

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

Vejamos 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 alugueis 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 sub-aluguel. 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.