu empregador e desde que notifique o locador com prazo mínimo de 30 dias de antecedência (art. 4º, parágrafo único);
  - Por denúncia do *adquirente*, no caso de *alienação do imóvel durante a locação*, desde que não exista cláusula de vigência do contrato em caso de alienação averbada à matrícula do imóvel. (art. 8º) Equiparam-se ao adquirente o promissário comprador ou cessionário

comprador com imissão na posse e título registrado junto à matrícula do imóvel. [Saiba mais.](#)

- **Nos contratos por prazo indeterminado:**
- Por denúncia do *locatário*, a qualquer tempo, desde que *avise por escrito o locador*, com antecedência mínima de 30 dias. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão (art. 6º).
- Por denúncia do *locador*, a qualquer tempo, apenas no contrato de locação de imóveis *não-residenciais*, mediante o *pagamento de multa* prevista no contrato ou estipulada judicialmente e desde que notifique o locatário com antecedência mínima de 30 dias. Tal multa nunca poderá ser superior à soma do valor dos aluguéis que faltariam para receber até o final do contrato (art. 57).
- Por denúncia do *adquirente*, caso haja *alienação do imóvel durante a locação*, com o prazo de 90 dias para a desocupação. A denúncia deve ser feita até 90 dias da data de registro de venda ou compromisso de venda – após esse prazo, presume-se a concordância do adquirente em manter a locação (art. 8º). Equiparam-se ao adquirente o promissário comprador ou cessionário comprador com imissão na posse e título registrado junto à matrícula do imóvel.
- Por denúncia do *nu-proprietário ou fideicomissário*, em 90 dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, exceto se houver concordância escrita de um desses com o contrato de locação ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Após os 90 dias, presume-se concordância com a manutenção da locação. Haverá prazo de 30 dias para a desocupação (art. 7º).

### Observações:

- Em matéria de locações, chamamos de **denúncia** o ato pelo qual *apenas uma das partes* decide dar fim ao contrato (rescisão unilateral), notificando a outra para proceder à extinção.
- Na relação de **usufruto**, uma pessoa (*usufrutuário*) doa sua propriedade para outra (*nu-proprietário*), mas guarda para si o direito de uso e gozo do objeto. Assim, o usufrutuário poderá usufruir do objeto até o final da vida, mesmo sem ter a propriedade. O nu-proprietário poderá usufruir plenamente do objeto após a morte do usufrutuário.
- Na relação de **fideicomisso**, uma pessoa (*fideicomitente*) deixa, por legado ou herança, um bem para outra pessoa (*fiduciário*), impondo que tal bem seja transmitido a uma terceira pessoa (*fideicomissário*) após a morte do fiduciário.

### Transmissão dos direitos e obrigações (arts. 10 a 12)

As obrigações do locador ou do locatário poderão ser transmitidas a outras pessoas que originalmente não faziam parte do contrato, nas seguintes hipóteses:

- **Divórcio, separação (judicial ou de fato) ou dissolução da união estável:** as obrigações são automaticamente transmitidas para o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Deverá haver comunicação ao locador e ao fiador, se houver.
- **Morte do locador:** as obrigações do locador são transmitidas aos herdeiros.
- **Morte do locatário:** as obrigações ficam sub-rogadas ao cônjuge ou companheiro e, sucessivamente, aos herdeiros necessários ou pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus (morto), desde que estas últimas sejam residentes do imóvel. Caso a finalidade da locação não fosse residencial, o espólio, se for o caso, será o sucessor no negócio. Deverá haver comunicação ao locador e ao fiador, se houver.

## E o que ocorre com o fiador?

O **fiador** é a pessoa que integra o contrato de locação apenas para se responsabilizar por eventual dívida do locatário (garantia por meio de fiança).

Após a transmissão de direitos e deveres por (i) divórcio, separação (judicial ou de fato), dissolução da união estável ou (ii) morte do locatário, o *fiador poderá exonerar-se de sua obrigação*, em 30 dias, a contar do recebimento de comunicação da transmissão. Exonerando-se, ou não, o então fiador *ficará responsável pelo contrato por mais 120 dias*.

## Cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel (arts. 13 a 16)

Mesmo havendo um contrato de locação vigente, o imóvel poderá ser alvo de novos contratos:

- **Empréstimo** ocorre quando o locatário cede gratuitamente para outra pessoa o uso do imóvel, no todo ou em parte, por certo tempo.
- **Sublocação** ocorre quando o locatário cede, mediante contraprestação em dinheiro, o uso do imóvel, no todo ou em parte, por tempo e valor inferiores ao da locação. É um subaluguel. As sublocações seguem as mesmas regras do contrato de locação. Extinta a locação, extingue-se também a sublocação, podendo haver indenização contra o sublocador. O sublocatário tem responsabilidade subsidiária perante o locador por importâncias devidas ao sublocador, caso este seja demandado judicialmente.
- **Cessão da locação** ocorre quando o locatário transfere para outra pessoa todos os direitos e obrigações do contrato – que passam a ser o novo locatário.

Esses três tipos de contrato são promovidos sempre entre o locatário e um terceiro não envolvido originalmente no contrato de locação.

Para serem válidos, tais contratos *dependem do consentimento prévio e escrito do locador*.

O locador terá 30 dias, a partir da comunicação do locatário, para se opor ao pedido.

## Aluguel (Arts. 17 a 21)

O **aluguel** é a contraprestação do locatário ao locador, pelo uso do imóvel.

**Fixação do aluguel:** o valor do aluguel pode ser fixado livremente pelo locador, desde que não seja estipulado em moeda estrangeira ou vinculado ao salário mínimo ou à variação cambial.

**Limite de valor para sublocação:** lembre-se de que o valor do aluguel do sublocador não poderá exceder o valor do aluguel do contrato principal. Nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis dos sublocadores não poderá ser superior ao dobro do valor da locação. O descumprimento destas regras autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites legais.

**Reajuste:** nas locações *residenciais*, os critérios de reajuste devem seguir legislação específica. Ademais, as partes podem fixar, a qualquer tempo, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

**Revisão judicial:** não havendo acordo sobre reajuste, após 3 anos da vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, qualquer das partes pode pedir revisão judicial do aluguel, para ajustá-lo ao preço de mercado.

**Vedação de aluguel antecipado:** em regra, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel. Há exceção para: (i) os contratos sem nenhuma garantia (veremos sobre garantias mais adiante), no qual o aluguel e os encargos poderão ser exigidos até o sexto dia útil do mês vincendo, e (ii) para os contratos de locação para temporada.