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, consequentemente, 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.
- 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 (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 benefícios 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 matricula 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 regrais 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 alugueis* 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.